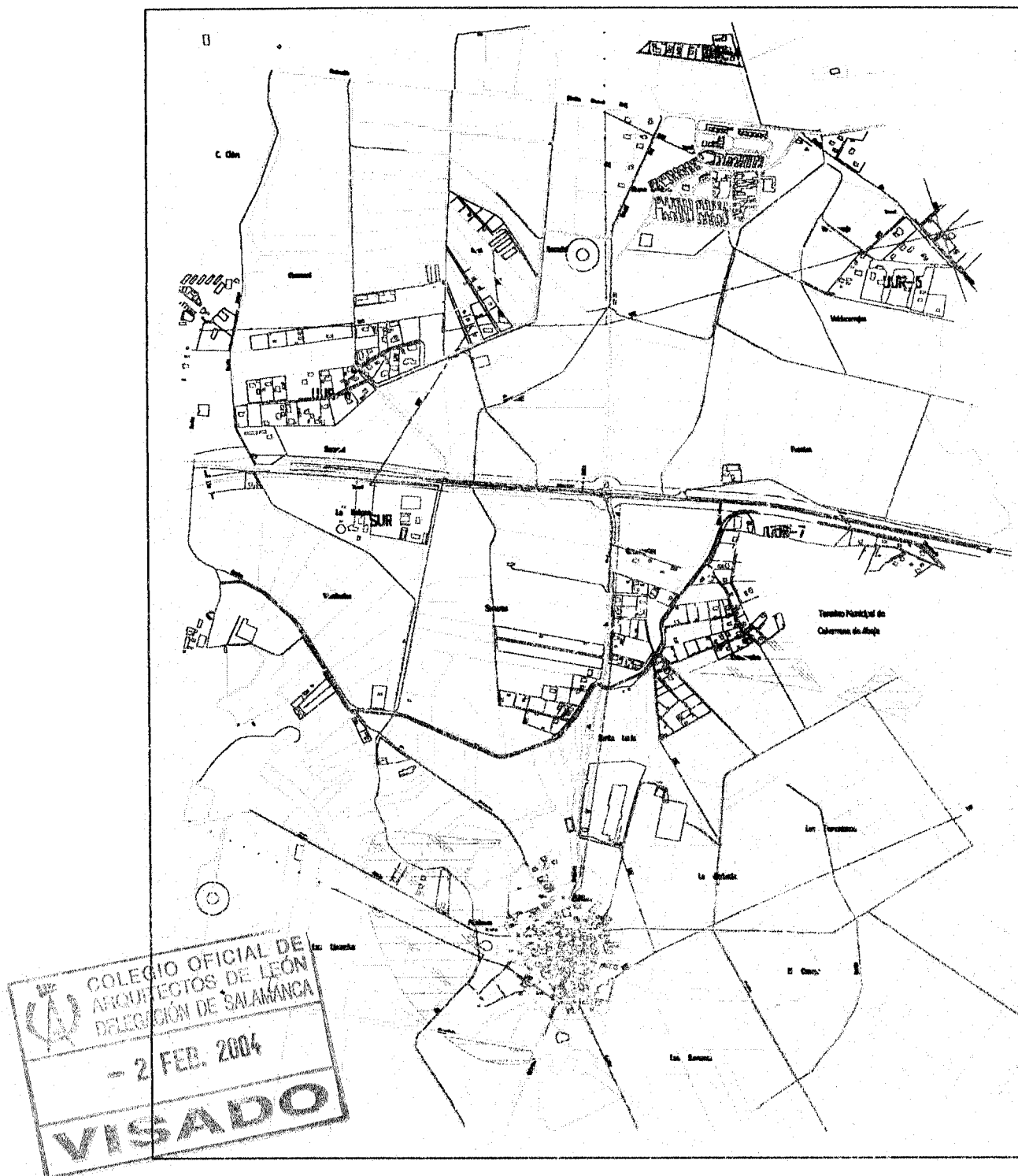




AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO

REVISION-ADAPTACIÓN
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

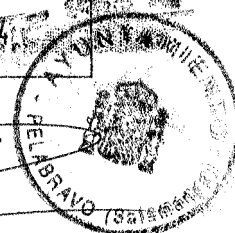
REFUNDIDIO APROBACIÓN PROVISIONAL OCTUBRE DE 2003

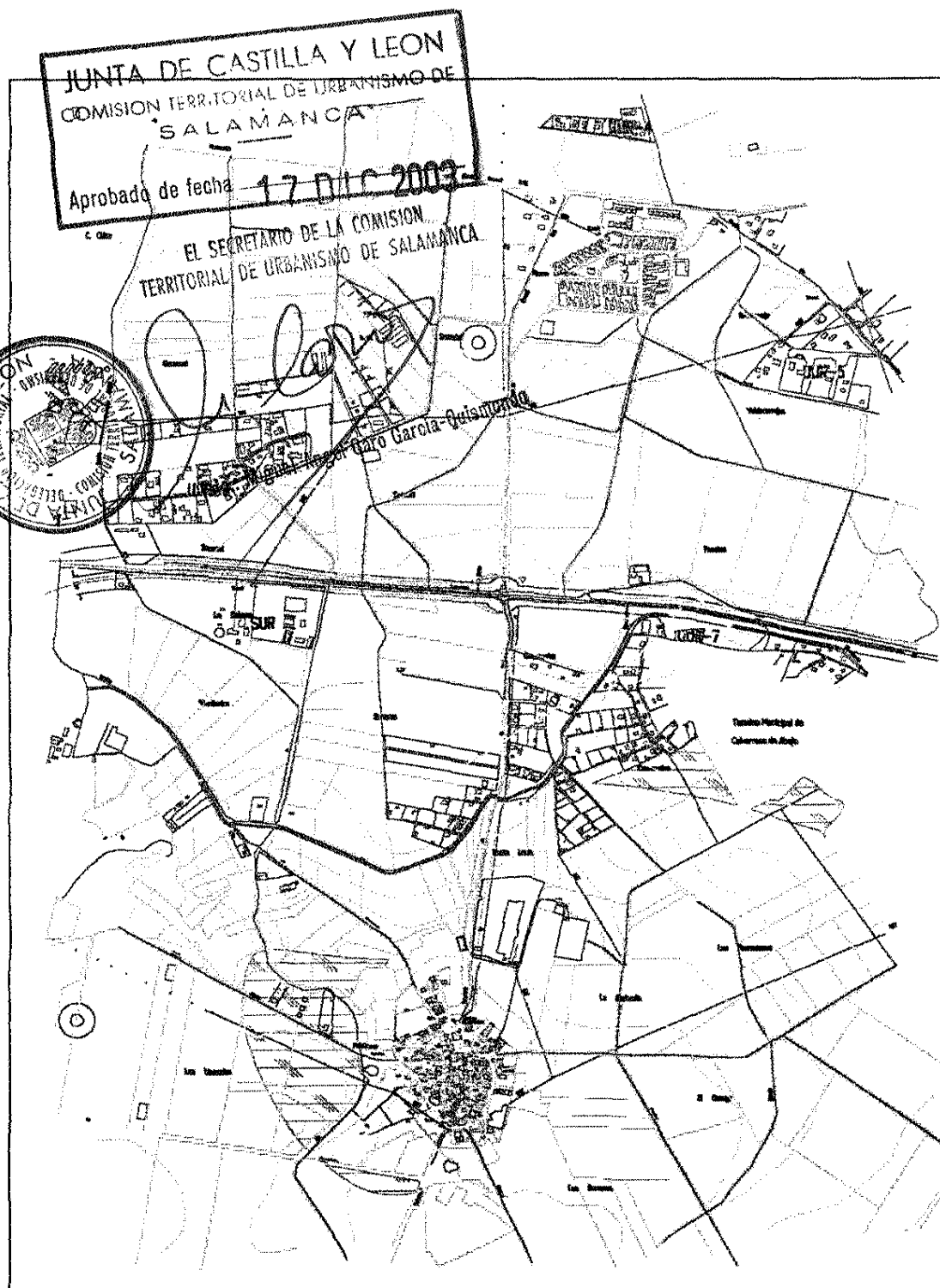


JOSE CARLOS MARCOS BERROCAL
ANGEL LEON RUIZ
arquitectos

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN HA SIDO
APROBADA POR EL PLENO DE PELABRAVO
EN FECHA - 9 FEB. 2004

EL SECRETARIO,





AYUNTAMIENTO DE PELABRAVO

REVISION-ADAPTACIÓN
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

REFUNDIDIO APROBACIÓN PROVISIONAL OCTUBRE DE 2003



JOSE CARLOS MARCOS BERROCAL
ANGEL LEON RUIZ
arquitectos

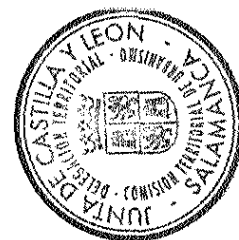


Memoria Informativa

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN HA SIDO
ARROBADA POR EL PLENO DE PELABRVO
EN FECHA 9 FEB 2004
EX 100

CE PEDRO NIÑO,
EL SECRETARIO





MEMORIA INFORMATIVA

0. Introducción.-

La presente Revisión ha sido encargada por el Ayuntamiento de Pelabravo, el cual resulta ser la única administración actuante a los efectos de la Ley.

La revisión se redacta al amparo de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, como legislación estatal.

La legislación autonómica de aplicación es la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, así como el Decreto 223/1999 de 5 de agosto, por el que se establecen las tablas de vigencia de los distintos reglamentos, hasta que la ley autonómica cuente con su propio desarrollo reglamentario. En adelante se emplearán las siglas LUCYL para referirse a la legislación autonómica.

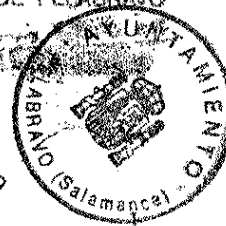
La figura de planeamiento que sustituirá a las actuales Normas Subsidiarias será la de Normas Urbanísticas Municipales, tal como se contemplan en los arts. 43 y 44. La Disposición Transitoria 2. de la LUCYL establece que los municipios de población inferior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a la ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su instrumento de planeamiento general.

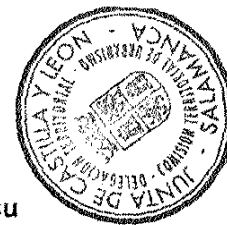
Las Normas vigentes, que a su vez son revisión de las Normas Subsidiarias de la Comarca de Salamanca, se aprobaron definitivamente con fecha 19-5-1987. En los años de vigencia no se han aprobado modificaciones puntuales y el único desarrollo de las Normas ha procedido de un intento de consolidación definitiva del núcleo urbano de Naharros del Río, aunque aún no se han cumplido todas las obligaciones de equidistribución, cesión y urbanización. Últimamente se ha aprobado un estudio de detalle que modifica ligeramente una alineación en la calle Ronda de la Cilla en el núcleo de Pelabravo para liberar un espacio de maniobra de la báscula.

El apartado 1.4. de las Normas Urbanísticas, Vigencia y Revisión, dice: "La vigencia de estas Normas es indefinida, pudiendo ser objeto de futuras revisiones". Por tanto, no se establecen supuestos concretos para una posible revisión o sustitución por Plan General.

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN HA SIDO
APROBADA POR EL PLENO DE PELABRAVO
EN FECHA 9 FEB 2004

EL SECRETARIO.





1. Análisis de las Normas Subsidiarias que se revisan y de su grado de cumplimiento.-

1.1. Clasificación del suelo.- Es evidente la intención de legalizar toda una serie de acciones urbanísticas ilegales en suelo no urbanizable consentidas a lo largo de los años por la inacción administrativa. Así pues, aparte de los dos núcleos consolidados constituidos por el casco antiguo de Pelabravo y por Nuevo Naharros, poblado que surgió de la programación del llamado Instituto de Colonización, clasifica como suelo urbano diez áreas desconectadas entre sí y dispersas por una gran parte del territorio municipal, en las cuales se dieron las alteraciones ilegales antes mencionadas.

Las densidades que se propusieron en estas Normas pueden considerarse dentro de lo razonable para cada zona: en el caso de los núcleos reconocidos, a Pelabravo se le asignan 30 viv/ha y a Nuevo Naharros 20 viv/ha, lo que representaba una capacidad en conjunto de unas 700 viviendas. Las zonas dispersas de uso residencial tienen una densidad media de 4 viv/ha, lo que supone para las 100 ha que se clasifican, alrededor de 400 viviendas.

Estas 1.100 viviendas darían acogida, aplicando un índice como los que hoy día pueden esperarse, a unos 3.500 habitantes.

Esta capacidad de acogida era en principio más que suficiente si tenemos en cuenta que la población censada en el momento de la aprobación de las Normas era de alrededor de 600 habitantes, es decir, la sexta parte de la capacidad teórica concedida por las Normas.

Así pues, puede afirmarse que el suelo previsto estaba bien dimensionado cuantitativamente, pero el resultado real adolecía de tres defectos fundamentales: en primer lugar, un análisis de las causas que han producido las actividades urbanísticas ilegales que las Normas acogieron y pretendieron congelar en los 11 núcleos urbanos dispersos, nos hablarían de una presión de excedentes económicos no controlados fiscalmente procedentes de la muy próxima capital de la provincia. Esa demanda, en general de segunda residencia, fue inmediatamente respondida por movimientos especulativos de los propietarios o intermediarios de suelo, que obtenían así un rendimiento inmediato muy superior al que podría esperarse de su capacidad agrícola, incluso a pesar de las importantes inversiones en regadíos y en concentración parcelaria.



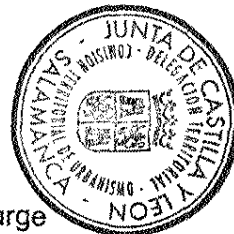
De esta forma, sin ninguna clase de inversión previa, las parcelas resultantes de las divisiones que surgían aleatoriamente encontraban casi de antemano, gracias a los precios que ofertaban frente a otras urbanizaciones legales unidos al descontrol fiscal que comportaba precisamente su carácter ilegal, un receptor que era a su vez especulativo, por lo que en todo este suelo difícilmente tendía a solucionar tensiones de demanda que más tarde surgió del súbito encarecimiento de suelo y vivienda en Salamanca capital.

El segundo defecto procede del anterior: la congelación en los once núcleos de todo el suelo urbano en las zonas de conflicto, teniendo en cuenta el aumento de precio que lleva consigo la propia clasificación unido a la escasa disponibilidad de los nuevos propietarios a ofrecer este suelo al mercado, hizo trasladar las tensiones especulativas a nuevas áreas próximas, reproduciéndose el fenómeno a pesar de la aprobación de las Normas, dado que los ayuntamientos pequeños, incluso aunque tuvieran voluntad política de ejercerlo, poseen escasas posibilidades de controlar la disciplina urbanística.

En tercer lugar, Las Normas no proporcionaban al Ayuntamiento las figuras y medios existentes en la Ley para encauzar esas tensiones en cadena que, por otra parte, eran bastante previsibles, mediante la clasificación de suelo urbanizable suficiente y que, situado con cierta intención, podría establecer como fin último y tal vez el más importante de todos, una serie de pautas que ordenaran el territorio, con crecimientos coherentes a través de ejes, previsión de equipamientos y espacios libres comunitarios, diversificación de usos, es decir, crear un conjunto urbano racionalizado que diera sentido y cierta continuidad de modo alternativo a una ocupación del territorio guiada exclusivamente por una especulación aleatoria y destructiva.

Hay que señalar, por último, que se debió a un error el no clasificar como urbano el pequeño núcleo original y antiguo de Narros del Río o Narros Viejo y, por otra parte, que se llegó a clasificar suelo que no pertenecía al municipio.

1.2. Usos y tipologías.- Las Normas no tuvieron en cuenta el carácter de cada núcleo clásico, es decir, Pelabravo y Nuevo Naharros y mucho menos la posible diferenciación de calificaciones en distintas zonas identificables dentro de cada uno de ellos, permitiéndose una gama absolutamente libre de tipologías. lo que determina una cierta anarquía en el resultado de la imagen urbana. Es claro que al menos se debería haber tenido en cuenta que existe un casco antiguo consolidado, con formas edificatorias concretas, que comportan características físicas y distribución de la propiedad urbana peculiares. En lugar de esto, además de la ya señalada permisividad tipológica, se modifican las alineaciones y el parcelario antiguo, de tal forma que suelos públicos pasan presuntamente a privados o viceversa, sin que se especifique la gestión de estos cambios ni se justifique la necesidad de hacerlos.



En cuanto al casco de Nuevo Naharros, que evidentemente surge por una decisión política que implicó una implantación urbana unitaria, *tampoco se tuvo en cuenta esta circunstancia y, en lugar de consolidar y mantener una fisonomía urbana homogénea y con un nivel de diseño aceptable, se permiten transformaciones que implican un deterioro profundo de la imagen urbana existente.*

En el resto de los núcleos urbanos clasificados se establece un uso residencial dominante en siete de ellos, con tipología de vivienda unifamiliar aislada para todos ellos, aunque por razones que no se explican, varía considerablemente la superficie mínima de parcela entre unos y otros. En los otros tres núcleos se dan usos diferentes; mixto (pequeña industria-vivienda), industrial y servicio urbano.

Para el mixto, donde en principio podría suponerse la posibilidad de convivencia entre ambas actividades, en realidad se declara su incompatibilidad hasta el punto de establecer la necesidad de dos polígonos diferenciados, aunque estos polígonos no se delimiten en ningún plano.

1.3. Normativa.-

a) Suelo urbano.- La falta de asociación entre un determinado suelo y un uso y tipología, da lugar a dificultades de aplicación de la normativa urbanística, sobre todo la de edificación. Como ejemplo, podemos ver que en los artículos 5.8.4.1. y 5.8.4.2. (Cascos de Pelabravo y Nuevo Naharros, pags 136 y 137) se permiten tipologías de vivienda unifamiliar. Sin embargo, para saber como se regulan debemos acudir al art. 5.4.3. cuyas especificaciones nos envían de nuevo a las regulaciones por cada zona en puntos clave como parcela mínima o edificabilidad, con lo que es imposible saber la forma de aplicación en los dos núcleos citados. Este ejemplo da una idea de la falta de coherencia en la normativa urbanística, provocando en consecuencia dificultades casi insalvables para conocer sin lugar a dudas muchas de sus determinaciones.

Existen también algunas determinaciones que resultan bastante discutibles, como la ocupación en planta en el casco consolidado de Pelabravo, que con un 70% se hace evidentemente escasa para las numerosas parcelas pequeñas que se dan con frecuencia.

En cambio en ninguna parte se definen fondos edificables u otro parámetro que defina la disposición de la edificación en la parcela.

En los desarrollos de los PERIS al parecer se concede la misma edificabilidad que sobre los solares, aumentando por consiguiente la edificabilidad neta una vez cedidos los viales necesarios. Por cierto, éstos ya constituyen una reserva de suelo, aunque se diga expresamente que no se establece ninguna.



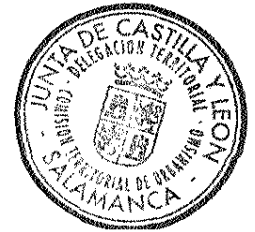
Para terminar, y sin pretender aquí un reflejo exhaustivo de los problemas que se detectan en la aplicación de la normativa, señalaremos una grave incongruencia en la ordenanza referente al suelo Industrial Urbano (I.UR) punto 5.8.4.11 (pag 155): para agotar una edificabilidad de 4 m³/m², con una parcela de 2500 m² y una ocupación en planta máxima del 25%, sería necesaria una altura de 16 m., que equivale a multiplicar por 2,3 la máxima permitida por las condiciones generales (punto 5.5.2.2.), es decir, 7 m.

1.4. Gestión.- No se dice apenas nada respecto a este apartado, es decir, delimitación de las unidades de actuación, sistemas de actuación, etc. Sin embargo, la totalidad de los ámbitos urbanos en los que se divide esta clase de suelo contienen y son en sí mismos unidades de actuación a todos los efectos, es decir, con necesidad de equidistribución, cesión o urbanización.

El problema llega a su máxima complicación en lo que se refiere al desarrollo de los once ámbitos urbanos excluidos los dos cascos consolidados (Pelabravo y Nuevo Naharros), pues, aparte de la urbanización y alguna reforma interior, se prescriben cesiones y reservas de suelo de modo generalizado, sin dimensionar las necesidades específicas, ni, por supuesto establecer los procedimientos de gestión de esos suelos. La prueba de la dificultad que comporta la tenemos en que en los once años de vigencia de las Normas solamente se ha llevado a cabo una de estas unidades y aún así, realizando las cesiones de suelo mediante aportación económica que, además de difícilmente evaluable sin disponer de un dimensionamiento determinado, el Ayuntamiento debe darle un carácter finalista cuyo resultado aún no se ha producido (adquisición de suelo para fines dotacionales).

Así pues, cabe concluir que la gestión es uno de los problemas más graves y conflictivos que lleva consigo la aplicación de las Normas y, por tanto, uno de los que sin duda deberá plantearse la presente Revisión.

1.5. Grado de cumplimiento de las Normas.- Ya se ha dado una idea en cuanto al cumplimiento. En general, puede afirmarse que no se ha logrado paralizar en estos diez últimos años el proceso de invasión especulativa en las franjas más sensibles del término municipal, es decir, el espacio que con eje en la carretera de Madrid llega a los dos núcleos consolidados (Pelabravo y Nuevo Naharros; al S y al N. respectivamente), sin resolverse nada más que uno de los ámbitos. En cambio se han producido una gran cantidad de parcelaciones formando conjuntos edificatorios y también actuaciones aisladas, que se producen ante la impotencia del Ayuntamiento a pesar de la incoación de una gran cantidad de expedientes de infracción urbanística. En este sentido, es decir, en lo que se refiere a la resolución del mayor problema urbanístico planteado, las Normas han constituido un rotundo fracaso, por la combinación de la pobreza de los medios técnicos que proporcionan, unido a la probable falta de voluntad política para enfrentarse a él.



1. Estudio del territorio.-

El municipio de Pelabravo se encuentra situado en las proximidades del municipio de la capital de la provincia, es decir, en el cuadrante N-E de la misma, su superficie es de 23,2 Km². Está limitado al N. por el municipio de Cabrerizos, límite que en su mayor parte discurre por el eje del río Tormes; al E. se encuentra el de Calvarrasa de Abajo, al S. el de Calvarrasa de Arriba y al O. el de Santa Marta de Tormes. La altitud media se sitúa algo por encima de los 800 m, siendo la cota más alta el paraje denominado "El Monte", con 830 m.

El término está dividido en dos zonas N y S. de parecida superficie por la carretera N-501 de Villacastín a Vigo que, unida a la capital desde hace poco tiempo por la variante de Santa Marta, hace que exista una comunicación fácil y rápida.

Dentro del Proyecto de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma, contenido en la publicación "Hipótesis de Modelo Territorial" (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, 1996), Pelabravo forma parte del Área Funcional nº 28, Salamanca.

1.1. El medio físico.-

1.1.1. Relieve y geomorfología.- la génesis geológica que ha determinado el resultado actual se ha desarrollado a partir de la acción del río Tormes, cuyo cauce se ha ido desplazando desde el S. al N. del término municipal, determinando la existencia de múltiples terrazas que dan fe de los sucesivos pasos de río a través de la identificación de los diferentes materiales que las forman.

Estas terrazas son las responsables del aspecto del 90% del territorio municipal, básicamente llano, aunque esta planeidad sea más apreciable en la medida en que nos vayamos aproximando al cauce actual del río.

Las terrazas están constituidas por materiales procedentes de la erosión fluvial de la base de roca arenisca del Terciario, los cuales han sido depositados por sedimentación en los sucesivos lechos que el río ha formado en el citado desplazamiento S-N.

En los extremos N. y S. del municipio se pueden observar sendas pequeñas zonas donde afloran las areniscas terciarias, en lo que podríamos llamar los límites del valle.



La conformación geológica produce un aspecto de llanuras más planas cuanto más reciente es la terraza, es decir, cuanto más nos acercamos al cauce actual del río. Este paisaje, al contar con pocos accidentes naturales, da una impresión de uniformidad bastante aguda, salvo la zona de areniscas del S. del término (finca de Gargabete), que ha conservado con más o menos alteraciones el bosque mediterráneo de encinas.

A lo largo de la orilla del río, también es de destacar la vegetación propia de ribera, por tratarse de los pocos elementos de contraste dentro de la uniformidad general.

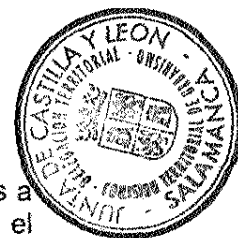
La pequeña zona de la cornisa de Cabrerizos que, debido a la delimitación municipal, está dentro del ámbito de aplicación de las Normas, forma parte de un sistema geológico y geomorfológico importante, la cornisa de Cabrerizos-Aldealengua, digno de ser conservado, aunque al ser tan reducido en comparación con lo existente en estos otros municipios, deben adoptarse las determinaciones generales de protección existentes en ellos.

1.1.2. Edafología.- Como hemos visto en el apartado anterior, los tipos de suelos vienen determinados por el desplazamiento del S. al N. del curso del río durante el período Cuaternario. Esta ha producido numerosas terrazas identificables por los materiales que actualmente pueden analizarse haciendo diferentes cada una de ellas. Sin embargo, en función de como puedan verse determinados los criterios de protección en la presente Revisión, sólo nos interesa destacar tres terrazas: la más primitiva, al S., la cual engloba el núcleo de Pelabravo, una segunda plataforma que ocuparía la franja central del término en torno al eje medio que constituiría la actual carretera de Madrid y la tercera, la más moderna cuyo límite es la orilla del río, formaría lo que se llama "llanura de inundación".

Las dos primeras varían poco a efectos de composición de los suelos.

La existencia bastante aleatoria de los paleocauces que concentran *las gravas o materiales gruesos, en contraste con el resto del terreno*, donde se encuentran materiales más finos (arenas), produce una distribución irregular de los tipos de suelo, *lubisoles cálcicos o lubisoles crómicos*, según la proporción de mezcla de gravas y arenas con las arcillas también procedentes de la descomposición de la roca arenisca primitiva. La diferencia entre las dos primeras terrazas es sobre todo debida al cromatismo del horizonte A (el más superficial) *que es arenoso más pardo o más rojizo si la terraza es más reciente o más antigua, respectivamente.*

La terraza constituida por la llanura de inundación se diferencia bastante del resto por la menor presencia de la piedra (gravas).



Los suelos, siguiendo con la clasificación de la FAO, son fluvisoles a la misma orilla del río, con alternancia de arenas y gravas y en el resto se alternan cambisoles eútricos, con pH más básico por la mayor presencia de cales y cambisoles dístricos, con el pH más ácido.

A efectos de rendimiento agrícola, no son en ningún caso por sí mismos unos terrenos especialmente valiosos por su poco fondo, casi siempre inferior a 80 cms. y por la gran cantidad de áridos de granulometría gruesa que componen las zahorras junto con la arcilla, que es la que concede fertilidad a los suelos. No obstante, cabe distinguir entre las tres terrazas matices importantes: la terraza más moderna, es decir, la llamada "llanura de inundación" es con diferencia la más fértil debido a la menor presencia de piedra.

De las dos variedades reconocidas, los cambisoles eútricos y los cambisoles dístricos, son más fértiles los primeros, por tener un pH menos ácido, necesitando los segundos ser mejorados con cal. De todas formas, el fertilizante se hace necesario en general, dado que con las faenas de labranza los terrenos de uno y otro tipo se han ido mezclando en esta última terraza.

Es importante señalar también que, como su nombre indica, está sujeta a la posibilidad de inundaciones en años de lluvia excepcionales que exceden la capacidad de los elementos de regulación del caudal del río.

Las otras dos terrazas son prácticamente iguales en cuanto a rendimiento agrícola, significativamente inferior a la llanura de inundación, pero el límite superior de la central coincide con bastante aproximación con la línea que marca el propio canal de Villagonzalo, por lo que las tierras por debajo de éste son fácilmente irrigables, lo que, aún dentro de la escasa calidad del rendimiento agrícola de esta segunda terraza, tiene mejores posibilidades que la más antigua.

1.1.3. Vegetación.- La vegetación natural se circunscribe a un resto relativamente importante del bosque mediterráneo original en la esquina S-O del término, que ocupa el lugar llamado Gargabete, y a la vegetación propia de la ribera del río en una franja estrecha a todo lo largo de la orilla.

El bosque mediterráneo cuenta con especies tales como el Quercus ilex o encina, con sotobosque de matorral con plantas aromáticas.

La vegetación de ribera contiene especies como el chopo, el aliso, el fresno y arbustos como el mimbre.

El resto del terreno está dedicado a cultivo cerealista y de regadío, este último fundamentalmente bajo cota del Canal de Villagonzalo.

Hay que señalar también dos zonas de cierta entidad dentro de la vega del río repoblada con coníferas, sobre todo pino común.



1.1.4. Climatología.- El clima es continental con temperatura media anual en torno a los 12 °C, siendo la media de las máximas 18 °C y la media de las mínimas de 6 °C.

La pluviometría media anual es de 430 mm.

Los vientos dominantes con S-O, húmedos y N-E, secos y fríos.

1.3. Usos del suelo.- El cultivo que tradicionalmente ocupa el mayor porcentaje de suelo es el dedicado a cereal, tanto en secano como en regadío, siendo este último el más extenso. Últimamente, debido a las políticas de subvenciones procedentes de la Unión Europea, se dedican grandes superficies a cultivos subvencionados, como el girasol y el maíz.

La distribución en porcentajes aproximados es la siguiente, sobre la superficie total del término:

Regadío	35%
Secano	30%
Prados y pastos	18%
Monte	10%
Otras superficies	7%

No obstante, el hecho de ocupación del territorio más significativo dentro de este municipio es el constituido por el conjunto de tensiones de desarrollo urbanístico no controlado que desde hace unos veinte años representan un proceso, por otra parte similar al de otros municipios del entorno de Salamanca, que paulatinamente dificultan la propia sostenibilidad de un desarrollo armónico en el que puedan convivir lo urbano y lo rústico.

Las características edafológicas del suelo han propiciado actividades extractivas de cierta importancia, por la buena calidad de zahorras y gravas del subsuelo.

1.4. Paisaje.- De lo dicho hasta ahora cabe deducir que, salvo la ribera del río Tormes y el resto de encinar de Gargabete, todo el municipio ha sido intensamente sometido a la acción antrópica, tanto en materia de aprovechamiento agrícola como por la ocupación del suelo con actividades plenamente urbanas de todo tipo: residencial, industrial, incluso de servicios, propiciada por la proximidad de la capital provincial y la facilidad de comunicación a través del eje de la carretera N-501.

Por esta razón tiene tanta importancia relativa el mantenimiento de ciertas protecciones del suelo rústico, tanto en los restos naturales significativos (ribera, encinar), como en las zonas de regadío, especialmente la llanura de inundación.



1.5. Asentamientos de población.- Las ya comentadas presiones para el uso urbano del suelo han determinado la existencia de una multitud de núcleos con distinto origen, tal como vienen recogidos en las Normas que se revisan, con diversos grados de consolidación.

Así pues, cabe distinguir varias fases en la formación de estos núcleos: el más antiguo es un pequeño caserío denominado Narros Viejo que se sitúa en el centro aproximadamente de la vega, al N. de la carretera de Madrid. No se trata de un núcleo simple, según las Normas Subsidiarias Provinciales, sino con auténtico núcleo urbano, porque se dan diversidad de propiedades de suelo.

El segundo núcleo en antigüedad es el que lleva el nombre del municipio, Pelabravo, el cual constituye el asentamiento de tipo tradicional más significativo y característico, situado al S. de la carretera de Madrid en una zona con una altitud ligeramente dominante sobre el resto.

Como producto de la política de colonización rural que se llevó a cabo entre los años de la posguerra y la década de los 60, surge como implantación completamente nueva y de una sola vez el núcleo de Nuevo Naharros, situado en el cuadrante N-E del término, dentro de la propia vega del río. Aunque ha sido muy modificado en los últimos años, ofrece todas las características de uniformidad y de diseño urbano propios de ese tipo de acciones.

Los descritos hasta aquí son los núcleos que pudiéramos llamar "clásicos" del municipio. En las últimas dos décadas, con orígenes claramente ilegales, se han constituido, salpicados por el territorio una serie de asentamientos por división parcelaria de fincas rústicas completas, en las que se ha introducido algunas veces una urbanización elemental y otras veces (las más), ni eso. La mayor parte de estos núcleos tienen carácter residencial para segunda vivienda, aunque a lo largo del eje de la carretera de Madrid han surgido actividades industriales y terciarias.

Una gran parte de estos núcleos están reconocidos como urbanos a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias que se revisan, aunque les fueron impuestas severas condiciones de urbanización y cesiones, las cuales sólo se han cumplido parcialmente en el caso del llamado Narros del Río, aunque aún no puede considerarse como consolidado.

Desde la aprobación de las Normas, el proceso de ocupación incontrolada del suelo ha continuado, no pudiéndose congelar en los núcleos reconocidos las acciones urbanísticas ilegales. De esta forma, el fenómeno se ha agrandado y, en consecuencia dificultado su solución, con el surgimiento de nuevos asentamientos, unidos o no a alguna clase de pseudo urbanización.



1.6. Comunicaciones.- Como ya se ha dicho, el municipio está perfectamente comunicado con la capital por carretera, cuya velocidad se ha acrecentado desde la puesta en servicio de la variante de Santa Marta. Esta facilidad al parecer no se corresponde con un buen servicio de autobuses, dejando el mayor porcentaje de viajes diarios al vehículo privado.

Esta facilidad comporta sin embargo una servidumbre, puesto que el paso de una vía rápida por la línea central del municipio, hace que se convierta en una auténtica barrera para la comunicación interna, en parte debido a la existencia de un nudo casi sin resolver de forma que no se produjeran riesgos tan evidentes.

Desde que se hizo la concentración parcelaria y las obras de regadío, casi todo el territorio municipal está cruzado por una red de caminos en diverso estado de conservación que permite una notable fluidez de desplazamientos en cada una de las zonas divididas por la carretera, y sobre todo al N. de la misma.

Todos estos caminos son locales, excepto la carretera entre el núcleo de Pelabravo y la N-501, por haberse hecho cargo de ella recientemente la Diputación Provincial.

1.7. Elementos de interés en suelo rústico.- De los informes emitidos por los Servicios Territoriales de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y de Educación y Cultura, respectivamente, se deduce la existencia de los siguientes elementos, los cuales deben ser tenidos en cuenta al establecer la normativa de protección en el suelo no urbanizable.

a) Vías pecuarias.- Se señala la existencia de las siguientes dentro del término municipal, según el informe del Servicio Territorial de medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 13 de febrero de 1996:

- Cordel de Salamanca Alba de Tormes de 1700 m. de longitud y 37,61 m de anchura.

- Vereda de Salamanca a Encinas, de 3200 m. de longitud y 20,89 m. de anchura.

- Vereda de Aldealengua de 250 m de longitud y 20,89 de anchura.

- Descansadero.- Abrevadero de Arapiles de 1 ha. de superficie.



La vereda de Salamanca a Encinas se encuentra en la actualidad completamente indefinida, tanto en cartografías modernas como en el parcelario catastral de rústica. La existencia del canal de Villagonzalo y de la concentración parcelaria del término municipal ha diluido su trazado y se desconoce y, desde luego, no es aparente un trazado alternativo. No obstante, el Servicio Territorial de Medio Ambiente ha emitido un nuevo informe con fecha 11 de marzo de 2003, en el cual traslada la Vereda de Salamanca a Encinas al camino general nº 1, dando servicio al casco de Pelabravo transformando el camino nº 5 en colada.

b) Yacimientos arqueológicos.- Del informe del Servicio Territorial de Educación y Cultura se desprende la siguiente relación:

1. Yacimiento "Torre Mocha" en el lugar de Narros del Río, con atribución cultural posible del plenomedieval cristiano.

2. Yacimiento "La Ciellina" en el lugar del Narros del Río, con atribución segura al Paleolítico Inferior.

3. Yacimiento "Naharros Nuevo" en el lugar de Nuevo Naharros con atribución cultural segura al Paleolítico Inferior.

4. Yacimiento "Las Vegas" en el lugar de Pelabravo con atribución cultural posible del Tardorromano.

5. Yacimiento "Casas Viejas" en el lugar de Pelabravo con atribución cultural posible al Romano Republicano, Romano Altoimperial y Tardorromano.

1.8. Características y evolución del Área funcional.- En la publicación "Hipótesis de Modelo Territorial de Castilla y León" publicada por la Consejería del Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se establece un "Área Funcional" en torno a Salamanca capital a la que se asigna el nº 28, dentro de las de la Comunidad Autónoma.

Este área conserva un notable dinamismo a lo largo de los años. Dentro del contexto de la región está en segundo lugar de forma constante entre los años analizados, es decir, de 1940 a 1991, después de Valladolid.

A pesar de la amplitud con que se ha delimitado el Área Funcional, la influencia de Salamanca y de su entorno inmediato produce unos datos que enmascaran la realidad de Área.

En efecto, el conjunto del Área tiene una densidad doble que la de Castilla y León (55 hab/km² y 27 respectivamente), así como índices que mejoran la media regional en todos los aspectos estudiados en la publicación citada, como las tasas de juventud y envejecimiento o el perfil económico, con excepción de la industria.



Pero estos datos globales no expresan el grave desequilibrio existente entre el conjunto de municipios formado por la capital y los próximos y el conjunto de municipios más exteriores del Área.

Es un desequilibrio que expresa de forma acentuada el mismo fenómeno de macrocefalia en el ámbito provincial. Es un fenómeno que, además, hasta el momento, ha sido eminentemente progresivo, pues del 20% del total del Área que residía en 1900 en el municipio de Salamanca se ha pasado al 75% en 1991. Este proceso se está atemperando porque la excesiva congestión y precios del suelo y vivienda en el municipio de Salamanca están provocando un desbordamiento hacia los municipios más próximos, entre los que figura Pelabravo. Así pues, es fácil que las presiones existentes desde hace años sobre el suelo de este municipio se vean acrecentadas en los años venideros, lo cual puede representar un agravamiento del problema si no se toman las medidas oportunas, no sólo preparando un planeamiento que pueda recoger estas presiones preservando y protegiendo determinados suelos para que se lleve a cabo un desarrollo sostenible, sino que la gestión posterior debe ser extremadamente celosa de la legalidad.

2. Estudio de la Sociedad.-

2.1. Población.- La población total municipal de derecho desde la época de aprobación de las Normas que se revisan hasta el presente ha sido como sigue:

Padrón de 1986	591
Censo de 1991	628
Padrón de 1996	712

A 1 de enero de 2002 Pelabravo contaba con 791 habitantes (INE)

Al contrario que en cualquier municipio medio de la provincia, pero de forma similar a todos aquellos que se encuentran dentro del área de influencia de la capital, la población empadronada ha ido aumentando de forma significativa (un 20% en 10 años), naturalmente con aportaciones exteriores al municipio, dentro de los movimientos hacia y desde la capital de la provincia que son generados por su gran dinamismo relativo.

La pirámide de edades presenta todavía un perfil típico de los municipios medios de la provincia, pero probablemente, si la tendencia a un establecimiento progresivo de población foránea se intensifica o al menos se mantiene, como es de esperar, la pirámide se irá acercando cada vez mas a la media nacional.



Por el momento, detecta una baja natalidad, común a toda España, una mayor densidad en los tramos de 20 a 35 años, un estrechamiento significativo entre los 45 y 60 años, coincidente con la época de máxima emigración, que demuestra un envejecimiento que también es un rasgo común a la población occidental europea.

De la evolución observable hasta el momento y si se mejoran las circunstancias actuales de calidad urbana en cuanto a urbanización, equipamiento y comunicaciones pública, es previsible que con un horizonte de diez años la población pueda llegar a una horquilla entre los 1000 y 1200 habitantes.

2.2. Actividad económica.- la proximidad a Salamanca hace que no resulte un análisis muy significativo la evaluación que pueda deducirse de una simple extracción de los datos propios del empleo de la población de derecho del municipio. Estos proporcionan la imagen de una acusada terciarización, una permanencia significativa del empleo agrícola y una representación casi insignificante del sector secundario así como de la construcción.

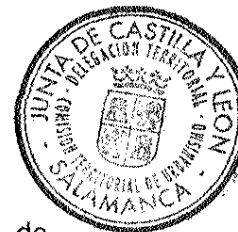
Sin embargo, es evidente que la existencia de servicios en el municipio no puede por sí misma determinar esa terciarización, que existen establecimientos industriales en número suficiente para que resulte significativa esta actividad y que el sector de la construcción, de manera legal o ilegal, tiene necesariamente una presencia no precisamente marginal en el municipio.

Así pues, hay que concluir que la situación del municipio en el ámbito de influencia tradicionalmente más intensa y compleja de la ciudad de Salamanca sobre su entorno, provoca una serie de movimientos humanos de ida y vuelta, de forma que pueden existir empleos, sobre todos industriales, dentro del municipio ocupados por residentes en Salamanca u otros municipios próximos y, naturalmente, residentes en Pelabravo que tienen su empleo en el desproporcionado sector terciario, principalmente público, que ofrece la ciudad de Salamanca.

Esta situación de complejidad y mezcla de usos y actividades es un elemento deseable porque frena una tendencia a la especialización del municipio en una función residencial casi exclusiva.

3. El medio urbano.-

3.1. Evolución del desarrollo urbano.- El rasgo más evidente y significativo del desarrollo urbano es la falta de control por parte de la Administración, lo que ha provocado implantaciones cuyo criterio ha sido la disponibilidad especulativa del suelo, lo cual en realidad es la carencia de criterio. El resultado es la aparición aleatoria de una serie de núcleos urbanos ya consagrados por las Normas que se revisan y otros que han aparecido posteriormente, dentro de un proceso aparentemente incontenible a pesar de la voluntad del



Ayuntamiento actual, que se demuestra por la gran cantidad de expedientes de infracción urbanística.

Así pues, con una base de partida ya polinuclear, por la existencia de dos núcleos consolidados importantes, Pelabravo y Nuevo Naharros, los últimos veinte años han producido la intensificación de este modelo, provocando los graves problemas actuales de coherencia urbana, debido a la discontinuidad de la trama y a la ausencia de los equipamientos y espacios libres que vertebran todo este conjunto disperso por el territorio municipal.

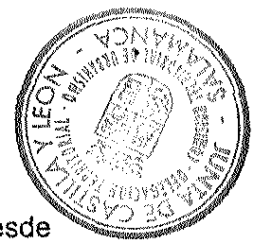
3.2. Usos del suelo urbano.- Puede constatarse una cierta especialización por núcleos de usos y actividades, en parte ya detectados en las Normas que se revisan.

Los dos núcleos clásicos, es decir, Pelabravo y Nuevo Naharros presentan la complejidad y mezcla de usos propios de los cascos urbanos consolidados desde hace mucho tiempo, sobre todo el primero, que es donde además residen las funciones representativas del municipio, en especial el Ayuntamiento.

Puede observarse cierto grado de especialización en el resto de los núcleos. En el eje de la carretera de Madrid se produce alguna *concentración industrial en la margen N.*, mientras que en el S. aparecen algunos servicios. El resto de los núcleos presenta una función claramente residencial, para primera o segunda vivienda.

3.3. Tipología urbana y edificatoria.- La variedad de origen de cada uno de los núcleos que componen el mosaico urbano de Pelabravo determina la misma variedad de tipología en sus tramas. Así, el casco urbano de Pelabravo, es un núcleo compacto cuya forma casi circular obedece a su origen de encrucijada de cinco caminos rurales seguramente importantes en su momento que inciden en él formando una estrella de cinco puntas. Es detectable la permanencia del eje N-S como elemento que aporta un cierto orden a una trama orgánica y abigarrada, además de una clárisima circunvalación de acentúa su carácter concentrado de nódulo excéntrico, puesto que la plaza representativa no se encuentra en el centro, bastante indiferenciado, sino a la entrada del que fue siempre sin duda el camino más importante. En este extremo se desarrollan las funciones más públicas (Ayuntamiento, iglesia parroquial, escuelas, cultura, etc.).

Su tipología es variada debido a la renovación de los últimos años, sobre todo en la periferia, donde conviven, propiciados por la permisividad de las Normas, tipos tan dispares como naves, vivienda unifamiliar y vivienda colectiva, aunque predomina la unifamiliar. En el núcleo central perviven, sin embargo, todavía algunos ejemplos de la arquitectura popular de la llanura cerealista, con casas de planta baja y convivencia de vivienda y usos agrícolas, allí donde la amplitud de la parcela lo permite.



El núcleo de Nuevo Naharros obedece a un plan preconcebido desde cero y se adapta a los criterios de diseño habituales en la época en que se produjeron las actuaciones del Instituto de Colonización que, en honor a la verdad, no carecían de una calidad media notable. Se trata de disposiciones con la plaza central en la que se recogen las funciones públicas con unas pocas manzanas de vivienda alrededor, con un anillo exterior dedicado a zonas libres de esparcimiento, el cual a su vez era delimitado por calles de circunvalación. Como se ve, se trata de un esquema concebido con una clara jerarquización de espacios urbanos.

La tipología arquitectónica procedía de un mismo proyecto unitario e inseparable del urbanístico. Las parcelas son relativamente grandes para permitir una doble función residencial (bajo esquemas mínimos) y agrícola. En los últimos años ha habido una renovación no siempre afortunada de los tipos originales, además de un ensanche sobre suelo público.

Del resto de los núcleos sólo cabe hablar de uno de ellos, Narros del Río, como trama urbana identificable y coherente, con una tipología de parcelas uniforme y de baja densidad y, aunque carece de equipamientos públicos, tiene una dotación deportiva de carácter comunitario privado. La tipología arquitectónica responde a un alto estatus económico por la amplitud de los programas y las calidades constructivas.

El resto de los núcleos tiene poca definición, limitándose muchas veces a la trama de las propias vías o caminos o lo largo de los cuales se han producido las acciones edificatorias.

Sólo hay un núcleo, al S. del ya descrito Narros del Río, que presenta una trama más compleja, aunque de calles estrechas y sin posibilidades de espacios para usos públicos. Los tipos arquitectónicos de todos estos núcleos son variados y responden a las necesidades de cada momento.

3.4. Equipo urbano.-

3.4.1. Educativa.- Conserva una unidad de educación primaria en Pelabravo y otra en Nuevo Naharros. En este último núcleo hay también una unidad preescolar.

3.4.2. Administrativo.- Está representado exclusivamente por el Ayuntamiento, con sede en un edificio de reciente construcción en Pelabravo.

3.4.3. Sanitario y asistencial.- En la planta baja del edificio que sirve de casa consistorial existe un consultorio local de atención primaria.



Hay dos cementerios, que en principio sirven a cada uno de los núcleos clásicos, bien situados y con suficiente extensión.

3.4.4. Ocio y cultura.- Como prolongación del edificio de casa consistorial se extiende un local diáfano de 250 m² concebido como sala de usos múltiples. Además hay dos locales municipales de 55 y 60 m² respectivamente.

El equipamiento deportivo es todo al aire libre y se distribuye de forma equilibrada entre Pelabravo y Nuevo Naharros. Lo componen sendos campos de fútbol y pistas polideportivas. En Pelabravo existe además un frontón.

3.4.5. Abastecimiento de agua.- Se hace a través de sendas captaciones, una próxima a Pelabravo (1 Km.) y otra en Nuevo Naharros (2 Km.).

Narros del Río tiene también captación propia, mientras que no están controladas las captaciones de los otros núcleos, pero pueden suponerse individuales. En los tres primeros núcleos hay un depósito en cada uno, elevado, con capacidad de 60 m³.

La red de distribución cumple su función de forma no del todo satisfactoria, con deficiencias cuantitativas (no se cubren todas las acometidas y las bocas de riego son escasas) y cualitativas (válvulas escasas y algunas en mal estado, fugas importantes).

Existe un proyecto de mejora del abastecimiento con captación en el Azud de Villagonzalo que incluye una distribución primaria por los caminos principales del término. Este proyecto reviste excepcional importancia para este municipio, dadas las características de dispersión urbana que presenta.

3.4.6. Saneamiento y depuración.- Los tres núcleos descritos como consolidados cuentan con una red suficiente de evacuación pero sólo el más moderno, Narros del Río, dispone de depuración de vertidos.

En plano general de infraestructuras se propone una red primaria de colectores y la situación de una E.D.A.R. para todo el municipio.

3.4.7. Pavimentación.- Los tres núcleos consolidados cuentan con pavimentación de hormigón o de aglomerado (en Narros del Río sólo es de aglomerado) en casi la totalidad de las vías públicas.

Últimamente se han realizado y mejorado algunas pavimentaciones en Pelabravo. El estado general es bastante deficiente, sobre todo en Narros del Río.

3.4.8. Energía eléctrica y alumbrado público. La empresa suministradora es Iberdrola S.A. para todos los núcleos. Su capacidad hasta el momento es suficiente, pero deberán plantearse las necesidades futuras según el desarrollo urbano previsto.



El alumbrado es casi enteramente de lámparas de descarga, pero perviven algunas de incandescencia. El arranque se produce automáticamente.

El Ayuntamiento de Pelabravo a aprobado un proyecto de alumbrado para la carretera que une los núcleos de Pelabravo y Nuevo Naharros, inscrito en el Plan Provincial de Infraestructuras 1999. Se prevén 62 luminarias en báculo de sodio de alta presión de 250 W.

3.4.9. Residuos sólidos.- En los dos núcleos clásicos la recogida se realiza diariamente, produciéndose anualmente alrededor de 14 Tm. La gestión es mancomunada.

3.4.10. Sistema de espacios libres.- Salvo en Nuevo Naharros, donde hay espacios públicos libres bastantes generosos para su población, el resto de núcleos es claramente deficitario.



Memoria Justificativa



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Diagnóstico

- 1.1. Dinámica del desarrollo urbano
- 1.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana
- 1.3. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico
 - 1.3.1. Capacidad de acogida
 - 1.3.2. Grado de urbanización
 - 1.3.3. Patrimonio cultural

2. Fines y objetivos

- 2.1. Dinámica general del desarrollo urbano
- 2.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana
- 2.3. Patrimonio urbano y arquitectónico

3. Propuestas

- 3.1. Criterios para la revisión de la clasificación de suelo
 - 3.1.1. Suelo urbano
 - 3.1.2. Suelo apto para urbanizar
 - 3.1.3. Suelo no urbanizable
- 3.2. Criterios para la revisión de la ordenación de la estructura urbana
- 3.3. Criterios para la revisión de la normativa urbanística
- 3.4. Criterios para la gestión urbanística



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Diagnóstico.-

1.1. Dinámica del desarrollo urbano.- Los puntos 1.1. y 3.1. de la Memoria Informativa proporcionan un análisis detallado del tipo de desarrollo producido. Resumiendo, sobre una base existente ya de por sí polinucleada, se inicia hace unos 25 años un desarrollo descontrolado con implantación de usos y tipologías según las necesidades del momento y la oferta aleatoria del suelo parcelado urbanísticamente de forma ilegal por no haber contado con el previo control administrativo.

Esta dinámica se pretendió congelar y legalizar con las Normas que se revisan, objetivo que evidentemente no se ha conseguido, porque, a pesar de los intentos municipales de aplicar la disciplina urbanística con la incoación de expedientes, el hecho es que se siguen produciendo actuaciones de ocupación y parcelación ilegal que sería preciso atajar por todos los medios que permita la legislación vigente.

Este problema de desintegración y falta de coherencia urbana dentro de un proceso especulativo todavía sin control efectivo es en realidad el verdadero reto que el Ayuntamiento debe resolver, detectando ejes de crecimiento que proporcionen una mínima estructura territorial racionalizada y complementarlo con un esfuerzo de gestión en un *doble sentido: proporcionar equipamientos y sistema de espacios libres públicos* que, además de solucionar los déficit más evidentes se ubiquen de forma que contribuyan a lograr esa mínima coherencia urbana que debe constituir uno de los principales objetivos de la Revisión.

El otro sentido de la gestión debe pasar forzosamente por una intensificación de la disciplina urbanística con todos los medios que permita la legislación, sin excluir la penal.

1.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana.- La estructura urbana del municipio debe ser analizada en dos niveles: un primer nivel general o territorial y un segundo nivel o escala que *sería el de cada uno de los núcleos detectados.*

La estructura urbana general se puede considerar con un bajo nivel de integración y coherencia, como no podía ser menos si recordamos la génesis del desarrollo urbano. Afortunadamente, la existencia de una densa red de caminos que proceden de las obras de regadío y concentración parcelaria, así como ciertos suelos de propiedad municipal por casualidad estratégicamente situados, podrían ser la base de un intento de integración de escala territorial, que sería uno de los principales objetivos de la presente Revisión.



En los niveles o escalas de cada núcleo cabe distinguir a su vez los núcleos consolidados (Pelabravo, Nuevo Naharros y Narros del Río), del resto.

En el núcleo de Pelabravo, tradicional y consolidado, no existen en principio problemas en su zona central, a pesar del trazado orgánico de la trama, si se relaciona con el tráfico y los usos que debe soportar. No ocurre lo mismo con tres manzanas que están clasificadas como suelo urbano en las Normas que se revisan, las cuales presentan fondos muy amplios, en torno a los 50 m., con una sola vía de acceso, por lo que el aprovechamiento de un porcentaje significativo de la manzana se hace muy difícil. Este hecho ya estaba contemplado en las Normas para una de estas manzanas, para la que se prescribe un desarrollo a través de una unidad de estudios de detalle.

El núcleo de Nuevos Naharros tampoco tiene problemas en las zonas consolidadas por la edificación (una de ellas proviene de un desarrollo reciente, mediante un P.E.R.I. aprobado en 10-5-85 como una unidad de actuación dentro de las antiguas Normas Comarcales). Sin embargo, existen dos zonas periféricas de amplia superficie, para las cuales las Normas que se revisan prevén sendas unidades de actuación a través de P.E.R.I.

El último núcleo semi consolidado, es decir, Narros de Río, tiene una estructura urbana muy elemental, con calles de anchura suficiente, que no plantea ningún problema de estudios de detalle.

Otro asunto son los núcleos de suelo urbano no consolidados, que, por una parte, se han realizado con unas condiciones mínimas en cuanto a espacios públicos, por lo que de hecho presentan algunos problemas de circulación. Por otro lado, las Normas que se revisan les imponen ciertas condiciones y reservas de suelo público que son imposibles de cumplir en cada ámbito territorial, por lo que será necesario encontrar otro tipo de soluciones.

Por último, están los problemas provocados por las recientes actuaciones ilegales, algunas de ellas lo suficientemente complejas y, además, mal resueltas, como para representar problemas bastante considerables para encontrar una estructura urbana que las integre dentro de sectores de suelo urbanizable.

1.3. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico.-

1.3.1. Capacidad de acogida.- Los núcleos existentes tienen en la actualidad un grado de ocupación considerable, cada uno en relación con la densidad que se considera normal en su propio ámbito. Al núcleo de Pelabravo le quedan algunas zonas periféricas vacías, como ya hemos dicho, y un centro con posibilidades de renovación, pero algo restringida debido a la poca fluidez del mercado en estas zonas.



Nuevo Naharros cuenta también con dos zonas de ensanche que es preciso desarrollar como unidades de actuación. Al resto de los núcleos, con densidades bajas, le quedan relativamente pocas parcelas vacías. En resumen, el suelo urbano actual tiene una considerable capacidad de acogida pero algo condicionada a desarrollos de segundo grado.

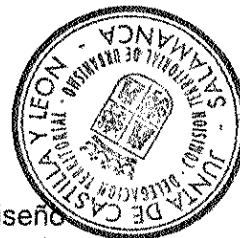
La clase de suelo que se restringió de manera casi total en las Normas que se revisan es el urbanizable o apto para urbanizar, que en este caso se manifiesta como un apoyo necesario para integrar los distintos núcleos obteniendo una cierta continuidad del tejido urbano y al mismo tiempo se incluiría el mayor número posible de actuaciones ilegales en ese tipo de suelo para poder dar una salida legal a las mismas, siguiendo los procedimientos de cumplimiento de los deberes de equisitribución cesión y urbanización.

Así pues, la ausencia prácticamente total de suelo urbanizable, dando a esta clasificación más un carácter de reserva estratégica que de solución estricta de una posible demanda, no ha facilitado precisamente el control de las presiones de utilización descontrolada del suelo.

1.3.2. Grado de urbanización.- La urbanización es también función del grado de consolidación de cada núcleo. Los tres núcleos consolidados, aún con sus defectos, pueden considerarse como dentro de la media provincial, mientras que los no consolidados tienen fundamentalmente el problema de realizar una urbanización todavía ausente en casi su totalidad.

Ya se han detectado en la Memoria Informativa algunos de los problemas de los núcleos consolidados, como la ausencia de depuración de los vertidos en Pelabravo y Nuevo Naharros, la falta de renovación y reparación de la red de abastecimiento o la ausencia de la misma y la pavimentación defectuosa de Narros del Río, así como la ausencia de ellas en otros núcleos. Pero son todos ellos problemas puntuales que pueden solucionarse con el adecuado mantenimiento o con iniciativas públicas de inversión de más alto rango (depuración), mientras que el gran reto que se plantea es la realización de un sistema integrado de infraestructuras que ayude a lograr la mínima calidad urbana del conjunto urbano del municipio.

1.3.3. Patrimonio cultural.- No existen edificios que tengan un interés tan grande como para ser considerados específicamente, salvo tal vez la iglesia parroquial del núcleo de Pelabravo, de planta de cruz griega y con la singularidad del campanario exento. Sin embargo, el propio casco de Pelabravo, como único núcleo tradicional relevante, convendría que tuviera unas ordenanzas edificatorias que impidieran el deterioro que significan algunos diseños recientes, en la línea de preservar precisamente su carácter tradicional.



También cabe mencionar el núcleo de Nuevo Naharros, cuyo diseño urbano y arquitectónico realizado en un único acto, hubiera sido interesante preservar como testigo no desdeñable de una época.

2. Fines y objetivos.-

2.1. Dinámica general del desarrollo urbano.- Encauzar y controlar las presiones sobre el uso y ocupación del suelo es uno de los objetivos fundamentales de esta Revisión, estableciendo unos claros ejes de crecimiento que racionalicen y ordenen el desarrollo urbano, integrando al mismo tiempo el más alto porcentaje posible de actuaciones espontáneas, tanto las que ya están clasificadas como suelo urbano, como las que han surgido posteriormente a la aprobación de las Normas que se revisan.

La integración y mejora de la calidad del desarrollo urbano debe basarse en la potenciación de los núcleos urbanos consolidados existentes y en los ejes que los unen, aprovechando los suelos de propiedad municipal que se disponen casualmente a lo largo de estos ejes para solucionar los déficit de equipamientos y espacios libres públicos del suelo urbano no consolidado, con la utilización de los procedimientos de gestión y reparto de cargas que se determinen en la presente Revisión.

Naturalmente, se conservarán de las Normas que se revisan todas las obligaciones impuestas al suelo urbano no consolidado, en especial la de urbanizar y de efectuar las reservas de equipamientos y espacios libres que resulten de la aplicación de los estándares legales, los cuales se cuantificarán y asignarán territorialmente a cada conjunto de núcleos en que se dividirá todo este tipo de suelo a esos efectos.

En cuanto al suelo urbanizable, tendrá dos finalidades sustanciales: la primera, servir de sutura de las diversas tramas urbanas dispersas, siempre a lo largo de los ejes de desarrollo fundamentales que se definan sobre el territorio, y la segunda, incluir dentro de su ámbito, siempre que no se contradigan dichas líneas o ejes de desarrollo, todos los suelos ocupados incontroladamente desde la aprobación de las Normas que se revisan.

Todos estos objetivos serán, sin embargo, poco o nada efectivos si no vienen acompañados por una voluntad política firme de ejercer la disciplina urbanística con todo rigor.

2.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana.- El problema de crear una estructura global que recoja todos los desarrollos urbanos existentes o posibles se facilita a través de la decisión previa de que el nuevo desarrollo se canalice en torno a ejes ya existentes, en especial los que unen los núcleos más consolidados.



De esta manera, al menos, la accesibilidad general se garantizaría.

Esta estructura general básicamente lineal se complementaría con la disposición de equipamientos y espacios libres en suelo urbano (propiedades municipales) y se forzarían algunos corredores de espacios libres en suelo urbanizable que protejan e incluso potencien la existencia de los canales y acequias más importantes, de los muchos que cruzan el territorio municipal.

En cuanto al segundo escalón de estructura urbana, es decir, el que se refiere a la escala de cada núcleo consolidado, y en especial Pelabravo y Nuevo Naharros, la presente Revisión se marca como objetivo resolver con el suficiente grado de detalle la ordenación necesaria en los espacios periféricos para los que la Norma que se revisa prescribe su desarrollo por medio de un P.E.R.I., asegurando su relación física con la trama existente. De esta forma la gestión posterior puede simplificarse y reducirse como máximo a un estudio de detalle, proyecto de urbanización y, en aquellos casos en que sea necesario, el proyecto de compensación o reparcelación. En los casos de los núcleos de Pelabravo y Nuevo Naharros, Las Normas Urbanísticas contendrán el grado de detalle suficiente para que, cumpliéndose el art. 44.3. de la LUCYL, se aprueben simultáneamente las Normas y el planeamiento de desarrollo, excepto en una de las zonas de suelo urbano no consolidado de Nuevo Naharros, cuya ordenación detallada se deberá acometer con posterioridad a la aprobación de las Normas, debido a una cierta complejidad en la estructura de la propiedad.

2.3. Patrimonio urbano y arquitectónico.- La ausencia de *edificación realmente relevante exime de la posibilidad de plantear un catálogo*. No obstante, se preservará la trama urbana existente en el casco de Pelabravo, salvo pequeños retoques si el Ayuntamiento los estima necesarios y se establecerán ordenanzas que tiendan a mantener el ambiente urbano preexistente, tanto en Pelabravo como en Nuevo Naharros. Además, el art. 44 de la LUCYL en su apartado 1. C) impone la obligatoriedad de Catálogo en todas las Normas Urbanísticas por lo que se incluye éste con una sola ficha, la iglesia parroquial del núcleo de Pelabravo.



3. Propuestas.-

3.1. Criterios para la clasificación del suelo.-

3.1.1. Suelo urbano.- No se prevén aumentos en la clasificación de suelo urbano salvo cuatro excepciones:

- Se clasificarán como urbanos los terrenos municipales que sirvan para absorber los déficit de los suelos urbanos no consolidados, para usos de equipamiento público y sistema de espacios libres públicos. También se ampliará ligeramente el suelo urbano del núcleo de Pelabravo para mejorar el sistema público de espacios libres en la zona de la charca.

- Se clasificarán también en el núcleo de Pelabravo, unos 1.300 m² en la zona periférica el N. del casco, cuyos propietarios ya han contribuido a la urbanización de una nueva calle cuya reserva y cesión proviene del desarrollo de una unidad de actuación en la que en principio no estaban incluidos. Esta situación se creó por una errónea delimitación de las Normas que se revisan, dado que no se incluyó en la unidad de actuación a todos los afectados por las cesiones.

- Se incluirá una parcela próxima a la zona industrial de la carretera de Madrid, que junto con otra ya perteneciente al suelo urbano, forma un conjunto de equipamiento privado, pero con carácter de interés público y social.

3.1.2. Suelo urbanizable.- Solamente habrá suelo urbanizable delimitado cuyos sectores se han organizado de tal modo que se recojan, por un lado, las actuaciones irregulares en el máximo número posible, y por otro, rellenar los espacios vacíos con el fin de otorgar al territorio cierta continuidad en la estructura urbana, ordenada en tres ejes de crecimiento y mediante pasillos verdes que acompañan las acequias, regatos y canales de riego.

Las nuevas incorporaciones de suelo urbanizable que proceden de las alegaciones aceptadas en el último periodo de información pública tiene la carga adicional de un compromiso de desarrollo en un plazo más riguroso que el resto de suelo urbanizable.

3.1.3. Suelo rústico.- A raíz del informe emitido por el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería con fecha 28 de julio de 2000 y adoptada en su mayor parte por el Ayuntamiento por acuerdo de 28 de octubre de 2000, se modifican las condiciones de partida del documento aprobado inicialmente. Por las razones que se contienen en el citado informe, basadas en un estudio de la calidad del suelo y en un informe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, según el cual el término de Pelabravo está incluido en un depósito geológico que constituye un yacimiento mineral explotable, cuyo aprovechamiento está regulado por la Ley de Minas. La legislación urbanística vigente no haría posible este tipo de explotaciones si el suelo tuviera alguna protección.



Así pues, todo el suelo rústico de Pelabravo se consideró en este momento común, excepto determinadas protecciones naturales (Gargabete y la orilla del río), culturales (yacimientos arqueológicos) y de infraestructuras existentes o en proyecto. La protección agropecuaria se limitarán a las vías pecuarias. No obstante, en el largo proceso de tramitación, el Ayuntamiento dio acogida a algunas reivindicaciones de los agricultores protegiendo la parte de mayor calidad agrícola de regadío, la más próxima al río Tormes.

Tras la suspensión de la aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de 3 de julio de 2003, por prescripción de la propia C.T.U. el Ayuntamiento recabó informes de Cultura, sobre yacimientos arqueológicos, de Industria, sobre zonas de explotación minera (áridos y graveras) y de Agricultura.

Del primer informe sólo se deduce que, por aplicación de la Ley de Castilla y León, uno de los yacimientos debe dejarse en suelo rústico.

De los otros dos, se obtiene la idea general de que el suelo rústico no tiene la suficiente calidad para ser protegido agrícolamente en su conjunto y además, según el informe de Industria, no debe prohibirse totalmente la extracción de áridos como consecuencia de la protección agrícola. Por este motivo, el Ayuntamiento ha optado por establecer dos protecciones yuxtapuestas: una agrícola al E y una especial de protección de recursos mineros al O, coincidiendo con las concesiones existentes. Se reserva la parte de término rústico al O de esta última protección como rústico común con el fin de que puedan realizarse nuevas concesiones. Con estos criterios, se protege una zona bastante homogénea y continua desde el punto de vista agrícola, excluyendo sólo algunas zonas especiales, con plantaciones de pinos en un caso y restauradas después de su explotación minera en otros, dejando la parte más desagregada (por contar con suelo urbano entre medias) para que pueda explotarse estrayendo áridos.

La protección de infraestructuras y, en concreto, la relativa a la autovía y red arterial de Salamanca, ha tenido como base el proyecto en redacción, y cuenta con informe favorable de la Demarcación de Salamanca del Ministerio de Fomento.

La protección de la vía pecuaria "Vereda de Salamanca a Encinas" se hizo en el Avance según el trazado facilitado en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, aún sabiendo que gran parte del mismo se ha ido perdiendo por diversos motivos, porque es el único informe del que se dispone y además es del Servicio competente en estos temas.

En el presente documento se propone un trazado alternativo, que se refleja en el plano de clasificación global y que procede del último informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Otro de los temas que afecta a la totalidad del municipio es precisamente su delimitación, de la que se disponen varios trazados



y todos diferentes. El equipo redactor ha optado por el que en principio ofrece más garantías de precisión, es decir, el más antiguo, que es el que figura en el catastro de rústica del año 1934, compuesto por planos a escala 1/2000 y realizado por el Instituto Geográfico Nacional, modificado por el propio Instituto en el último 25000 que ha emitido.

No obstante, a efectos de la seguridad jurídico-urbanística, sería mucho más importante llegar a acuerdos con los municipios colindantes, firmando convenios urbanísticos que permitieran que la tramitación de sendas modificaciones en el planeamiento de Santa Marta de Tormes, Cabrerizos y Calvarrasa de Abajo, que incluyera la gestión posterior.

La zona limítrofe con Santa Marta de Tormes no debe ofrecer ninguna dificultad, pues las vigentes Normas de este municipio se remiten expresamente a las de Pelabravo.

Lo mismo ocurre con las de Calvarrasa de Abajo en la zona de la Cabezuela, que también se remiten a las de Pelabravo.

Hay que señalar, sin embargo, otra zona lindante con Calvarrasa de Abajo que ofrece mayores problemas debido a que las clasificaciones son diferentes (urbano en Pelabravo y urbanizable en Calvarrasa), por lo que sería imprescindible llegar a un acuerdo de cambio en el límite del término que incluyera parcelas completas.

3.2. Criterios para la ordenación de la estructura urbana.-

A) Estructura general.- Se utilizarán como ejes principales de desarrollo las siguientes vías de comunicación:

- Camino Pelabravo-Nuevo Naharros
- Camino N-S. por el O. desde la carretera N-501 a Narros del Río
- Carretera en dirección S-O/N-E., al N. de la N-501, desde la inserción con camino de servicio de la carretera a Nuevo Naharros.

Varios de los canales, acequias y regatos se utilizarán como pasillos verdes estructurantes del desarrollo general.

B) Estructuras de los núcleos urbanos.-

- Pelabravo.- Se plantean en principio cinco unidades de actuación, que podrán desarrollarse con Estudio de Detalle aunque la Revisión proporciona una ordenación que, si es aceptada por los propietarios, el planeamiento de segundo grado podría no ser necesario.

En general se conservarán las alineaciones existentes.

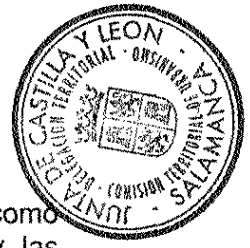


- Nuevo Naharros.- Se mantienen las dos unidades de actuación de las Normas que se revisan, pero, como en Pelabravo, se propone la ordenación de una de ellas para simplificar la gestión posterior. La otra se deja sin detallar por existir cierta complejidad en la estructura de la propiedad. Esta dificultad hace que se elimine la ordenación detallada que figuraba en el documento aprobado inicialmente.

3.3. Criterios para la normativa urbanística.- La normativa urbanística se propondrá separadamente para cada clase de suelo (urbano, urbanizable y rústico), con una parte general previa.

En suelo urbano existirá una normativa general y unas ordenanzas asociadas a cada uso pormenorizado. Estas tenderán a la conservación de la volumetría existente en los núcleos clásicos (Pelabravo, y Nuevo Naharros), así como la tipología de cada uno de ellos.

Los núcleos no consolidados contarán con normativa adaptada a su estado actual tanto en el aspecto físico y de aprovechamiento, como en cuanto a los usos dominantes.



El suelo urbanizable será siempre delimitado estableciéndose como mínimo los usos dominantes, los aprovechamientos brutos y las cesiones y reservas mínimas de suelo.

El suelo rústico será protegido o común, y se utilizará las Normas Subsidiarias Provinciales, es decir, la regulación de cada actividad permitida en este tipo de suelo en relación con el grado de protección.

3.4. Criterios para la gestión urbanística.- La gestión posterior de la Revisión tiene tanta importancia en este municipio como el propio planeamiento. Sería necesario desarrollar una intensa actividad para lograr la implicación de los propietarios de suelo en todo el proceso regenerativo que llevan consigo los objetivos de la Revisión.

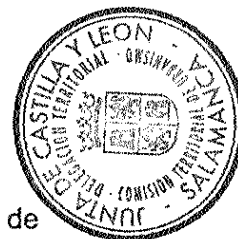
Los dos temas de gestión prioritarios son, por un lado, el proceso de consolidación de los núcleos urbanos no consolidados y, por otro, la integración a través de sectores de suelo urbanizable de las múltiples acciones incontroladas producidas en los últimos años.

En el primer caso, con la aportación de suelo municipal para solucionar los problemas de reserva de suelo para zonas verdes y equipamientos públicos, será preciso desarrollar algún tipo de ordenanza, con posterioridad o simultáneamente a la tramitación de la Revisión, en la que se contemplen las condiciones de adquisición de los derechos por los propietarios, estableciendo algún tipo de compensación económica a cambio del suelo municipal. Para ello la Revisión delimitará unidades de actuación, discontinuas territorialmente, las cuales constituirán la base para efectuar la equidistribución.

Sería conveniente estudiar alguna formula no convencional, como la posibilidad de minorar el canon a cambio del empadronamiento del propietario que le interese, porque a medio plazo un aumento oficial de la población significa un aumento correlativo en la cuantía de las transferencias del Estado al Ayuntamiento. En todo caso, la existencia de este suelo municipal es una feliz casualidad que conviene aprovechar.

El segundo gran tema de gestión, la integración de los suelos ocupados incontroladamente, no contemplados en las Normas que se revisan, requerirá seguramente una labor previa de información individual y colectiva de los propietarios de suelo. En todo caso, es preciso asumir la complejidad del problema y contar con los medios técnicos proporcionales a esta complejidad.

La gestión de las unidades de actuación de los núcleos de Pelabravo y Nuevo Naharros pueden simplificarse considerablemente si la Revisión lleva consigo el grado de detalle suficiente en la ordenación física, como ya se ha explicado.

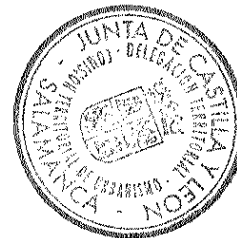


No se repetirá nunca bastante que todos estos procedimientos de gestión pueden llegar a ser inútiles si no se complementan con el ejercicio riguroso de la disciplina urbanística para que el fenómeno no supere constantemente las previsiones.





Normativa Urbanística



NORMATIVA REGULADORA

0. Introducción.-

En este documento se desarrollan las determinaciones de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCYL.

El contenido de las Normas urbanísticas está integrado por los siguientes títulos:

TITULO I.	NORMAS GENERALES
TITULO II.	RÉGIMEN DE SUELO
TITULO III.	NORMAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
TITULO IV.	NORMAS DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN
TITULO V.	NORMAS DE URBANIZACIÓN
TITULO VI.	NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.
TITULO VII.	ORDENANZAS NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE
TITULO VIII	NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO RÚSTICO

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN HA SIDO
APROBADA POR EL PLENO DE PELABRAVO
EN FECHA - 9 FEB 2004 -

EL SECRETARIO





I NORMAS GENERALES

1.1. Función.-

El objeto de la presente normativa urbanística es el de establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el municipio de Pelabravo al amparo de las Normas Urbanísticas Municipales.

El presente documento sustituye en su integridad a las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

1.2. Carácter y contenido.-

En el Suelo Urbano Consolidado tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno. (art. 44.1 del LUCYL).

En el Suelo Urbano no consolidado y en Suelo Urbanizable Delimitado, se delimitarán los sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas (art. 44.2e) LUCYL). Tanto en uno como en otro, las Normas podrán establecer una ordenación detallada en los sectores conforme al art. 44.3. LUCYL.

En el Suelo Rústico, se dictarán las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones (art. 44.2d) LUCYL).

1.3. Ámbito de aplicación.-

Las Normas Urbanísticas aquí establecidas tienen ámbito territorial y normativo en la totalidad del término municipal de Pelabravo.

1.4. Vigencia y supuestos de revisión.-

Las Normas Urbanísticas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y de Castilla y León del acuerdo aprobatorio.

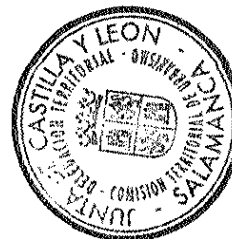
Tendrán vigencia indefinida hasta tanto no se den alguno de los *supuestos de sustitución o revisión siguientes: Cuando sobrevenga algún acontecimiento que modifique substancialmente las previsiones, fines y objetivos de las presentes Normas Urbanísticas.*



Asimismo, también se procederá a la revisión cuando se apruebe *definitivamente el documento de las Directrices de Área Urbana de Salamanca capital*, utilizándose para esta revisión los criterios dimanados de dichas Directrices.

1.5. Supletoriedad.-

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Normas, será de aplicación la Revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Salamanca, aprobadas el 4 de julio de 1989.



II RÉGIMEN DEL SUELO

El desarrollo de este título consiste en establecer la delimitación de los distintos tipos de suelo en los que se ha clasificado el territorio municipal, las características específicas de cada uno de ellos y las acciones permitidas.

Las presentes Normas prevén las siguientes clases de suelo:

Urbano, Urbanizable y Rústico (art. 10.1 LUCYL).

2.1. Suelo Urbano.-

2.1.1. Definición, categorías y tipos de suelo urbano.- Se consideran como suelo urbano, las áreas comprendidas en los Planos normativos. Para ser incluidas en la delimitación han de cumplir las condiciones establecidas en el art. 11 de la LUCYL.

Se conserva la delimitación contenida en las Normas Subsidiarias Municipales con las siguientes excepciones:

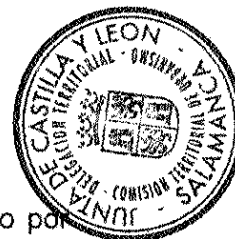
a) Terrenos de propiedad municipal al N. de la N-501 para usos de equipamiento y espacios libres públicos, no lucrativos, con el fin de absorber los déficit de los suelos urbanos no consolidados.

b) Terrenos de propiedad municipal en el núcleo de Pelabravo que recogen la zona de la charca, con uso de sistema de espacios libres público.

c) Terrenos en la zona N. del casco de Pelabravo (unos 1300 m²) cuyos propietarios han contribuido de hecho a la reserva, cesión y urbanización de una nueva calle prevista en las Normas que se revisan, las cuales no incluían por error a todos los propietarios afectados por la unidad de actuación.

d) Parcela próxima a la N-501 en su lado N, para equipamiento privado de interés público y social.

Con relación al art. 12 LUCYL, todo el suelo urbano de Pelabravo se divide en consolidado y no consolidado



a) El suelo urbano de actuación directa está constituido por aquellas zonas donde se puede identificar un trazado viario que define claramente manzanas edificadas en distinto grado y con diversa tipología, cuya disposición permite el acceso a todas las parcelas que constituyen estas manzanas y su directo aprovechamiento edificatorio. El único requisito para introducir alteraciones en este tipo de suelo será la obtención de la licencia urbanística, aun cuando en ella se impongan las condiciones necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar (art. 70 LUCYL).

b) El suelo urbano no consolidado estará constituido por aquellas áreas señaladas en los planos de Estructura Urbana y de Gestión y Alineaciones que por situación y ausencia de consolidación se adaptan al art. 13 b) de LUCYL.

2.1.2. Acciones permitidas y Normas que las regulan.-

2.1.2.1. Condición de solar.- Tendrán condición de solar aquellas parcelas del suelo urbano consolidado que cuenten con acceso desde una vía pública pavimentada, con alumbrado público y con encintado de aceras y que, en cuanto a su relación con los servicios de abastecimiento de agua y electricidad y alcantarillado sólo necesite obras de acometida domiciliaria (art. 22 LUCYL).

2.1.2.2. Actuaciones en suelo urbano.- En el suelo urbano pueden darse los siguientes tipos de actuaciones:

Ordenación: Que pueden ser de Reforma Interior o Estudios de Detalle con arreglo a los arts. 49 y 45 respectivamente de la LUCYL.

Parcelaciones y Reparcelaciones: se permitirán acciones de parcelación siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las presentes Normas sobre parcela mínima, dimensiones y características geométricas de las nuevas parcelas.

Se admiten acciones de reparcelación en desarrollo de Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle, siguiendo los procedimientos establecidos en los arts. 70, 71 y 75 de la LUCYL.

Edificación: Sólo será autorizada en la zona de actuación directa o de remodelación, cuando la parcela sobre la que se proponga merezca la calificación de solar y cuando la edificación se ajuste a las determinaciones de las Normas Urbanísticas. .

2.1.2.3. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (art. 44. 2 b) de la LUCYL).- El cumplimiento de los deberes urbanísticos señalados en el art. 18.2 de la LUCYL, es decir, a) completar, regularizar y urbanizar las vías públicas previstas en el planeamiento. b) edificar los solares en las condiciones que señale el planeamiento urbanístico se atenderá a los siguientes plazos:



a) Se señalan cinco años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas para redactar los Proyectos de Actuación en aquellas áreas que lo requieran. Si al cabo de este tiempo no se hubieran redactado, o antes de este plazo el Ayuntamiento estableciera la prioridad del desarrollo de alguna de estas áreas, éste podría proceder de oficio a la redacción del Proyecto y/o a aplicar lo prescrito en el art. 21.2. y 3 de la LUCYL.

b) Se señalan ocho años para la edificación de solares vacíos, que contengan edificaciones en estado de ruina o que contengan menos del 25% del aprovechamiento máximo concedido por las presentes Normas. En caso de incumplimiento, se aplicará el art. 21.2 y 3 de la LUCYL.

2.2. Suelo urbanizable.-

Tendrán condición de suelo urbanizable aquellos terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico (art. 13 LUCYL).

Sólo se contempla la categoría de suelo urbanizable delimitado, con el siguiente régimen:

2.2.1. Derechos de los propietarios.-

a) Si el suelo urbanizable delimitado se ordena detalladamente en el planeamiento general, los propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio del sector concedido por el planeamiento general procediendo a su ejecución con arreglo a los procedimientos que establece la legislación vigente.

b) Si el suelo urbanizable delimitado no tuviera ordenación detallada en las Normas, los propietarios tendrán derecho a:

- promover la urbanización de los terrenos, presentando al Ayuntamiento el correspondiente Plan Parcial. La aprobación del mismo otorgará los derechos expresados en el punto anterior a).

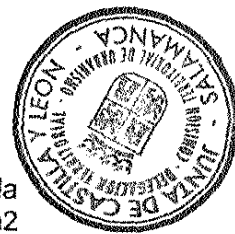
- en tanto no se apruebe el Plan Parcial, podrá usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos y obras provisionales en las condiciones señaladas en el art. 19.3.b) de la LUCYL.

2.2.2. Deberes de los propietarios.-

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, a excepción de los sistemas generales y, dependiendo del sistema de actuación, ejecutar la urbanización.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos:

- reservados para espacios libres públicos y para



equipamientos públicos en proporción mínima de 20 m² por cada 100 m² construibles en uso predominante para cada uno (20 m² para espacios libres y 20 m² para equipamientos), (art. 44. 3 a).

- destinados a aparcamientos públicos en razón de una plaza por cada 100 m² construibles del uso predominante.

- previstos para sistemas generales en el planeamiento general que afecten al sector.

- necesarios para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector. El Ayuntamiento no participará en los gastos correspondientes a ese 10%, puesto que los terrenos se deben ceder ya urbanizados y los propietarios costean la totalidad de los gastos de urbanización (art. 18.3. LUCYL).

c) Distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento. antes de iniciar la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares resultantes en las condiciones que prescriba el planeamiento.

2.2.3. Plazos para la realización de los deberes.- Se establece un plazo de cuatro años para registrar en el Ayuntamiento los proyectos, en su caso, de los Planes Parciales. Una vez aprobado éste, se concede un plazo de un año para registrar el Proyecto de Actuación correspondiente y otro año para el inicio de la ejecución del Plan Parcial con la puesta en práctica del sistema de actuación que se determine en el Proyecto de Actuación.

Los plazos para la redacción del proyecto de urbanización y su ejecución, así como la edificación, serán impuestos por el Proyecto de Actuación, donde se determinará el plan de etapas.

En caso de incumplimiento de los plazos serán de aplicación el art. 21.2 y 21.3 de la LUCYL.

2.3. Suelo Rústico.-

2.3.1. Definición y tipología.- Es el formado por los terrenos que deben ser preservados de urbanización por resultar necesario algún tipo de protección o por ser considerados inadecuados para su urbanización (art. 15 LUCYL)

En este caso, el suelo rústico estará protegido por alguna de las siguientes razones:

- Terrenos afectados por infraestructuras viarias existentes o en proyecto (carreteras, ferrocarril)

- Terrenos afectados por los sistemas de regadío



- Terrenos afectados por las vías pecuarias.
- Terrenos con protección cultural, en este caso los yacimientos arqueológicos catalogados.
- Terrenos con protección natural.
- Terrenos afectados por avenidas del río o por cauces intermitentes
- Terrenos con protección agrícola
- Terrenos del entorno urbano delimitados en el plano correspondiente, se preservan especialmente con el fin de no comprometer su desarrollo futuro.
- Terrenos con protección especial por riesgo de inundación.
- Terrenos con protección especial de recursos mineros (áridos).

Todo el resto del término municipal será considerado suelo rústico común.

2.3.2. Derechos en el suelo rústico (art. 23 LUCYL).- Los propietarios de suelo rústico podrán destinar sus terrenos a usos relacionados con la naturaleza rústica de los mismos.

No obstante, se permiten con carácter de uso excepcional los siguientes:

a) Construcciones relacionadas con la explotación racional de los recursos naturales. Se asimilarán a las siguientes actividades previstas en las Normas Subsidiarias Provinciales:

- Agrícola en general y ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva (industrial estabulada).
- Industria agroalimentaria vinculada a la producción.
- Forestal.

b) Actividades extractivas, es decir, explotaciones mineras, canteras y extracción de áridos y tierras.

c) Actividades al servicio de las obras públicas.

d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación en construcciones existentes que no estén fuera de ordenación.

e) Otros usos de interés público que deban ubicarse en suelo rústico. Se consideran las siguientes actividades según se definen en



las N.S. Provinciales:

- Dotaciones y equipamientos.
- Turística permanente.

f) Vivienda unifamiliar aislada que no induzca riesgo de formación de núcleo de población.

2.3.3. Deberes y limitaciones en suelo rústico (art. 24 LUCYL).- Los propietarios de suelo rústico estarán obligados, además de respetar lo dispuesto en los arts 8 y 9 de la LUCYL, a cumplir los siguientes deberes:

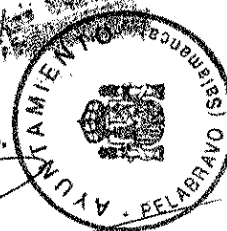
a) Realizar o permitir la realización a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos naturales o provocados de todo tipo que puedan perturbar la seguridad y salud de los ciudadanos y/o del medio ambiente.

b) Respetar las prescripciones contenidas en el Título VIII de las presentes Normas Reguladoras. Con carácter general, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta o ampliación de las existentes o los cierres de parcela con materiales no diáfanos se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas, canales y demás vías públicas o a cuatro metros de su eje si ese límite no estuviera definido, salvo que el citado Título VIII no prescriba limitaciones más severas.

c) Las administraciones públicas no ejecutarán ni sufragarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la normativa sectorial o del planteamiento urbanístico.

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN HA SIDO
APROBADA POR EL PLENO DE PELABRAVO
EN FECHA 0 FEB 2004

EL SECRETARIO.





III NORMAS DE PLANEAMIENTO

3.1. Definición y tipos.-

El planeamiento de desarrollo tiene por objeto la elaboración de los documentos necesarios para mejorar la definición del planeamiento general o establecerla cuando ésta no exista en el mismo y, en ciertas circunstancias excepcionales, para establecer determinadas normativas en ausencia de planeamiento general.

Se contemplan tres tipos de planes de desarrollo: los Estudios de Detalle, los Planes Parciales y los Planes Especiales.

3.2. Estudios de Detalle (art. 45 LUCYL).-

Los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento exclusivos para el desarrollo del suelo urbano y del urbanizable delimitado para el que ya exista plan parcial aprobado o para el que el planeamiento general contenga el suficiente grado de definición. En todo caso, los Estudios de Detalle no podrán aprobarse en ausencia de planeamiento general ni modificar la ordenación general establecida por este.

Tienen por objeto modificar o completar la ordenación detallada en caso de que exista o, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado en las condiciones del párrafo anterior, establecerla cuando el planeamiento general o el plan parcial no la contuviera. Se entiende por ordenación detallada el cumplimiento del art.44.3 de la LUCYL.

3.3. Planes Parciales (Art. 46 LUCYL).-

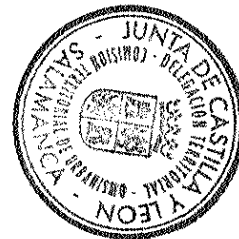
Los Planes Parciales son instrumentos de planeamiento exclusivos para el desarrollo del suelo urbanizable, de dos maneras:

a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada o modificar o completar la contenida en el planeamiento general, en su caso.

b) En suelo urbanizable no delimitado, tendrán las mismas determinaciones que para el delimitado una vez aprobada por el Ayuntamiento la delimitación del sector.

Los Planes Parciales no podrán aprobarse en ausencia de planeamiento general ni modificar sus contenidos generales.

Como en el Estudio de Detalle, ordenación detallada es lo establecido en el art. 44.3 de la LUCYL.



3.4. Planes Especiales (art. 47 LUCYL).-

Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de carácter excepcional apropiados para resolver problemas específicos en todo el ámbito del territorio.

Por este motivo podrán aprobarse en ausencia de planeamiento, aunque, en el contexto de las presentes Normas Urbanísticas, estarán supeditados a las determinaciones generales de las mismas, salvo que hubiera razones sobrevenidas que justifiquen la tramitación de un plan especial como vía alternativa a la modificación de las Normas.

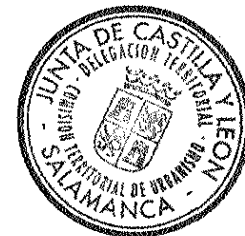
En ningún caso los Planes Especiales podrán anular las protecciones de todo tipo incluidas en el planeamiento general ni aumentar el aprovechamiento urbanístico total.

Se contemplan dos tipos de Planes Especiales:

a) De Protección.- Tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje o cualquier otro bien social existente en todo el territorio del término municipal.

Cuando la protección del bien socialmente reconocido deba afectar a más de un municipio, el Ayuntamiento solicitará la coordinación de la Consejería de Fomento o de la Diputación Provincial, si esta tuviera delegadas atribuciones de la Consejería citada.

b) De Reforma Interior.- Tienen por objeto la ejecución de operaciones para la descongestión, mejora de las condiciones de habitabilidad, rehabilitación, obtención de dotaciones u otros fines análogos, en suelo urbano consolidado o no consolidado.



IV NORMAS DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

4.1. Parcelaciones.-

4.1.1. Definiciones.-

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 o consolidación del desarrollo urbano.

Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por las presentes Normas Urbanísticas y en el Suelo Urbanizable delimitado y detallado, o una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente, dentro del proceso de ejecución del mismo.

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia

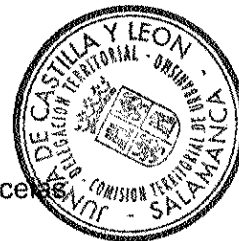
En el Suelo Rústico, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4.1.2. Parcela mínima.- Se considera parcela indivisible la determinada como mínima a fin de constituir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En el suelo urbano: Con carácter general para todos los usos pormenorizados será parcela mínima la que figure como finca independiente en el Plano Catastral vigente en el momento de la aprobación inicial de las presente Normas. En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, la parcela mínima será la que se especifique en dicha ordenación.

Para nuevas parcelaciones en suelo urbano consolidado la parcela mínima será la que presente al menos 4 m de fachada a la vía pública y 80 m² de superficie, siempre que no se establezcan condiciones más severas en casos específicos contemplados en la presentes Normas

b) En el suelo rústico: Se considera mínima toda parcela que cumpla las condiciones de tal según lo establecido en el Título VIII de la presente Normativa Reguladora. A estos efectos la unidad mínima de cultivo, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto de la Junta de Castilla y León es para Pelabravo 6 has. para secano y 2 ha. para regadío.



Será considerada ilegal toda parcelación que produzca parcelas inferiores a la mínima.

4.2. Procedimientos de gestión.-

4.2.1. Definición.- La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos previsto en la Ley para la ejecución del planeamiento urbanístico (art. 65 LUCYL).

4.2.2. Tipos de gestión.- La gestión del desarrollo urbanístico se llevará a cabo mediante uno de los dos procedimientos siguientes:

a) Actuaciones aisladas, conforme al Capítulo II, del Título III de la LUCYL.

b) Actuaciones integradas, según lo especificado en el Capítulo III del Título III de la LUCYL.

a) Las actuaciones aisladas se ejecutarán en el suelo urbano consolidado a los efectos de adaptar un conjunto de parcelas a las determinaciones del planeamiento general, para lo cual pueden recurrir a la normalización de fincas, tal como se define en el art. 71 de la LUCYL, procedimiento que incluye complementariamente las normas de reparcelación contenidas en el art., 75 de la misma Ley.

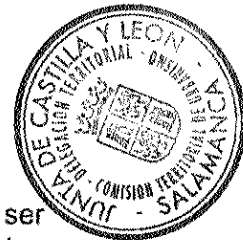
b) Las actuaciones integradas se aplicarán en terrenos que tengan la clasificación de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, con el fin de llegar a su urbanización para que cumplan la condición de solar (art. 72 LUCYL).

El ámbito territorial sobre el que se desarrollan las actuaciones integradas son las Unidades de Actuación, que se delimitan de tal forma que cubran totalmente los sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado con una o más unidades, con la condición de que en cada una de ellas sea posible el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

Las reglas para la delimitación de las unidades serán las siguientes:

1. Se delimitarán en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, es decir, el propio planeamiento general, un Estudio de Detalle, un Plan Parcial o un Plan Especial, según los casos.

2. Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento de detalle para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para el desarrollo de la actuación, así como las parcelas edificables para ser convertidas en solares. Cuando en un sector se delimiten varias unidades de actuación, a cada una se le asignará la parte de urbanización, dotaciones y espacios públicos propios del sector proporcionales al aprovechamiento urbanístico de la unidad, que podrán satisfacerse física o económicamente.



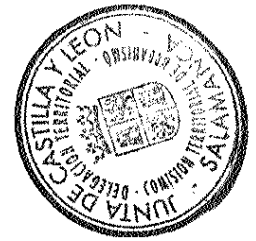
3. En suelo urbano no consolidado, las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable también, pero sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

Las actuaciones integradas, a través de una o más unidades de actuación interiores a un sector y comprensivas de éste, utilizarán como instrumento de desarrollo el Proyecto de Actuación según se define en el art. 75 de la LUCYL.

El Proyecto de Actuación establecerá las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas y contendrá las determinaciones del art. 75, además de las especializadas que procedan del sistema de actuación concreto que se emplee, el cual será uno de los que figuran en el art. 74 LUCYL.

La elaboración, aprobación y efectos de los Proyectos de Actuación se regulan en los art. 75 y 77 de la LUCYL.

Las garantías exigibles para la ejecución de los Proyectos de Actuación cuando promueva la Administración será la consignación presupuestaria de los gastos de actuación y para la iniciativa privada, hasta la aprobación de los reglamentos de la LUCYL, las contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística, vigentes según el Decreto 223/199 de 5 de agosto de la Junta de Castilla y León.



V NORMAS DE URBANIZACIÓN

5.1. Proyectos de urbanización.-

Los proyectos de urbanización, son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas del planeamiento urbanístico (art. 95.1. LUCYL).

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación.

No se podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras (art. 95.2 LUCYL).

5.1.1. Tramitación.- Se adaptará al art. 95.3. de la LUCYL y al Reglamento de Planeamiento hasta que se aprueben los reglamentos que desarrollen dicha Ley. Los proyectos serán firmados por técnico competente con visado colegial.

5.1.2. Contenido, condiciones y garantías.- Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.

En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

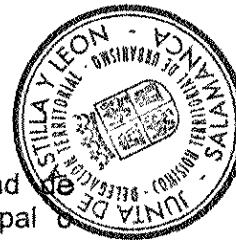
5.2. Condiciones técnicas.-

5.2.1. Abastecimiento de agua.- La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la Delegación Territorial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/día para cada una de las industrias establecidas.



- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo.
- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- La capacidad de la red de riego será de 40 m³ diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.

5.2.2. Saneamiento.- La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30 cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/sg.

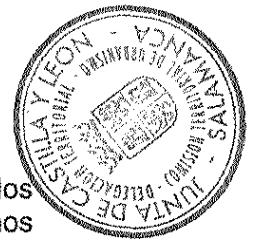
En todo el alcantarillado se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m. o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m³.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de agua residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación Depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la comisaría de Aguas del Duero. Esta depuración será obligatoria y bajo control municipal para todo nuevo desarrollo en la vertiente contraria a la que tiene la totalidad del casco urbano.

5.2.3. Energía eléctrica y alumbrado público.-

- La dotación mínima de energía eléctrica para uso domestico ser de 0,6 Kw/h por habitante.
- Las líneas de distribución para alumbrado público serán áreas o subterráneas.
- En los casos en que no se dispongan subterráneas, se hará con los centros de transformación y elementos accesorios.



- Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijaran de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será:

- En vías principales 10 lux
- En vías secundarias 5 lux

5.2.4. Red viaria.- El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.

- La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:

- Carreteras nacionales 300 m
- Otras carreteras 200 m

- Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso de las carreteras a las parcelas.

El ancho mínimo de la calzada será de 6 m.

El ancho mínimo de la acera será de 1 m.

En las nuevas urbanizaciones (suelo urbano no consolidado y suelo apto para urbanizar) se preverán plazas de aparcamiento exteriores en razón de 1 por cada vivienda o 100 m² de otros usos.

5.2.5. Tratamiento de residuos.- Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental del funcionamiento de las comunidades.

Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 Kg. (habitante/día), equivalente a un volumen de 11.

5.2.6. Canalizaciones tecnológicas.- En todas las vías de nueva apertura se colocarán al menos tres conductos vacíos con un diámetro mínimo de 50 mm y del material adecuado para futuras instalaciones de telecomunicaciones, semaforización etc. Discurrirán preferentemente por las aceras, aunque se preverán los pasos de calzada incluyendo las arquetas de registro necesarias.



5.2.7. Condiciones de accesibilidad.- Los proyectos de urbanización se adaptarán a la Ley 3/1998 de 20 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobada por las Cortes de Castilla y León, concretamente el art. 1 a) y el Capítulo II Título II "Barreras Urbanísticas".

Asimismo, el dimensionamiento y características de las nuevas urbanizaciones y la reforma de las existentes se adaptarán al Decreto 217/2001 de 30 de agosto, Reglamento de Accesibilidad y supresión de Barreras.



VI NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANO ORDENANZAS

6.1. Objeto.-

Contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.

6.2. Ámbito.-

El ámbito de aplicación territorial y normativo se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, localizado en el documento gráfico correspondiente.

6.3. Concesión de licencias.-

a) Las licencias se concederán según lo establecido en el Capítulo Primero del Título IV de la LUCYL.

b) La solicitud de licencia se acompañará de la documentación exigida en cada caso por la normativa general de aplicación. En esta documentación deberá definirse inexcusablemente la actividad o uso a que va a ser destinada la edificación que se pretende, adaptada a cada ficha reguladora.

c) Los proyectos estarán redactados por técnico competente con arreglo a la legislación vigente, cuya firma será avalada por el Colegio profesional que corresponda. Se incluirán los oficios de dirección de las obras necesarios (grado superior y/o medio) y el nombramiento de coordinador en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

d) Será obligatoria la concesión de licencias de primera ocupación para lo cual deberá acompañarse a la solicitud el correspondiente certificado final de obras, firmado por el técnico o técnicos responsables de la dirección de la misma y avalado por el Colegio profesional. La licencia de primera ocupación será preceptiva para la concesión de licencia para cualquier tipo de acometida domiciliaria y comportará la cédula de habitabilidad en el caso de viviendas, por lo que el Ayuntamiento recabará los informes necesarios que avalen el cumplimiento en cada caso de la legislación vigente en la materia.

e) La protección de la legalidad urbanística se llevará a cabo con los procedimientos establecidos en el Capítulo III del Título IV de la LUCYL.



6.4. Definición y clasificación de los usos detallados objeto de regulación por las presentes Normas.-

6.4.1. Uso residencial.-

1. Viviendas entre medianeras: edificación tradicional, propia del casco consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva. Se hace extensivo este concepto a la tipología de bloque colectivo más o menos aislado o abierto.
2. Vivienda unifamiliar suburbana: vivienda única asociada a una parcela, retranqueada o no de linderos, según normativa, excepto medianeras en adosados 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 150 metros cuadrados, salvo que se dispongan otros máximos en las fichas reguladoras.
4. Se considerarán usos detallados integrados al uso global residencial, las dependencias agrícolas auxiliares, la ganadera 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.

6.4.2. 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, ídem. desde 200 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva o con vivienda vinculada.
3. Ganadería estabulada en explotación familiar Estas explotaciones sólo serán autorizables, cuando exista informe favorable del Ayuntamiento, sobre la dependencia familiar de la explotación, ante la Comisión de Actividades Clasificadas. 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.



6.4.3. Uso industrial.-

1. Talleres domésticos, situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 metros 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 y 10 CV de potencia electromecánica
3. Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría situados en edificio exclusivo, hasta 500 mts cuadrados y 15 CV de potencia electromecánica.
4. Naves industriales, edificio destinado a albergar actividades de productos o almacenamiento, sin límites de superficie y de potencia electromecánica.

6.4.4. Uso terciario.-

1. Oficinas de primera categoría, situadas en cualquier planta del edificio, hasta 150 mts cuadrados.
2. Oficinas de segunda categoría, situadas en edificio exclusivo o mezcladas, hasta 500 mts cuadrados de superficie,
3. Comercio de primera categoría, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 mts cuadrados de superficie.
4. Comercio de segunda categoría, sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos, no residenciales, salvo las excepciones que marque la normativa específica
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 mts cuadrados.
10. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.



6.4.5. Uso de equipamiento.-

1. Centros culturales y docentes de primera categoría, situados en cualquier planta, hasta 150 mts 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 mts 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 mts 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 mts cuadrados.
8. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría, en edificio exclusivo y sin límite de superficie.

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

6.5 Relación de usos pormenorizados.-

La presente Revisión contempla los siguientes usos pormenorizados:

1. Suelo urbano consolidado.-

1.1. Manzana compacta casco antiguo de Pelabravo.- Se denomina así la zona compuesta por el conjunto de manzanas interior del casco tradicional de Pelabravo, las cuales a su vez se dividen en parcelas que contienen por lo general edificaciones entre medianeras, de una o dos plantas, a veces con usos residencial y agrícolas mezclados.



1.2. Manzana con tipología original en el núcleo de Nuevo Naharros.- Zona compuesta por manzanas que, al menos en un 60% conservan la tipología original construida unitariamente en este núcleo.

1.3. Renovación de parcelas en los dos núcleos anteriores con edificación de propiedad colectiva.- Parcelas renovadas con edificación de vivienda colectiva, en aplicación de las Normas revisadas.

1.4. Renovación de parcelas en los dos núcleos anteriores con edificación de propiedad individual.- Parcelas renovadas con edificación de vivienda unifamiliar, en aplicación de las Normas revisadas.

1.5 Equipamiento público.- Son aquellos suelos, ocupados o no con esta calificación en las Normas que se revisan.

1.6. Equipamiento privado.- Se califica bajo esta denominación los establecimientos religiosos de los núcleos de Pelabravo y Nuevo Naharros y el equipamiento deportivo de Narros del Río.

1.7. Sistema de espacios libres públicos. Son los señalados con este uso en los planos de usos pormenorizados. Su misión es proporcionar lugares de esparcimiento físico y/o visual al aire libre.

2. Suelo urbano no consolidado.-

2.1. Uso residencial en vivienda unifamiliar.- se distinguen dos subtipos:

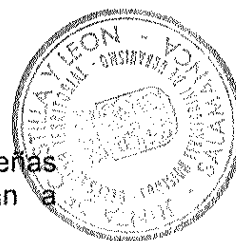
a) Zonas de ensanche en los núcleos de Pelabravo y Nuevo Naharros

b) Núcleos denominados U.UR-1,2,3,4,5,6 y 7 en las Normas que se revisan.

2.2. Uso mixto.- Zona denominada M UR en las Normas que se revisan. Está compuesto por parcelas utilizadas como residencial en vivienda unifamiliar y usos industriales compatibles con vivienda. En las presentes Normas se delimitan los usos industriales y residenciales, por lo que la regulación se remitirá a cada uso específico.

2.3. *Uso industrial.- Zona denominada I UR en las Normas que se revisan, de las que se han excluido una parcela dedicada en la actualidad a equipamiento privado. Contienen usos de tipo industrial no contaminante.*

2.4. Uso terciario.- Zona denominada S UR en las Normas que se revisan. Está dedicada a servicios de diversa índole, con una determinada proporción de uso residencial.



2.5. Equipamiento privado.- Se trata de dos pequeñas parcelas englobadas en la zona industrial, que se dedican a actividades de interés, público y social.

2.6. Equipamiento público.- Son las nuevas zonas de propiedad municipal que se dedican a este uso para solucionar los déficits de los núcleos no consolidados descritos en los puntos anteriores, con excepción de las zonas de ensanche de Pelabravo y Nuevo Naharros.

2.7. Sistema de espacios libres público.- Zonas para uso de esparcimiento, con las mismas características que las del apartado anterior (2.6.)

6.6. Condiciones generales.-

Las siguientes ordenanzas serán aplicables con carácter general y al mismo tiempo que las contenidas en las fichas reguladoras de cada zona.

a) Patios.- El patio mínimo básico será de 3x3 metros o el que permita la inscripción de una circunferencia de 3 metros de diámetro. Se exceptúan las renovaciones edificatorias en el casco consolidado antiguo 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, siempre que no se superen las dos plantas desde el piso del patio. Para alturas superiores a dos plantas totales se aplicarán las ordenanzas para patios de Viviendas de Protección Oficial.

Se permiten patios mancomunados, con la posibilidad de ejecución independiente, siempre que se cumplan los requisitos de escritura pública y comunicación al Ayuntamiento. También se podrán fijar alineaciones interiores para definir patios, con la tramitación de un estudio de detalle cuando afecte a más de un propietario, con la condición de que pueda inscribirse una circunferencia de 6 metros de diámetro o igual a la altura de la edificación, si fuera superior a 6 m. y el espacio resultante quede libre de toda edificación en planta baja. Las viviendas que recaigan a un patio así definido tendrán cualidad de exteriores aunque no cuenten con luces directas a la vía pública.

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

No se permiten viviendas.

c) Vuelos.- Se permiten cuerpos volados, siempre que no los prohíban las ordenanzas específicas 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 metro
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 metros, empezando a los 4 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.

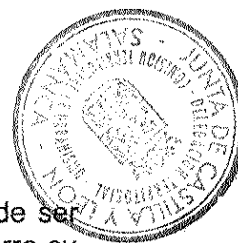
e) Alineaciones.- Son las señaladas en el plano correspondiente. En este plano se acotan las alineaciones de las vías que se introducen nuevas, debiéndose entender que para el resto se respetan las existentes.

f) Vivienda exterior.- Se define como tal aquella vivienda que tenga al menos una habitación vividera (salón, cocina-comedor o dormitorio) a una vía pública o patio, si éste se configura según el apartado a), párrafo segundo de estas mismas Condiciones Generales. También se consideran exteriores las que se adapten a las condiciones de ordenación física que se establece en el plano correspondiente en el caso de segregaciones permitidas en las manzanas con tipología original de Nuevo Naharros.

g) Cálculo de edificabilidad.- Para el cálculo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

- 1.- superficie aislada del exterior con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50 m.

No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.



La superficie de contacto directo con el exterior susceptible de ser cerrada se computará en el mismo porcentaje en el que se cierre su perímetro.

0.- Sótanos según se definen en el apartado b) de estas Condiciones Generales.

0.- Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.

6.7. Áreas de actuaciones aisladas condicionadas.-

Son zonas de suelo urbano consolidado que no alcanzan la condición de solar por necesitar cumplir alguna de las condiciones que se incluyen en el apartado 4.2.2. a) de la presente normativa. En definitiva, cuando no resulte posible conceder simplemente la licencia de edificación para materializar el aprovechamiento normal. Serán como mínimo las que se señalan en el plano P-2A y se enumeran en el plano P-3A.

En este caso será preciso cumplir las siguientes condiciones:

a) Cada uno de los suelos delimitados en los planos para este fin, será considerado como gestionable mediante actuaciones aisladas para los fines establecidos en los art. 69.1 de la LUCYL.

b) La gestión de las actuaciones aisladas previstas en las presente Normas Urbanísticas será de carácter privado, pudiéndose ejecutar por lo propietarios sobre las propias parcelas sin más requisitos que la obtención de la licencia urbanística, en la que se impondrán las condiciones para asegurar la condición de solar (art. 70 LUCYL).

c) Siempre que sea necesario, los propietarios recurrirán al sistema de normalización de fincas para adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico (art. 71 LUCYL)

En el caso de que existiera más de un propietario o no se llegase a un acuerdo de reparcelación voluntaria, se recurrirá complementariamente a la redacción de un Proyecto de Reparcelación según el art. 74 de la LUCYL.



6.8. Áreas de actuaciones integradas.-

6.8.1. Definición y tipos.- Son aquellas zonas de suelo urbano *no consolidado que tienen capacidad para ser desarrolladas* conforme al Capítulo III Título IV de la LUCYL

Las áreas de actuaciones integradas se señalan en los planos de estructura urbana de Pelabravo (casco antiguo), donde se prevén dos áreas, de Nuevo Naharros, otras dos áreas y en el de Clasificación Global del Término, donde se prevén dos áreas. También se definen en el listado expresado en el punto siguiente:

A) Aquellas en las que las Normas planteen una ordenación concreta. Son únicamente las denominadas 1.1., en el casco antiguo de Pelabravo y 2.1., en el casco de Nuevo Naharros. Aunque la ordenación planteada no exime de la tramitación de un estudio de detalle, se utilizará como base de partida, debiéndose justificar toda *modificación que se introduzca en el desarrollo posterior a la aprobación de las Normas.*

B) Áreas para las que no se establece ninguna ordenación previa en las Normas, que son todas menos las que se citan en el apartado anterior. Se distinguen a su vez dos tipos:

B1) Áreas continuas.- Son los sectores 1.2 y 2.2, situados en el casco antiguo de Pelabravo y Nuevo Naharros respectivamente, y los UUR-1 UUR-2, MUR-B, MUR-C, MUR-E, SUR-1, SUR-2 y SUR-3, situadas en el término municipal.

Cada una de ellas, excepto las MUR-C y MUR-E, que forman conjunto con terrenos de Santa Marta de Tormes, serán sectores *independientes que cumplirán sus obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización de forma autónoma dentro de sus respectivos espacios físicos.* Se desarrollarán con un estudio de detalle para cada sector que cumple en su totalidad el art. 38.3 y la LUCYL y no provoque calles inferiores a 6 m en circulación rodada.

B2) Área discontinua.- Está formada por un sector único y una sola unidad de actuación que engloba las áreas denominadas MUR-A, UUR-3, UUR-4, UUR-5, UUR-6, UUR-7, IUR-1, IUR-2, EUR, MUR-D, AYE-1, AYE-2, AYE-3, AYL-1, AYL-2 y AYL-3. Vto

Se asigna un aprovechamiento medio de 0,15 m²/2, con coeficientes de ponderación de 1 para el uso residencial, que se considera predominante, 0,6 para uso industrial y 0,375 para uso de *equipamiento lucrativo. Estos dos usos se consideran suficientes para garantizar la variedad urbana del sector.*

A efectos de equidistribución se considerará una sola unidad, compensado en metálico al Ayuntamiento por la edificabilidad de 0,15 m²/m² que dejan de materializar en las zona AYL y AYE para un uso residencial, cada área según se le asigna en el listado que se acompaña, teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación. En todas las áreas, cualquier uso lucrativo computará edificabilidad.



Cada área podrá ordenarse y gestionarse de modo independiente, mediante un estudio de detalle en las mismas condiciones que en el apartado B1 y los correspondientes proyectos de actuación y urbanización.

6.8.2. Sectores de las actuaciones integradas:

NO CONSOLIDADO

CASCO DE PELABRAVO

1.1.

Superficie: 11038 m²

Uso predominante: Residencial en vivienda unifamiliar

Usos compatibles: Según ficha normativa para el uso predominante

Aprovechamiento medio: 0,5 m²/m²

Nº máximo de viviendas: 33

Parcela mínima: 200 m²

Situación y estado actual: Vacío urbano en la periferia N del núcleo de Pelabravo

Objetivos: Ordenación detallada y urbanización interior

Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle, que respetará la ordenación propuesta en las Normas, justificándose las modificaciones que pudieran introducirse

Instrumento de gestión y ejecución: Proyecto de Actuación para el sistema de compensación. Proyecto de urbanización

Superficie de equipamientos: 567 m²

Superficie de espacios libres públicos: 551 m²

Nº de aparcamientos: 55

1.2.

Superficie: 4473 m²

Uso predominante: Residencial en vivienda unifamiliar

Usos compatibles: Según la ficha normativa para el uso predominante

Aprovechamiento medio: 0,5m²/m²

Nº máximo de viviendas: 13

Parcela mínima: 200 m²

Situación y estado actual: Vacío urbano en la periferia de N del casco urbano de Pelabravo

Objetivos: Ordenación detallada y urbanización

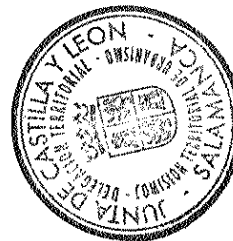
Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle

Instrumento de gestión: Proyecto de Actuación para el sistema de compensación: Proyecto de Urbanización

Superficie para equipamiento: 4158x0,5x0,1= 208 m²

Superficie para espacios libres: 148m² (puede contabilizarse el existente)

Nº de aparcamientos: 21



CASCO DE NUEVO NAHARROS

- J 2.1.
- Superficie: 20679 m²
 - Uso predominante: Residencial en vivienda unifamiliar
 - Usos compatibles: Según normativa para el uso predominante
 - Aprovechamiento medio: 0,5 m²/m²
 - Parcela mínima: 200 m²
 - Nº máximo de viviendas: 38
 - Situación y estado actual: Vacío urbano en la periferia N de núcleo de Nuevo Naharros
 - Objetivos: Ordenación detallada y urbanización interior
 - Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle, QUE RESPETARÁ LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN LAS Normas justificándose las modificaciones que pudieran introducirse.
 - Instrumentos de gestión y ejecución: Proyecto de Actuación para el sistema de concierto, Proyecto de Urbanización.
 - Superficie de equipamientos: 1804 m²
 - Superficie de espacios libres públicos: 3310 m²
 - Nº de aparcamientos: 103

- √ 2.2.
- Superficie: 22245 m²
 - Uso predominante: Residencial en vivienda unifamiliar
 - Usos compatibles:: Según la ficha normativa para el uso predominante
 - Aprovechamiento medio: 0,5 m²/m²
 - Nº máximo de viviendas: 42
 - Parcela mínima: 200 m²
 - Situación y estado actual: Vacío urbano en la periferia NE. del núcleo de Nuevo Naharros
 - Objetivos: Ordenación detallada y urbanización interior
 - Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle
 - Instrumento de gestión y ejecución: Proyecto de Actuación conjunto para el sistema de compensación o dos proyectos de actuación, uno para cada propiedad, previa delimitación de las unidades de actuación; en este caso podría acudir al sistema de concierto. Proyecto de urbanización conjunto o separado por cada unidad de actuación
 - Superficie de equipamientos: 1113 m²
 - Superficie de espacios libres públicos: 1113 m²
 - Nº de aparcamientos: 111

- √ UUR-1
- Superficie: 5466 m²
 - Uso predominante: Residencial
 - Usos compatibles:: Según la ficha normativa para el uso predominante
 - Aprovechamiento medio: 0,30 m²/m²
 - Parcela mínima: 200 m²



Situación y estado actual: Zonas vacías y construidas en la orilla del río Tormes

Objetivos: Ordenación detallada y urbanización, conectada con los sistemas generales de Cabrerizos

Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle

Instrumento de gestión y ejecución: Proyecto de Actuación proyecto de urbanización

Superficie de equipamientos: 137m²

Superficie de espacios libres públicos: 137 m²

Nº de aparcamientos: 14

J

UUR 2

Superficie: 241789 m²

Uso predominante: Residencial en vivienda unifamiliar aislada

Usos compatibles:: Según la ficha normativa para el uso predominante

Aprovechamiento medio: 0,15 m²/m²

Nº máximo de viviendas: 100

Parcela mínima: 2415m²

Situación y estado actual: Zona construida al Norte del término, próxima al río

Objetivos: Completar la urbanización y reservas obligatorias

Instrumento de planeamiento: Se considera detallada

Instrumento de gestión y ejecución: Proyecto de Actuación para el sistema de compensación y proyecto de urbanización complementario.

Superficie de equipamientos: 3629 m²

Superficie de espacios libres públicos: 3629 m²

Nº de aparcamientos: 363

Condiciones especiales: Puede considerarse que la ordenación detallada de este sector es la existente, con las reservas de suelo para espacios libres y de equipamiento que figuran en el plano P-3B de las Normas. Si por acuerdo de los propietarios se considera necesario cambiar la ordenación, incluidos los espacios libres, se tramitará un Estudio de Detalle condicionado a no disminuir la superficie prevista para estos últimos. Se destinan 3827 m² a espacios libres y 6583 para equipamientos. El exceso de equipamientos sobre el mínimo exigible podrá estimarse como variedad urbana suficiente en este sector. El Ayuntamiento y la Comunidad de Propietarios llegarán a un convenio para la utilización conjunta de los equipamientos y las zonas libres.

Se redactará y tramitará un proyecto de urbanización que complete la que ya existe, en especial el abastecimiento de agua, cuyas características deberán ajustarse a una red urbana estándar, que cumpla como mínimo el apartado 5.2.1. de la presente Normativa. El mismo proyecto definirá las defensas necesarias que deberán adoptarse contra posibles inundaciones en aquellas zonas afectadas por la línea de avenida de 500 años.



N

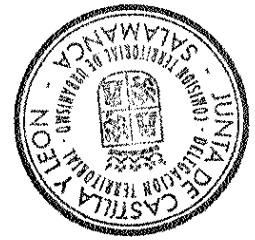
MUR-A

Superficie: 37512 m2
 Uso predominante: Industrial no contaminante ni peligroso
 Usos compatibles: Según ficha normativa del uso predominante
 Aprovechamiento medio: 0,25 m2/m2
 Parcela mínima: según ficha normativa
 Situación y estado actual: Mezcla de zonas vacías y parcelas edificadas con naves industriales en el extremo O del término municipal, lindante con Santa Marta de Tormes
 Objetivos: Ordenación detallada y urbanización, conectada con los sistemas generales futuros de infraestructuras o con depuración propia
 Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle
 Instrumento de gestión y ejecución: Proyecto de Actuación para el sistema de compensación. Proyecto de urbanización
 Superficie de equipamientos públicos: 563m2
 Superficie de espacios libres públicos: 563m2
 Nº de aparcamientos: 56

N

MUR-B

Superficie: 42158 m2
 Uso dominante: Residencial en vivienda unifamiliar
 Usos compatibles: Según ficha normativa del uso predominante
 Aprovechamiento medio: 0,3 m2/m2
 Nº máximo de viviendas: 81
 Parcela mínima: 200 m2
 Situación y estado actual: Zonas vacías mezcladas con parcelas con edificaciones marginales en el extremo O del término municipal colindante con Santa Marta de Tormes
 Objetivos: Ordenación detallada y urbanización, conectada con los futuros sistemas generales de infraestructuras o con depuración propia
 Instrumento de planeamiento: Estudio de detalle
 Instrumento de gestión y ejecución: Proyecto de actuación para el sistema de compensación. Proyecto de urbanización.
 Superficie de equipamientos 1265 m2
 Superficie de espacios libres públicos: 1265m2
 Nº de aparcamientos: 126
 Condiciones especiales: Por coherencia en la ordenación de territorio y dado que la normativa vigente de Santa Marta de Tormes remite a la de Pelabravo en las zonas limítrofes se resolverá mediante convenio entre ambos Ayuntamientos la coordinación del planeamiento, siguiendo las pautas del Título III de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León.



MUR-C y MUR-E

Superficie: 24903 m²
 Uso predominante: Residencial en vivienda unifamiliar
 Usos compatibles: Según ficha normativa del uso predominante
 Aprovechamiento medio: 0,3 m²/m²
 Nº máximo de viviendas: 42
 Parcela mínima: 200 m²
 Situación y estado actual: Zonas vacías mezcladas con parcelas edificadas en el extremo O del término municipal colindante con Santa Marta de Tormes y con la carretera N-501
 Objetivos: Ordenación detallada y urbanización, conectada con los sistemas generales de infraestructuras o con depuración propia
 Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle
 Instrumento de gestión y ejecución: Proyecto de Actuación para el sistema de compensación. Proyecto de urbanización.
 Superficie de equipamientos públicos: 747 m²
 Superficie de espacios libres públicos: 747m²
 Nº de aparcamientos: 75
 Condiciones especiales: las mismas que para MUR-B

SUR-1

Superficie: 30306m²
 Uso dominante: Terciario, con posibilidad de residencial unifamiliar (25% del aprovechamiento total)
 Usos compatibles: Según ficha normativa
 Aprovechamiento medio: 0,3 m²/m², (Se descontarán los ya consumidos, en caso de conservarse). Se consolida la superficie construida existente, reconociéndose la edificabilidad
 Nº máximo de viviendas: 15
 Parcela mínima en terciario: Según ficha normativa
 Parcela mínima en residencial: 200 m²
 Situación y estado actual: Parcela en parte edificada con un edificio de oficinas y otros auxiliares, con un vacío donde se ubica un campo de fútbol en un terreno colindante con la N-501 en su margen S., hacia el centro del municipio.
 Objetivos: Ordenación detallada y urbanización. Conexión con otras zonas próximas (SUR-2)
 Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle
 Instrumento de gestión y ejecución: Proyecto de Actuación para el sistema de concierto. Proyecto de urbanización
 Superficie de equipamientos públicos: 909m²
 Superficie de espacios libres públicos: 909m²
 Nº de aparcamientos: 91
 Condiciones especiales: Se respetará el espacio reservado para la recuperación de la vía pecuaria



✓

SUR-2

Superficie: 13894m²
 Uso predominante: Terciario, con posibilidad de vivienda unifamiliar (25% del aprovechamiento total)
 Usos compatibles: Según ficha normativa
 Aprovechamiento medio: 0,3 m²/m²
 Nº máximo de viviendas: 7
 Parcela mínima en terciario: Según ficha normativa
 Parcela mínima en residencial: 200 m²
 Situación y estado actual: Vacío con algunas construcciones en zona colindante con SUR-1
 Objetivos: Ordenación detallada y urbanización. Conexión con otras zonas próximas (SUR-1)
 Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle
 Instrumento de gestión y ejecución: Proyecto de Actuación para el sistema de compensación. Proyecto de urbanización
 Superficie de equipamientos públicos: 417m²
 Superficie de espacios libres públicos: 417m²
 Nº de aparcamientos: 42
 Condiciones especiales: Las mismas que en el SUR-1

SUR-3

Superficie: 20362 m²
 Iguales condiciones que SUR-2

✓

UUR-3

Superficie: 137835 m²
 Uso predominante: vivienda unifamiliar
 Aprovechamiento medio: 0,15 m²/m²
 Nº máximo de viviendas: 65
 Superficies de equipamientos y espacios libres públicos: 2067 respectivamente
 Nº de aparcamientos: 206
 Parcela mínima: Parcelario catastral. Nuevas parcelaciones: 2000 m²

UUR-4

Superficie: 17015m²
 Uso predominante: vivienda unifamiliar
 Aprovechamiento medio: 0,15 m²/m²
 Nº máximo de viviendas: 15
 Superficie de equipamientos y espacios libres públicos: 255 m² respectivamente
 Nº de aparcamientos: 26
 Parcela mínima: Parcelario catastral



J UUR-5
 Superficie: 87373 m2
 Uso predominante: vivienda unifamiliar
 Aprovechamiento medio: 0,15 m2/m2
 Nº máximo de viviendas: 35
 Superficie de equipamientos y espacios libres públicos: 1310
 respectivamente
 Nº de aparcamientos: 131
 Parcela mínima: La existente en la aprobación inicial de las
 Normas. Nuevas parcelaciones: 2500 m2

U UUR-6
 Superficie: 99571 m2
 Uso predominante: vivienda unifamiliar
 Aprovechamiento medio: 0,15n2/m2
 Nº máximo de viviendas: 38
 Superficie de equipamientos y espacios libres públicos: 1494
 respectivamente
 Nº de aparcamientos: 149
 Parcela mínima: Parcelario catastral. Nuevas parcelaciones:
 2500 m2

J UUR-7
 Superficie: 40080m2
 Uso predominante: Vivienda unifamiliar
 Aprovechamiento medio: 0,15 m2/m2
 Nº máximo de viviendas: 21
 Superficie de equipamientos y espacios libres públicos: 601
 respectivamente
 Nº de aparcamientos: 60
 Parcela mínima: Parcelario catastral. Nuevas parcelaciones:
 1000 m2
 Condiciones especiales: El Estudio de trazado alternativo
 para la vía pecuaria. Las alineaciones dejarán un espacio libre de 6
 m desde el eje del canal de Villagonzalo. Se garantizará la
 continuidad urbana con el resto del núcleo perteneciente a
 Calvarrasa de Abajo.

Ubo IUR-1
 Superficie: 48974m2
 Uso predominante: Industria no peligrosa ni contaminante
 Aprovechamiento medio: 0,25 m2/m2
 Superficie de equipamientos y espacios libres públicos:
 1224m2 respectivamente
 Nº de aparcamientos: 122
 Parcela mínima: Parcelario catastral. Nuevas parcelaciones:
 1000 m2
 U IUR-2.- Superficie 64042 m2. Aprovechamiento parcela mínima igual
 que IUR-1. Equipamientos y espacios libres, 1601 m2
 respectivamente. Nº aparcamientos, 160.



EUR

Superficie: 11000 m²
Uso predominante: Equipamiento privado
Aprovechamiento medio: 0,4 m²/m²
Superficie de equipamientos y espacios libres públicos:
165m² respectivamente
Nº de aparcamientos: 17

MUR-D

Superficie: 6638 m²
Uso predominante: Vivienda unifamiliar
Aprovechamiento medio: 0,15 m²/m²
Nº máximo de viviendas: 2
Superficie de equipamientos y espacios libres públicos: 100
m², respectivamente
Aparcamientos: 10
Parcela mínima: 2500 m²

AYE 1,2 y 3

Superficie: 64587
Uso predominante: Equipamiento público
Aprovechamiento: El suelo necesario para cubrir las necesidades de todo el sector discontinuo es de 8116 m², que se distribuirán proporcionalmente entre las áreas 1,2 y 3. El resto del suelo se utilizará por el Ayuntamiento para otros equipamientos públicos que podrán ser objeto de concesión a empresas privadas, lo cual implica que el aprovechamiento es asimilable al lucrativo, asignándose 0,4 m²/m² ya ponderados.

Se tramitará un estudio de detalle para cada área en el que se tendrá en cuenta las cesiones correspondientes a los equipamientos que sean objeto de concesión privada en la proporción que establece el art. 44.3 de la LUCYL con un aprovechamiento sin ponderar de 0,15 m²/m², correspondiente al uso predominante general del sector (residencial)

AYL 1,2 y 3

Superficie: 33789
Uso predominante: Sistema de espacios libres públicos.

El suelo necesario para cubrir las necesidades del sector discontinuo es de 8116 m². El exceso tendrá carácter de sistema general de espacios libres, también sin aprovechamiento urbanístico, aunque podrá destinarse a usos deportivos o recreativos al aire libre, permitiéndose edificios auxiliares de planta baja y 3,5 m de altura y edificabilidad no superior a 0,02 m²/2.



6.9 Ordenanzas estéticas.-

El suelo se divide en cuatro zonas a los efectos de aplicación de estas ordenanzas.

a) Manzana compacta en el casco de Pelabravo.- Las fachadas seguirán la línea de separación con la vía pública, a la que no se permiten volar cuerpos cerrados. Los balcones serán individualizados por cada hueco con un saliente máximo de 40 cms. y un canto en el vuelo no superior a 10 cms. La barandilla será metálica en todo el perímetro y tendrá un diseño sencillo.

Los huecos a fachada de vía pública tendrán una proporción vertical o cuadrada y no representarán más del 40% de la superficie de la misma.

Las cubiertas serán a una o dos aguas con pendientes no superiores al 30% y aleros con saliente no superior a 25 cms. y el material empleado será teja cerámica curva en su color natural, al menos en un 75% de la superficie total de la cubierta, pudiendo ser horizontal el resto.

Los materiales de revestimiento serán preferentemente enfoscados naturales de cal o mixtos o pintados de colores claros, ocres o blancos aunque se permite la piedra del lugar vista con aparejo tradicional.

Las carpinterías serán de madera o aluminio lacado, respectivamente barnizada/pintada o lacado en tonos oscuros.

Las fachadas a la vía pública no soportarán canalones ni bajantes de PVC, sino que serán metálicos en color natural de cinc, cobre o fundición o bien lacados en todos oscuros.

Se permiten zócalos de piedra natural mate hasta una altura de 1,20 m.

Las superficies de medianeras que queden vistas tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

Cuando exista un vacío en la línea de la calle, ésta se materializará con una tapia de fábrica de dos metros de altura mínima realizada con los mismos materiales prescritos para el caso de fachadas. Esta altura de fábrica podrá rebajarse a un metro si el vacío es ajardinado.

Podrán existir retranqueos sin cerramiento en línea de fachada si se resuelven con portalillo de tipo tradicional.

b) Nuevos desarrollos en Pelabravo y Nuevo Naharros.- Se adaptarán a las condiciones del apartado anterior, aumentándose hasta el 100% la posibilidad de cubiertas horizontales. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 30%. En ningún caso se exigirá el cerramiento de zonas vacías de parcela con un



cerramiento de fábrica, pudiéndose sustituir por elementos ligeros vegetales.

Los materiales se adaptarán a los del resto del casco, aunque podrán sustituirse por otros similares en color y textura que no contrasten de forma estridente con los tradicionales.

c) Manzanas con edificación original de Nuevo Naharros.- Las edificaciones no renovadas deberán ser rehabilitadas siempre que no concurren circunstancias de ruina, que deberá ser probada en el correspondiente expediente, con arreglo al art. 107 de la LUCYL.

Si se probara la ruina, se reproducirá el edificio, al menos en su aspecto hacia la vía pública.

Las ampliaciones permitidas por la presente Normativa se adaptarán al diseño, tanto en forma general como a colores y materiales, a la edificación existente.

d) Edificación de los núcleos residenciales no consolidados.- El diseño será libre, pero se tenderá a soluciones sencillas propias del ambiente agrícola en el que se implantan estos edificios, evitándose formas y materiales que no procedan de las pautas arquitectónicas habituales en las zonas rurales del entorno.

6.10. Ordenanzas de edificación para cada uso pormenorizado.-

La regulación se expresará de dos maneras: fichas normativas y texto, para cada uso pormenorizado. Los usos que se regulan mediante fichas serán:

1. Suelo urbano consolidado.-

- Manzana compacta casco antiguo de Pelabravo
- Renovación de parcelas con edificación en propiedad colectiva (Pelabravo y Nuevo Naharros).
- Renovación de parcelas con edificación en propiedad individual (Pelabravo y Nuevo Naharros) (vivienda unifamiliar).

2. Suelo urbano no consolidado.-

- Uso residencial en vivienda unifamiliar
- Uso industrial
- Uso terciario

El resto de uso pormenorizados se regula en el texto que se expone a continuación.

1. Suelo urbano consolidado.



Manzana con tipología original en el núcleo de Nuevo Naharros.-

Se distinguen dos subtipos:

a) Parcelas con edificación sin renovar.- Si no está declarada en ruina se rehabilitará la zona destinada a vivienda, permitiéndose una ampliación que guardará estrecha relación de diseño, materiales y colores con la edificación original.

La edificabilidad máxima será 1,30m²/m² para uso de vivienda, incluidas la parte rehabilitada y la ampliación. Se permiten 0,25 m²/m² para usos agrarios auxiliares.

La ocupación en planta será como máximo del 65% para uso de vivienda y no se superará la altura máxima existente, ni en número de plantas ni en metros lineales, aunque podrá hacerse aprovechamiento bajo cubierta sin superar la pendiente máxima de cubierta existente. En caso de rehabilitación de las viviendas originales no computará la edificabilidad empleada en el aprovechamiento bajo cubierta.

Si la edificación estuviera en ruina, se reproducirá el volumen aparente y los huecos de fachada, permitiéndose para el resto una edificación nueva con las mismas delimitaciones que las prescritas para el caso de que no estuviera en ruina.

La parcela mínima será de 200 m². Las segregaciones se realizarán mediante división de cada una de las parcelas catastradas en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas y de acuerdo con la ordenación en el plano de alineaciones. La servidumbre de acceso que se define en dicha ordenación permanecerá proindiviso a efectos de acondicionamiento y conservación, pero la superficie de la misma correspondiente a cada tramo de parcela privativa pertenecerá a cada una de las parcelas en que se segregue la finca original a efectos del cómputo de edificabilidad.

b) Parcelas con edificación renovada.- Se consolida la edificación existente, pudiéndose llegar a 1,30 m²/m² + 0,25 para usos auxiliares, si no se superara esta edificabilidad con lo existente.

Equipamiento público.- Se propone una edificabilidad de 1m²/m² o la existente si fuera mayor, con una ocupación máxima del 70% y una altura de dos plantas y 7,5 m. Se permitirá mayor altura para aquellos equipamientos deportivos que por su naturaleza fuera necesaria.

Equipamiento privado.- La edificabilidad será la existente. En el núcleo de Naharros del Río se podrá llegar hasta 0,15 m²/m², para edificaciones de planta baja y 3,5 m. de altura. Se permitirá mayor altura para equipamientos deportivos que por su naturaleza lo requieran. En las dos parcelas colindantes a la zona industrial, conservará el aprovechamiento y altura de las edificaciones existentes..



Sistema de espacios libres públicos.- Se permiten uso de recreo y deportivos al aire libre y edificaciones auxiliares hasta un límite de 0,05 m²/m², con una sola planta y 3,5 m.

2. Suelo urbano no consolidado.-

Equipamiento público.- Se permite una edificabilidad de 0,75 m²/m², 60% de ocupación en planta y 7,5 m. de altura para dos plantas, salvo equipamientos deportivos que por su naturaleza requiera mayor altura.

Sistema de espacios libres públicos. Las mismas condiciones que para el suelo consolidado.

Fichas reguladoras:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

USO PORMENORIZADO:

MANZANA COMPACTA CASCO ANTIGUO DE PELABRAVO

USOS DEL SUELO		COMPATIBILIDAD	COND. DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
				PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
RESIDENCIAL	Viviendas entre median.	Si	No se fijan	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas;4m long.fachada/80m2	No se fija	Se permiten según condiciones estéticas	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	20m.En p.baja no se fija para uso no residencial	
	Vivienda unifamiliar	No								
	Vivienda vinculada o/u	Si	En la misma parcela o edificio.que el u.pral.	La del uso principal	Uso principal	Se permiten según condiciones estéticas	Se descontará del uso principal	Uso principal	Uso principal	En usos industriales: control de condiciones higiénicas
INDUSTRIAL	Talleres de serv.art.ind.	Si	1º:sótano y baja 2º:edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas;4m long.fachada/80m2	No se fija	Se permiten según condiciones estéticas	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	20m.En p.baja no se fija para uso no residencial	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
	Naves industriales	No								
TERCERARIO	Oficinas 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas;4m long.fachada/80m2	No se fija	Se permiten según condiciones estéticas	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	20m.En p.baja no se fija para uso no residencial	
	Comercio 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas;4m long.fachada/80m2	No se fija	Se permiten según condiciones estéticas	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	20m.En p.baja no se fija para uso no residencial	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
	Hoteles 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas;4m long.fachada/80m2	No se fija	Se permiten según condiciones estéticas	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	20m.En p.baja no se fija para uso no residencial	1plaza aparcamiento por habitación(2ª)
	Espectáculos 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas;4m long.fachada/80m2	No se fija	Se permiten según condiciones estéticas	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	20m.En p.baja no se fija para uso no residencial	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
	Reunión, recreo y turis.2ª	Si	Sótano, baja y 1ª	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas;4m long.fachada/80m2	No se fija	Se permiten según condiciones estéticas	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	20m.En p.baja no se fija para uso no residencial	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
	C. culturales y docentes 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas;4m long.fachada/80m2	No se fija	Se permiten según condiciones estéticas	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	20m.En p.baja no se fija para uso no residencial	
DEPORTIVO	Inst. deportivas 2ª	No								
PÚBLICO	Inst. asistenciales 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas;4m long.fachada/80m2	No se fija	Se permiten según condiciones estéticas	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	20m.En p.baja no se fija para uso no residencial	

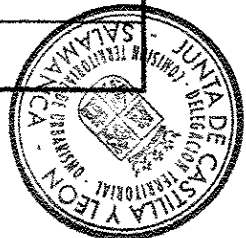


SUELO URBANO CONSOLIDADO

USO PORMENORIZADO:

EDIFICACIÓN EN PROPIEDAD COLECTIVA

USOS DEL SUELO		COMPATIBILIDAD	COND. DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
				PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
R	Viviendas entre median.	Sí	No se fijan	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:6m long.fachada/100m2	85%	Disposición libre según cond. vivienda exterior	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	No se fija	
E	Vivienda unifamiliar	No								
S	Vivienda vinculada o/u	Sí	En la misma parcela o edific.que el u.pral.	La del uso principal	Uso principal	Dispsición libre según cond. vivienda exterior	Se descontará del uso principal	Uso principal	Uso principal	En usos industriales: control de condiciones higiénicas
I	Talleres de serv.art.Ind.	Sí	1º:sótano y baja	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:6m long.fachada/100m2	85%	Dispsición libre según cond. vivienda exterior	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
D	Naves industriales	No								
T	Oficinas 2ª	Sí	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:6m long.fachada/100m2	85%	Dispsición libre según cond. vivienda exterior	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	No se fija	
R	Comercio 2ª	Sí	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:6m long.fachada/100m2	85%	Dispsición libre según cond. vivienda exterior	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
C	Hotelero 2ª	Sí	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:6m long.fachada/100m2	85%	Dispsición libre según cond. vivienda exterior	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	No se fija	1plaza aparcamiento por habitación(2ª)
I	Espectáculos 2ª	Sí	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:6m long.fachada/100m2	85%	Dispsición libre según cond. vivienda exterior	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
A	Reunión, recreo y turis.2ª	Sí	Sótano y baja	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:6m long.fachada/100m2	85%	Dispsición libre según cond. vivienda exterior	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
R	C. culturales y docentes 2ª	Sí	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:6m long.fachada/100m2	85%	Dispsición libre según cond. vivienda exterior	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	No se fija	
Q	Inst. deportivas 2ª	No								
U	Inst. asistenciales 2ª	Sí	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:6m long.fachada/100m2	85%	Dispsición libre según cond. vivienda exterior	1,5m2/m2	2pl+b.cubierta 6,50m	No se fija	

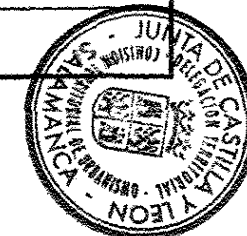


SUELO URBANO CONSOLIDADO

USO PORMENORIZADO:

VIVIENDA UNIFAMILIAR

	USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	COND. DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
				PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	F. EDIFICAB.	
R	Viviendas entre median.	No								
E	Vivienda unifamiliar	Si	No se fijan	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 150m2	80%	Disposición libre Luces:3m a otra prop.	0,80m2/m2	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	
S	Vivienda vinculada o/u	Si	En la misma parcela o edificio que el uso pral.	La del uso principal	Uso principal	Uso principal	Se descontará del u.pral.	Uso principal	Uso principal	En usos industriales: control de condiciones higiénicas
I	Talleres de serv.art.ind.	Si	1º.sótano y baja							Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
N	Naves industriales	No								
D	Oficinas 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 150m2	80%	Disposición libre Luces:3m a otra prop.	0,80m2/m2	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	Adosados con proyecto único: sólo retranqueo a fachada
T	Comercio 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 150m2	80%	Disposición libre Luces:3m a otra prop.	0,80m2/m2	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
E	Hotelero 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 150m2	80%	Disposición libre Luces:3m a otra prop.	0,80m2/m2	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	1plaza aparcamiento por habitación(2ª)
R	Espectáculos 2ª	No								
A	Reunión, recreo y turis.2ª	Si	Sótano, baja y 1ª	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 150m2	80%	Disposición libre Luces:3m a otra prop.	0,80m2/m2	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
O	C. culturales y docentes 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 150m2	80%	Disposición libre Luces:3m a otra prop.	0,80m2/m2	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	
I	Inst. deportivas 2ª	Si	Edificio exclusivo	LAS NECESARIAS PARA CADA ACTIVIDAD DEPORTIVA						
P	Inst. asistenciales 2ª	Si	Edificio exclusivo	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 150m2	80%	Disposición libre Luces:3m a otra prop.	0,80m2/m2	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	

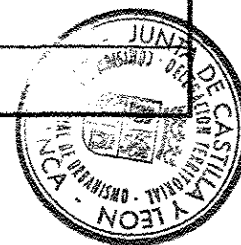


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO PORMENORIZADO:

VIVIENDA UNIFAMILIAR

USOS DEL SUELO		COMPATIBILIDAD	COND. DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
				PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD (*)	ALTURA	F. EDIFICAB.	
RESIDENCIAL	Viviendas entre median.	No								
	Vivienda unifamiliar	Si	No se fijan	Según art.6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	
INDUSTRIAL	Vivienda vinculada o/u	Si	En la misma parcela o edificio que el uso pral.	La del uso principal	Uso principal	Uso principal	Se descontará del u.pral.	Uso principal	Uso principal	En usos industriales: control de condiciones higiénicas
	Talleres de serv.art.ind.	Si	1º:sótano y baja							Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
TERCERARIO	Naves industriales	No								
	Oficinas 2ª	No								
COMERCIAL	Comercio 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art.6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
	Hoteles 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art.6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	1plaza aparcamiento por habitación(2ª)
Ocio	Espectáculos 2ª	No								
	Reunión, recreo y turis.2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art.6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
EDUCATIVO	C. culturales y docentes 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art.6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	
	Inst. deportivas 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art.6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	No se fija	Según Estudio de D.			
ASISTENCIAL	Inst. asistenciales 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art.6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	

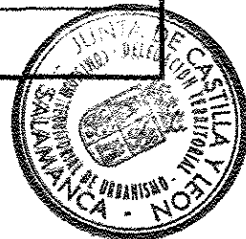


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO PORMENORIZADO:

TERCIARIO

USOS DEL SUELO		COMPATIBILIDAD	COND. DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
				PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD (*)	ALTURA	F. EDIFICAB.	
R	Viviendas entre median.	No								
S	Vivienda unifamiliar	Si	No se fijan	Según art. 6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	
D	Vivienda vinculada o/u	Si	En la misma parcela o edificio que el uso pral.	La del uso principal	Según E.D.	Uso principal	Según Estudio de D.	Uso principal	Uso principal	En usos industriales: control de condiciones higiénicas
I	Talleres de serv.art.ind.	Si	1ª:sótano y baja 2ª edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	Igual que viviendas 6m	Según Estudio de D.	Igual que viviendas 5m al alero/8m a cumbrera		Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
D	Naves industriales	No								
T	Oficinas 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	1plaza aparcamiento por cada 100m2 construidos
R	Comercio 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	Aplicación Reglamento de A.C. 1plaza de aparcamiento/100m2 c.
I	Hotelero 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	1plaza aparcamiento por habitación(2ª)
R	Espectáculos 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	6m	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
O	Reunión, recreo y turis.2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	7m al alero 7m al alero	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
E	C. culturales y docentes 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	
U	Inst. deportivas 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	No se fija	Según Estudio de D.			
P	Inst. asistenciales 2ª	Si	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de la Normativa Urbanística	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	

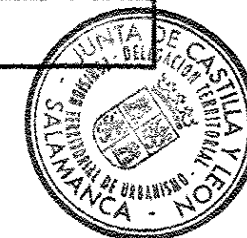


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO PORMENORIZADO:

UNIDADES INTEGRADAS EN PELABRAVO Y NUEVO NAHARRROS

USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	COND. DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
			PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	F. EDIFICAB.	
Viviendas entre median.	No								
Vivienda unifamiliar	Si	No se fijan	Parcelario en planos 200m2 si no hubiera definición gráfica.	Según E.D.	Disposición libre lucas:3m a otra prop.	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	
Vivienda vinculada o/u	Si	En la misma parcela o edificio que el uso pral.	La del uso principal	Según E.D.	Uso principal	Según Estudio de D.	Uso principal	Uso principal	
Talleres de serv.art.ind.	Si	1º:sótano y baja							
Naves industriales	No								
Oficinas 2ª	No								
Comercio 2ª	No								
Hotelero 2ª	No								
Espectáculos 2ª	No								
Reunión, recreo y turis. 2ª	Si	En zonas con uso de equipamiento	Según Estudio de Detalle	Según E.D.	Disposición libre lucas:3m a otra prop.	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7,5m al alero	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
C. culturales y docentes 2ª	Si	En zonas con uso de equipamiento	Según Estudio de Detalle	Según E.D.	Disposición libre lucas:3m a otra prop.	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7,5m al alero	No se fija	
Inst. deportivas 2ª	Si	En zonas con uso de equipamiento	Según Estudio de Detalle	Según E.D.	No se fijan	Según Estudio de D.			
Inst. asistenciales 2ª	Si	En zonas con uso de equipamiento	Según Estudio de Detalle	Según E.D.	Disposición libre lucas:3m a otra prop.	Según Estudio de D.	2plantas+b.cubierta 7,5m al alero	No se fija	

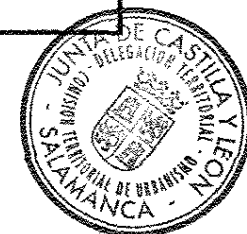


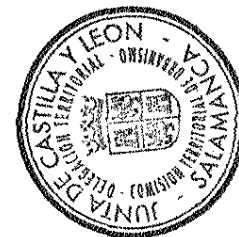
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

USO PORMENORIZADO:

INDUSTRIAL

	USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	COND. DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
				PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD (*)	ALTURA	F. EDIFICAB.	
R	Viviendas entre median.	No								
S	Vivienda unifamiliar	No								
D	Vivienda vinculada o/u	Sí	En la misma parcela o edificio que el uso pral.	Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas	Según E.D.	Uso principal	Se descontará del u.pral.	Uso principal	Uso principal	En usos industriales: control de condiciones higiénicas
I	Talleres de serv.art.ind.	Sí	1º:sótano y baja 2ª edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas	Según E.D.	3m	Según E.D.	8m al alero/10m a cumbrera	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
N	Naves industriales	Sí	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas	Según E.D.	3m	Según E.D.	8m al alero/10m a cumbrera	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
T	Oficinas 2ª	Sí	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según E.D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	1plaza aparcamiento por cada 100m2 construidos
R	Comercio 2ª	Sí	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según E.D.	2plantas+b.cubierta 7m al alero	No se fija	Aplicación Reglamento de A.C. 1plaza de aparcamiento/100m2 c.
C	Hotelero 2ª	No								
I	Espectáculos 2ª	Sí	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas	Según E.D.	6m	Según E.D.	2plantas+b.cubierta	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
O	Reunión, recreo y turis.2ª	Sí	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas	Según E.D.	4m a vía pública 3m a otra propiedad	Según E.D.	7m al alero 7m al alero	No se fija	Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas
E	C. culturales y docentes 2ª	No								
U	Inst. deportivas 2ª	Sí	Edificio exclusivo	Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas	Según E.D.	no se fija				
P	Inst. asistenciales 2ª	No								





VII NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE

7.1. Disposiciones generales.- Todo el suelo urbanizable de Pelabravo es delimitado y se distribuye en los sectores definidos en los planos de Clasificación Global (P-0a y P0-b). Esta delimitación podrá ser modificada de oficio por el Ayuntamiento o a instancias de los propietarios afectados según el art. 58. 3 b) de la LUCYL. Sin embargo, las nuevas delimitaciones no perderán el criterio de englobar las actuaciones irregulares de modo que puedan ser cumplidas las reservas de suelo prescritas en el art. 44. 3 de la LUCYL. Se considerarán sectores que contienen actuaciones no regularizadas las UBZ 1,2,3,5,6,8,14,17,18,19 y 22, para los cuales se disponen las siguientes reglas:

a) Se distingue entre parcelas edificadas y no edificadas. Son parcelas edificadas aquellas que cuenten con construcciones estables terminadas al menos en su estructura y con tipología y uso correspondientes a los predominantes o compatibles previstos en estas Normas. Serán no edificadas el resto de las fincas que componen el sector.

b) El Plan Parcial de cada sector determinará los mismos derechos edificatorios para todas las parcelas que resulten de la ordenación. Estos derechos constituyen el aprovechamiento medio neto.

El Plan Parcial señalará las parcelas edificadas que superen el aprovechamiento medio neto, considerando que soportan usos disconformes con el planeamiento urbanístico, autorizándose en estos casos obras de consolidación y cambios y uso que permiten las determinaciones del presente planeamiento, pero no aumentos de volumen (art. 64.3 de la LUCYL).

c) Las reservas de suelo para equipamientos, espacios libres y aparcamientos se calcularán con arreglo a la edificabilidad real resultante, incluido lo ya edificado.

d) Las cargas que pesan sobre el sector, compuestas de las reservas, cesión del 10% de aprovechamiento y gastos de urbanización, se repartirán de la siguiente forma:

- las reservas de suelo para equipamientos, espacios libres públicos y aparcamientos se asignarán a cada propietario proporcionalmente a la superficie construible en las parcelas vacías y a la superficie construida en las edificadas, si esta última excede del aprovechamiento medio neto.

- el 10% de aprovechamiento se asignará del mismo modo que las reservas.



- los gastos de urbanización también se repartirán con arreglo al mismo criterio, pero se excluirá el 10% del exceso de la superficie construida en las parcelas edificadas, que correrá a cargo del Ayuntamiento

e) Los planes parciales conservarán sin segregar el parcelario existente en el momento de la aprobación de las Normas, salvo que se justifique por razones que provengan de la propia ordenación.

El resto de sectores se considerará vacío., por lo que se actuará de la forma habitual en estos casos.

El índice de variedad en los sectores de cualquier uso consistirá en dedicar el 10% del aprovechamiento medio de cada sector para usos terciarios y de equipamiento privado, este último con independencia del que sea necesario reservar de modo obligatorio:

Los coeficientes de ponderación para los usos previsible en suelo urbanizable serán:

- Residencial: 1
- Terciario: 0,9
- Industrial: 0,8
- Equipamiento: 0,7

Así pues, en sectores de uso predominante residencial, los coeficientes serán: Residencial:1; Terciario: 0,9; Equipamiento: 0,7. En los de uso predominante industrial, serán: Industrial:1; Terciario: 1,125; Equipamiento: 0,875.

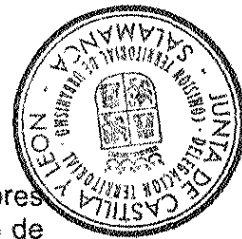
En todos los sectores de uso predominante residencial se reservará un 10% del aprovechamiento lucrativo de este uso para viviendas con protección pública.

Los espacios libres señalados en el plano P-0 de Clasificación Global podrán ser descontados de las reservas obligatorias de cada sector afectado.

7.2. Relación de los sectores de plan parcial.-

a) Aprovechamiento.- Todos los sectores de uso residencial tendrán un aprovechamiento medio de 0,3 m²/m² y una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea.

Los dos sectores de suelo industrial tendrán un aprovechamiento medio de 0,4 m²/m².



Reservas.- Las reservas de suelo para espacios libres públicos, equipamiento y aparcamientos se adaptarán al art. 44.3 de la LUCYL, es decir, 20 m² por cada 100m² construibles de uso predominante para espacios libres públicos; 20 m² por cada 100 m² construibles de uso predominante para equipamiento, que será público al menos en un 50% y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construibles en uso predominante.

C) Cesiones.- En todo el suelo urbanizable se cederá el 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, completamente urbanizado, con la excepción contenida en el último párrafo del apartado 7.1. d).

c) Resumen de sectores:

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PELABRAVO



Nº	SUP.(m2)	USO PRED.	APROV.	SUP. RES.	SUP. TERC	SUP. IND	DENSIDAD	Nº	m2VIV.
			m2/m2	m2		m2	viv/ha	viviendas	pro.pub.
1	152299	Residencial	0,30	45690			20	305	4569
2	240830	Residencial	0,30	72249			20	482	7225
3	153420	Residencial	0,30	46026			20	307	4603
4	136294	Industrial	0,40			52303			
5	197668	Residencial	0,30	59300			20	395	5930
6	172796	Residencial	0,30	51839			20	346	5184
7	151240	Residencial	0,30	45372			20	302	4537
8	95798	Residencial	0,30	44758			20	298	4476
9	86536	Residencial	0,30	25961			20	173	2596
10	68032	Residencial	0,30	20410			20	136	2041
11	147948	Residencial	0,30	34048			20	227	3405
12	81675	Residencial	0,30	24503			20	163	2450
13	78320	Residencial	0,30	23496			20	157	2350
14	94391	Residencial	0,30	28317			20	189	2832
15	82904	Residencial	0,30	24871			20	166	2487
16	138432	Residencial	0,30	41530			20	277	4153
17	64981	Residencial	0,30	19494			20	130	1949
18	160284	Residencial	0,30	48085			20	321	4809
19	248713	Residencial	0,30	74614			20	497	7461
20	78463	Residencial	0,30	23539			20	157	2354
21	86333	Industrial	0,40			34533			
22	51206	Residencial	0,30	15362			20	102	1536
23	59008	Residencial	0,30	17702			20	118	1770
24	110223	Residencial	0,30	33067			20	220	3307
25	72515	Residencial	0,30	21755			20	145	2175
26	239534	Residencial	0,30	71860			20	479	7186
27	137766	Residencial	0,30	41330			20	276	4133
28	64560	Residencial	0,30	18216			20	121	1822
29	35079	Industrial	0,40			14032			
30	7986	Terciario	0,30		2396				
31	9468	Residencial	0,30	2840			20	19	284
	3514285			976233	2396	100868		6508	97623

Los sectores 26 y 27 cuentan con un plazo de 2 años para el registro municipal de sus respectivos planes parciales con el fin de iniciar su tramitación. Si transcurrido este plazo no se produce este requisito, el Ayuntamiento procederá a la tramitación de una modificación de las Normas Urbanísticas con el objetivo de desclasificar aquél sector que incumpliera el plazo, transformándolo en suelo rústico común.



VIII NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO

8.1. Definición.-

El suelo rústico de Pelabravo se define gráficamente en el plano correspondiente, en el cual se representa todo el término municipal. Esta clasificación se extiende a todo el término municipal, excluyendo aquel suelo con clasificación de urbano o urbanizable.

8.2. Categorías del suelo rústico (art. 16 LUCYL).-

8.2.1. Suelo rústico de entorno urbano.- Está constituido por los terrenos contiguos a los núcleos de población existentes próximos al límite del término municipal de Santa Marta de Tormes y clasificados como urbanos en las presentes Normas. Se protege con el fin de preservar el desarrollo urbano futuro en relación con el *municipio colindante*.

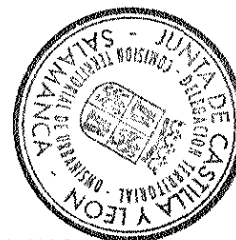
8.2.2. Suelo rústico con protección especial.- Son los suelos sometidos a riesgo de inundación. Se distinguen dos casos:

a) Zona de inundación del río Tormes: se protege la cota de máxima avenida de 500 años, según figura en el plano P-0a de Calificación Global.

En esta zona se prohíbe cualquier tipo de actividad que implique construcciones estables. Solamente se permitirán construcciones provisionales cuya necesidad de instalación temporal esté relacionada con el uso y destino rústico de la finca o por la explotación de recursos del subsuelo cuando exista declaración de bien de interés público.

b) Zonas afectadas por los cauces secundarios: Se reservará una franja a ambos lados del eje del cauce de 5 m de ancho, como servidumbre del dominio público hidráulico. En dicha franja no puede construirse ni realizar plantaciones arbóreas, si estas últimas no obtuvieran el permiso de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Asimismo, se fija una franja de 100 m a cada lado del eje del cauce de policía de la Confederación Hidrográfica, cuyo permiso será necesario podrá realizar construcciones autorizables o permitidas en suelo rústico, salvo que existiera alguna protección por otras causas.



c) Al amparo del art. 16.1 h) de la LUCYL, se establece una protección especial por razón de existencia de recursos mineros, en concreto la extracción de gravas y áridos, coincidente con las concesiones existente. Esta protección se acomodará a la legislación sectorial de minas, según se prescribe en el art. 29.1 de la LUCYL

8.2.3. Suelo rústico con protección de infraestructuras.- Las infraestructuras protegidas son de dos tipos:

a) Desagües y acequias de riego: La línea de máximo acercamiento al borde de cada desagüe o acequia será de 3 m., siempre que en los planos no se indiquen protecciones de mayor amplitud. El canal de Villagonzalo contará con un margen de servidumbre del dominio público hidráulico de 5 m a ambos lados de sus bordes.

b) Vías pecuarias: Se protegerán prohibiéndose cualquier tipo de construcción en suelo rústico a menos de 3 m de sus bordes. Los tramos que discurren en suelo urbanizable también estarán sometidos a la misma prohibición hasta que el Plan Parcial establezca una protección más precisa. Los planos P-0a y P0-b las vías, que numéricamente se especifica en la clasificación de las vías, que numéricamente se especifica en el apartado 1.7. de la Memoria Informativa.

c) Carreteras, con dos subtipos:

c1) Carreteras en proyecto, en este caso el trazado de la autovía Ávila-Salamanca que figura en el Estudio Informativo. Se protegerán con prohibición de construcciones estables, incluidas cercas no diáfanas, a 120 m. a cada lado del eje.

c2) Carreteras existentes, que se protegerán con los siguientes márgenes:

Carreteras del Estado (N501):

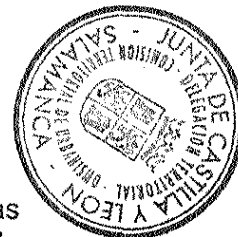
- Variante: 50 m. desde la margen exterior de la calzada
- Ramales del nudo: 25 m. desde la margen exterior de la calzada
- Tramos normales: 28,5 m. desde el eje

Carreteras Autonómicas:

- C-510 de Salamanca a Piedrahita: 28,5 m. desde el eje
- S-804 de Salamanca a Aldealengua: 21 m desde el eje

Carreteras Provinciales:

- Acceso al núcleo de Pelabravo: 21,5 m. desde el eje,



en suelo urbano, 12 m. en zonas
de nuevos desarrollos urbanos y 6 m. en suelo
urbano

d) Futuras canalizaciones de conducción de agua potable.- Se establece la línea de edificación a 5 m. A cada lado del eje de la conducción, según trazado del proyecto y reflejado en las Normas.

8.2.5. Suelo rústico con protección cultural.- Está constituido por los yacimientos arqueológicos catalogados que figuran en el Anexo correspondiente y en los planos. Se protegen permitiéndose los usos actuales o aquellos relacionados con valores culturales, como *investigación, protección o musealización*. Toda excavación con la excepción del nivel de roturación actual, ya removido, se efectuará con metodología arqueológica, mediante sistemas de prospección, excavación y control. La delimitación de los yacimientos arqueológicos es la que figura en los planos catastrales de las fichas actuales, las cuales constituyen el catálogo

Si después de aprobadas las presentes Normas se produjeran nuevos descubrimientos inventariados por el Servicio correspondiente de la Junta de Castilla y León, se incorporarán al planeamiento en las mismas condiciones que los existentes, sin necesidad de tramitar su modificación, aunque sí se expondrán al público.

8.2.6. Suelo rústico con protección natural.-

Se protegen dos zonas: el monte de Gargabete y una franja que sigue la orilla del río Tormes.

8.2.7. Suelo rústico con protección agrícola.- Se protegen los suelos de mejor calidad en regadío, es decir la última plataforma según la formación geológica, cuya límite N. es la línea de avenida de 500 años.

8.3. Regulación de usos

8.3.1. Uso normal.- Es el que puede ejercerse como derecho directo de los propietarios, cuando se limite a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y otros análogos vinculados con la utilización racional de los recursos naturales. Está exento de licencia o autorización cuando no introduzcan alteraciones de volumen o modificaciones parcelarias.

8.3.2.- Uso excepcional.- Es el que permite alteraciones de volumen relacionadas con la naturaleza rústica de los terrenos o derivadas del interés público y social, cuando se justifique la necesidad de su ubicación en suelo rústico.

En las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán como usos posibles, con las restricciones que se impongan derivadas de cada



categoría de suelo rústico, los enumerados en el apartado 8.8.2. de este documento.

8.4. Autorización de uso.-

Los usos excepcionales se definirán en las fichas normativas de suelo rústico, para cada categoría de suelo, como:

8.4.1. Usos permitidos (P).- Son los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico. No precisan autorización especial, sin perjuicio de que requieran licencia urbanística ordinaria u otras de carácter sectorial, en función de su naturaleza.

8.4.2. Usos autorizables (A).- Estarán sujetos a autorización especial de la Comunidad Autónoma previa a la licencia urbanística.

Se someterán al procedimiento establecido en el art. 25.2 de la LUCYL.

8.4.3. Usos prohibidos (I).- Son incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico.

8.5. Definición de núcleo de población.-

8.5.1. Asentamiento tradicional.- Será núcleo de asentamiento tradicional aquel conjunto edificado que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

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

8.5.2. 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.

8.6. Clasificación y definición de las actividades.-

La siguiente relación se expone sólo a efectos sistemáticos, sin que presuponga la posibilidad de que todas las actividades sean posibles.



en las presente Normas.

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

8.6.2. Actividad agrícola.- La relacionada con el cultivo de vegetales, excluyendo la actividad forestal.

8.6.3. Actividad agrícola extensiva.- Cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructuras importantes y convive en lo fundamental, con el medio natural preexistente.

8.6.4. 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.

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

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

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

8.6.8. Actividades al servicio de las obras públicas.- Instalaciones, generalmente de carácter auxiliar, que se establecen durante la construcción de las obras de infraestructuras o para el mantenimiento de las mismas.

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

8.6.10. 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.

8.6.11. 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 agraria puras (almacenamiento, embalaje, envasado, etc.).

8.6.12. 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).

8.6.13. Dotaciones y equipamiento.- Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden necesidades educativas, culturales, de asistencia o deportivas.

8.6.14. Turísticas permanentes.- Actividades ligadas al sector de hostelería y/o residencial temporal.

8.6.15. Turísticas no permanentes.- Actividades ligadas al sector residencial temporal, cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos 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.

8.6.16. 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.

8.6.17. 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 considerara como principal o dominante.

En las presentes Normas se permiten para las actividades de Dotaciones y Equipamientos y Turísticas Permanentes, hasta un máximo de 150 m² construidos que se restarán de los permitidos para la actividad principal. También se permitirán para la categoría de Asentamientos Tradicionales como vinculada a cualquiera de los usos permitidos en esta categoría de suelo, en las mismas condiciones.

8.6.18. Vivienda simple.- Construcción no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo.

8.7. Parcelaciones y segregaciones.-

8.7.1. 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 (art. 24.2.



LUCYL).

8.7.2. Segregación de fincas.- Se permitirá la segregación rústica de fincas, si bien las condiciones de edificación serán las reguladas por estas Normas con independencia de las condiciones mínimas que se fijen para este tipo de segregaciones.

8.7.3. 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, tanto en secano 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 agregaciones 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.T.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 la menos igual a la unidad mínima de cultivo.

f) En el caso de que se haya realizado la concentración parcelaria, la distribución catastral surgida de la misma será el soporte parcelario de estas las actividades en suelo rústico, permitiéndose agregaciones de parcelas completas. Solamente se permitirán segregaciones en el caso de actividades de interés público y social de iniciativa pública, además de en los supuestos contemplados por la Ley 14/1990 de 29 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León.



8.7.4.- Las segregaciones descritas en el artículo anterior, requerirán licencia municipal, aunque deberá ser comunicada al Ayuntamiento la operación realizada, el cual por sí o a través del Consejero de Medio Ambiente 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 esas Normas, que sí requerirán licencia municipal.

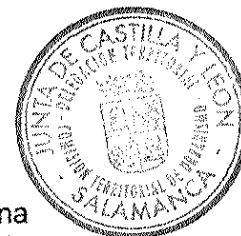
A fin de controlar la superficie o área máxima afectada por una actividad, *deberá delimitarse gráficamente y medirse la superficie de afección*, dentro de la finca donde se vaya a implantar la actividad. Esta delimitación, en ningún caso implica segregación de propiedad, sino que es el límite sobre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

8.7.5.- 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 discontinua, no será necesaria la presentación de documentación que acredite la vinculación profesional del propietario, respecto de la explotación agrícola de la finca.

8.7.6. Área máxima afectada.- Es la superficie máxima a la que podrán aplicarse los aprovechamientos contenidos en las fichas reguladoras, con independencia de la superficie real de la finca. Para actividades agropecuarias que guarden relación con el uso y destino de la finca rústica, al área máxima afectada podrá extenderse a la superficie resultante de multiplicar la que figure en la ficha por el número de veces que la finca real contenida a la unidad mínima de cultivo. Para el resto de actividades, el área afectada será la que figure en la ficha correspondiente y se aplicará una sola vez para cada finca, independientemente de su superficie.



Se permite la acumulación en el caso de concurrencia de más de una actividad, cuando la superficie total de la finca supere la suma de áreas máximas afectadas necesarias para cada actividad.

8.8. Regulación de actividades

8.8.1. Disposiciones generales

a) Riesgo de formación de núcleos de población.-

a1) Definición de Núcleo de población.- Es un asentamiento humano que tiende a desarrollarse para alcanzar las características del núcleo de población urbano, según la definición contenida en estas Normas, cuya consecuencia sobre el territorio es la ocupación del suelo sobre una previa parcelación urbanística (con división física de la propiedad o pro-indiviso), cuyo fin manifiesto o implícito es urbanizarlo o edificarlo total o parcialmente (art. 24.2 LUCYL).

a2) Definición de riesgo de formación de núcleo de población.- El riesgo de formación de núcleo de población sobre terrenos no previstos para ello en el planeamiento urbanístico o la normativa sectorial tiene lugar en un proceso progresivo cuyas fases son:

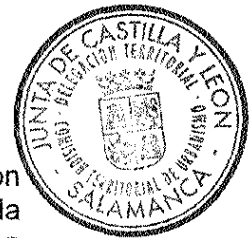
1. Segregación de una finca matriz preexistente definida y numerada en el Catastro de rústica en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo para usos distintos a los que explícitamente estas Normas permiten su implantación en una parcela de menor superficie.

2. Creación de nuevos espacios comunes de servidumbre o utilización de los existentes para proporcionar accesibilidad independiente a cada una de las parcelas surgidas de la segregación anterior.

3. Edificación de las parcelas de modo sucesivo o simultáneo con el fin de albergar uso de carácter urbano: residencial, industrial terciario o de equipamiento.

También existe riesgo cuando se produzcan hechos edificatorios sobre parcelas que permanezcan pro-indiviso con usos de carácter urbano contenidos en edificaciones con posibilidades de utilización independiente cuando se puedan incluir tres edificaciones o más en un recinto circular de una hectárea de superficie.

4. Establecimiento de servicios urbanos comunes, como abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, etc.



a4) Acciones para evitar la formación de núcleo de población.- El Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad cuando exista presunción de que se den las circunstancias descritas en el apartado a2) para cualquiera de las fases del proceso de implantación de un núcleo de población en suelo rústico no contemplado en el planeamiento o en la ordenación territorial o sectorial, teniendo en cuenta que se trata de infracciones urbanísticas graves o muy graves, dependiendo de la protección del suelo rústico, según lo especificado en el art. 115 de la LUCYL.

b) Régimen jurídico del suelo rústico:

- Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo rústico, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presente Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

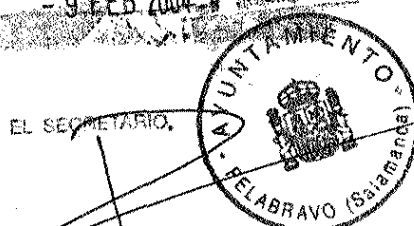
- La aplicación de las presente Normas, o del planeamiento general, que de ellas se derive sobre esta clase de suelo, no conferirá derecho a los propietarios de los suelos a exigir indemnización, aun cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

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

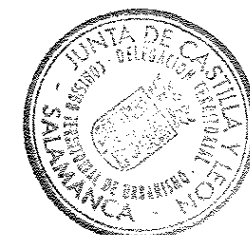
Salamanca, octubre de 2003
Fdo: los arquitectos


José Carlos Marcos Angel León

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN HA SIDO
APROBADA POR EL PLENO DE PELABRAVO
EN FECHA - 9 FEB 2004 -



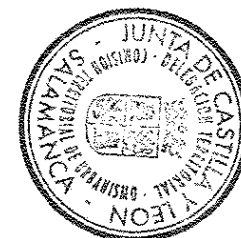
1.1 ACTIVIDAD: AGRÍCOLA EN GENERAL Y GANADERÍA EXTENSIVA									
CATEGORÍA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN	Retranqueos	Área máx. afectada	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Edificabilidad	Altura	CONDICIONES ESPECIALES
Protección Natural	A	No afectará al arbolado existente	(*) 5%	art.24.3 LUCYL	10000m2	Cercas diáfanas y construcciones agropec. provisionales	0,05m2/m2	3,5m	
Protección Agrícola	P	No se fija	(*) 10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	Cercas, tenadas, naves agrícolas, silos, viveros, invernaderos, etc.	0,1m2/m2	Naves:7m alero/9m cumbrera Otros:según la instalación	Se respetarán los retranqueos prescritos respecto al riego
Protección Especial por inundación del río	A	No afectará al dominio pub. Hidrául.	(*) 10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	Sólo instalaciones provisionales en relación con el cultivo	0,05m2/m2	Según instalación agraria	Se respetarán los retranqueos prescritos respecto al riego
Protección Especial de recursos mineros	I	LA INCOMPATIBILIDAD CESARÁ CONCLUIDA LA RESTAURACIÓN, PASANDO A SUELO RÚSTICO COMÚN.							
Protección de infraestructuras	I								
Protección Cultural	I								
Suelo Rústico Común	P	No se fija	(*) 10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	Cercas, tenadas, naves agrícolas, silos, viveros, invernaderos, etc.	0,1m2/m2	Naves:7m alero/9m cumbrera Otros:según la instalación	
Entorno Urbano	A	A más de 100m del límite urbano	(*) 10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	Sólo instalaciones especiales: cualquiera de uso específico	0,05m2/m2	Según instalación agraria	(**)
excluyendo naves y otras construcciones que pudieran contener usos distintos del agropecuario.									
(*) Parcelario Catastral vigente de rústica. Nuevas parcelaciones. Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.									
(**) En caso de una modificación de las Normas que introduzca nuevos desarrollos urbanos, las nuevas instalaciones no aumentarán el valor del suelo.									



1.2 ACTIVIDAD: GANADERÍA INTENSIVA (INDUSTRIAL ESTABULADA)										
CATEGORÍA	COM.	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES	
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
Protección Natural	I									
Protección Agrícola	A	A 500m de núcleo urbano	(*)	10	20	10000m2	Tenadas abiertas	0,05m2/m2	1 planta /3,5m	
Protección Especial por inundación del río	I									
Protección Especial de recursos mineros	I	LA INCOMPATIBILIDAD CESARÁ CONCLUIDA LA RESTAURACIÓN, PASANDO A SUELO RÚSTICO COMÚN								
Protección de infraestructuras	I									
Protección Cultural	I									
Suelo Rústico Común	A	A 500m de núcleo urbano	(*)	20	10m	10000m2	Naves cerradas	0,05m2/m2	Naves:7m alero/9m cumbrera	
Entorno Urbano	I									
(*) Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 78/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.										



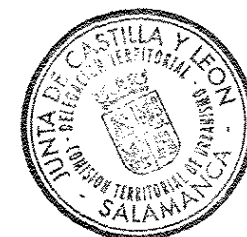
1.3 ACTIVIDAD: INDUSTRIA AGROPECUARIA										
CATEGORÍA	COM.	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES	
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
Protección Natural	I									
Protección Agrícola	A	A 500m de núcleo urbano	(*)	5	10m	10000m2	Naves	0,05m2/m2	Naves:7m alero/9m cumbrera salvo elementos tecnológicos	Se aplicarán las condiciones originales de colonización
Protección Especial por inundación del río	I									
Protección Especial de recursos mineros	I	LA INCOMPATIBILIDAD CESARÁ CONCLUIDA LA RESTAURACIÓN, PASANDO A SUELO RÚSTICO COMÚN.								
Protección de infraestructuras	I									
Protección Cultural	I									
Suelo Rústico Común	A	A 500m de núcleo urbano	(*)	5	10m	20000m2	Naves, oficinas. Comercio hasta 250m2	0,05m2/m2	Naves:7m alero/9m cumbrera salvo elementos tecnológicos	
Entorno Urbano	I									
(*)Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.										



1.5 ACTIVIDAD: INDUSTRIAL EXTRACTIVA										
CATEGORÍA	COM.	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES	
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad		Altura
Protección Natural	I									
Protección Agrícola	I									
Protección Especial por inundación del río	I									
Protección Especial de recursos mineros	A	(*)	(**)	500m2	10m	20000m2	Instalaciones técnicas	500m2	Según necesidad técnica	Evaluación de impacto amb. y proyecto de restauración
Protección de infraestructuras	I									
Protección Cultural	I									
Suelo Rústico Común	A	(*)	(**)	500m2	10m	20000m2	Instalaciones técnicas	500m2	Según necesidad técnica	Evaluación de impacto amb. y proyecto de restauración
Entorno Urbano	I									
(*) Sólo en aquellos terrenos donde esté oficialmente definida la cuadrícula minera y después de aprobada la declaración de interés público y el proyecto de restauración. Con respecto a distancias a obras e instalaciones existentes, se aplicarán los arts. 3 y 4 del RD 2857/1978										
(**) Parcelario catastral vigente de rústica. Nuevas parcelaciones, unidad mínima de cultivo										



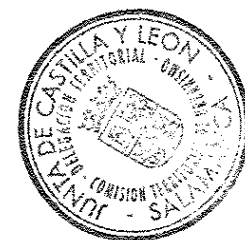
2. ACTIVIDAD: INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS										
CATEGORÍA	COM.	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
Protección Natural	I									
Protección Agrícola	I									
Protección Especial por inundación del río	I									
Protección Especial de recursos mineros	I									
Protección de infraestructuras	A	En función de la obra	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales	No se fija	Instalaciones tecnológicas	Restauración del medio una vez concluidas las obras
Protección Cultural							Edificios auxiliares hasta 150m2		E. auxiliares:1p/3,5m	
Suelo Rústico Común	A	En función de la obra	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales	No se fija	Instalaciones tecnológicas	Restauración del medio una vez concluidas las obras
Entorno Urbano	A	En función de la obra	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales	No se fija	Instalaciones tecnológicas	Restauración del medio una vez concluidas las obras
							Edificios auxiliares hasta 150m2		E. auxiliares:1p/3,5m	



					3. ACTIVIDAD: VIVIENDA UNIFAMILIAR					
CATEGORÍA	COM.		CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
Protección Natural	I									
Protección Agrícola	I									
Protección Especial por Inundación del río	I									
Protección Especial de recursos mineros	I									
Protección de infraestructuras	I									
Protección Cultural	I									
Suelo Rústico Común	A	A 500m mínimo de núcleo urbano	(*)	5	5m	5000m	Vivienda unifamiliar	0,05m2/m2	2p/6,5m	Diseño y materiales adecuados al entorno rústico.
Entorno Urbano	I									
(*) Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.										



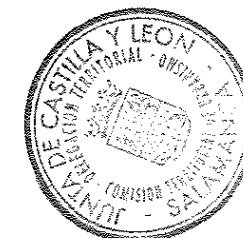
4.1 ACTIVIDAD: DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS									
CATEGORÍA	COM.	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	
Protección Natural	I								
Protección Agrícola	I								
Protección Especial por Inundación del río	I								
Protección Especial de recursos mineros	I								
Protección de infraestructuras	I								
Protección Cultural	A	SÓLO SE PERMITEN LOS USOS ACTUALES O AQUELLOS DE INICIATIVA PÚBLICA RELACIONADOS CON LOS VALORES CULTURALES, COMO INVESTIGACIÓN, PROTECCIÓN O MUSEALIZACIÓN. LAS POSIBLES CONSTRUCCIONES SERVIRÁN EXCLUSIVAMENTE A ESTOS USOS, BAJO EL CONTROL DE LA C.T.P.							
Suelo Rústico Común	A	Según la normativa sectorial en cada caso	(*)	5	10m	20000m2	Equipamientos cuya situación sea necesaria en este tipo de suelo.	Pr.:0,05m2/m2 Público (**)	2p/6,5m
Entorno Urbano	I								
(*) Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 78/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.									

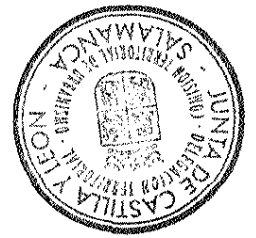


CATEGORÍA	COM.	4.2 ACTIVIDAD: TURÍSTICA PERMANENTE								CONDICIONES ESPECIALES
		CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN				
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
Protección Natural	I									
Protección Agrícola	I									
Protección Especial por Inundación del río	I									
Protección Especial de recursos mineros	I									
Protección de infraestructuras	I									
Protección Cultural	I									
Suelo Rústico Común	A		(*)	5	5m	20000m2	Establ. hosteleros y recreativos	0,05m2/m2	2p/6,5m	
							Hoteles:mín.12 camas			
Entorno Urbano	I									
(*) Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.										



4.3 ACTIVIDAD: SERVICIO DE CARRETERAS (*)										
CATEGORÍA	COM.	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES	
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
Protección Natural	I									
Protección Agrícola	I									
Protección Especial por inundación del río	I									
Protección Especial de recursos mineros	I									
Protección de infraestructuras	I									
Protección Cultural	I									
Suelo Rústico Común	A	Categoría mínima	2000m2	30	Según Normativa	5000m2	Construcciones al servicio de carretera	0,3m2/m2	1p/4,5m	Informe favorable del Servicio
		Red Provincial			de carreteras		Comercio complementario<250m2		E. auxiliares:1p/3,5m	correspondiente de carreteras
Entorno Urbano	I									
(*) Se excluyen expresamente de la regulación por esta ficha las actividades hoteleras y de hostelería en todas sus categorías, que deberán cumplir la ficha de Actividad Turística Permanente.										

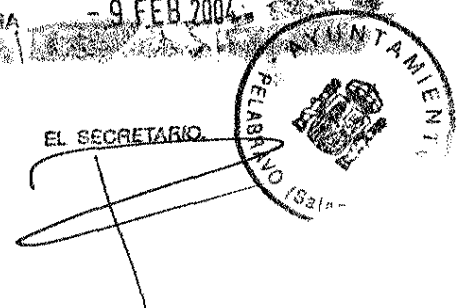




ANEXO Nº 1 FICHAS ARQUEOLÓGICAS

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN HA SIDO
APROBADA POR EL PLENO DE PELABRAVO
EN FECHA - 9 FEB 2004 -

EL SECRETARIO.





Junta de
Castilla y León

37-240-0002

Provincia: SALAMANCA
Municipio: PELABRAVO
Localidad: NAHARROS DEL RIO



Nombre: TORRE MOCHA

1. LOCALIZACIÓN

Accesos:

Desde Santa Marta de Tormes tomamos la carretera de Nuevo Naharros, hasta llegar a Naharros del Río. Justo antes de llegar a las casas sale un camino hacia la izquierda, en dirección al río, que seguiremos hasta las proximidades del río donde traza una curva de casi 90° a la derecha. Seguimos el camino unos 150 m. El yacimiento está a unos 15 m. a la derecha, en una zona que no se cultiva.

Yacimiento

Hoja M.T.N.: Nombre: Salamanca Esc. 1/25.000 Número: 478-II

Coordenadas: 40° 58' 28" -- 5° 35' 47" Altitud: 770 m.

Fotografía aérea: Esc. 1/18.000 Pasada: 8 Fotograma: 478-14
Organismo: Ejército del Aire Fecha: 11/07/83

2. ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura	Possible	Extensión	Tipología
Plenomedieval Cristiano	☐	☒	0,01 Has	Lugar de habitación: Indeterminado

3. DESCRIPCIÓN

Condiciones Geográficas	Indicios Visibles	Entorno
Vega del río	Otros	Cultivos leñosos Cultivos herbáceos

Extensión: 0,00 Has

Comparte superficie con otros términos municipales: ☐

Descripción general

En el extremo norte del término municipal de Pelabravo y a escasos metros del río Tormes están las ruinas de un edificio de planta rectangular (aproximadamente 14,30 x 7 m.). Destacan por su gran altura dos muros de cal y canto (muros norte y este) en los que son perfectamente visibles las líneas de los encofrados (cuatro niveles en el muro norte y cinco en el oriental). También son visibles dos líneas de mechinales de construcción. Del muro oeste se ve un pequeño tramo, quedando el resto oculto por la vegetación. el muro sur está completamente arrasado, siguiéndose sus cimientos con dificultad. En el interior hay grandes bloques de cal y canto procedentes del derrumbe de las paredes. El grosor de los muros es de 0,80 m., desconocemos dónde estaría la puerta de esta construcción ni tampoco qué tipo de cubierta tendría. Al exterior del muro oriental hay restos de revoco de

Geomorfología y Litología:

Zona sedimentaria de la vega de Tormes, dedicada a los cultivos de regadío, básicamente maíz. Es una zona llana, sin relieves destacados.

4. ACTUACIONES

Tipo de Actuación	Fecha Inicio	Fecha fin	Titular
Prospección	10/06/96	13/09/96	Iglesias del Castillo, L. PROEXCO S.C.L.

Dañado

Situación urbanística:

Suelo No Urbano

Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
1/01/00	Otras causas	

Descripción del deterioro:

Desconocemos la razón del estado ruinoso de esta estructura, tal vez intentó ser demolida para aprovechar el solar como tierras de cultivo.

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

No hay materiales arqueológicos asociados a este edificio.

Localización:

Sigla:

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica: 1996/3 Carrete IX Foto 9

Archivo de Negativos: S.T.C.S

Planimétrica:

Escala: 1/0

Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad: Privada

Polígono	Año Parcelas
504	87/551 a

Protección Urbanística:	Normativa	Figura	Fecha	Medio
	Ley P.H. Español		29/06/85	BOE
Incoacción Monumento:				
Declaración Monumento:				

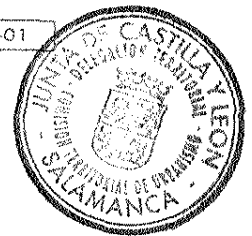
9. ELABORACION FICHA

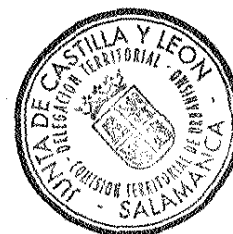
Arqueólogo: Iglesias del Castillo, L

Fecha: 11/12/96

10. BIBLIOGRAFIA

Cita
Inédito





JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

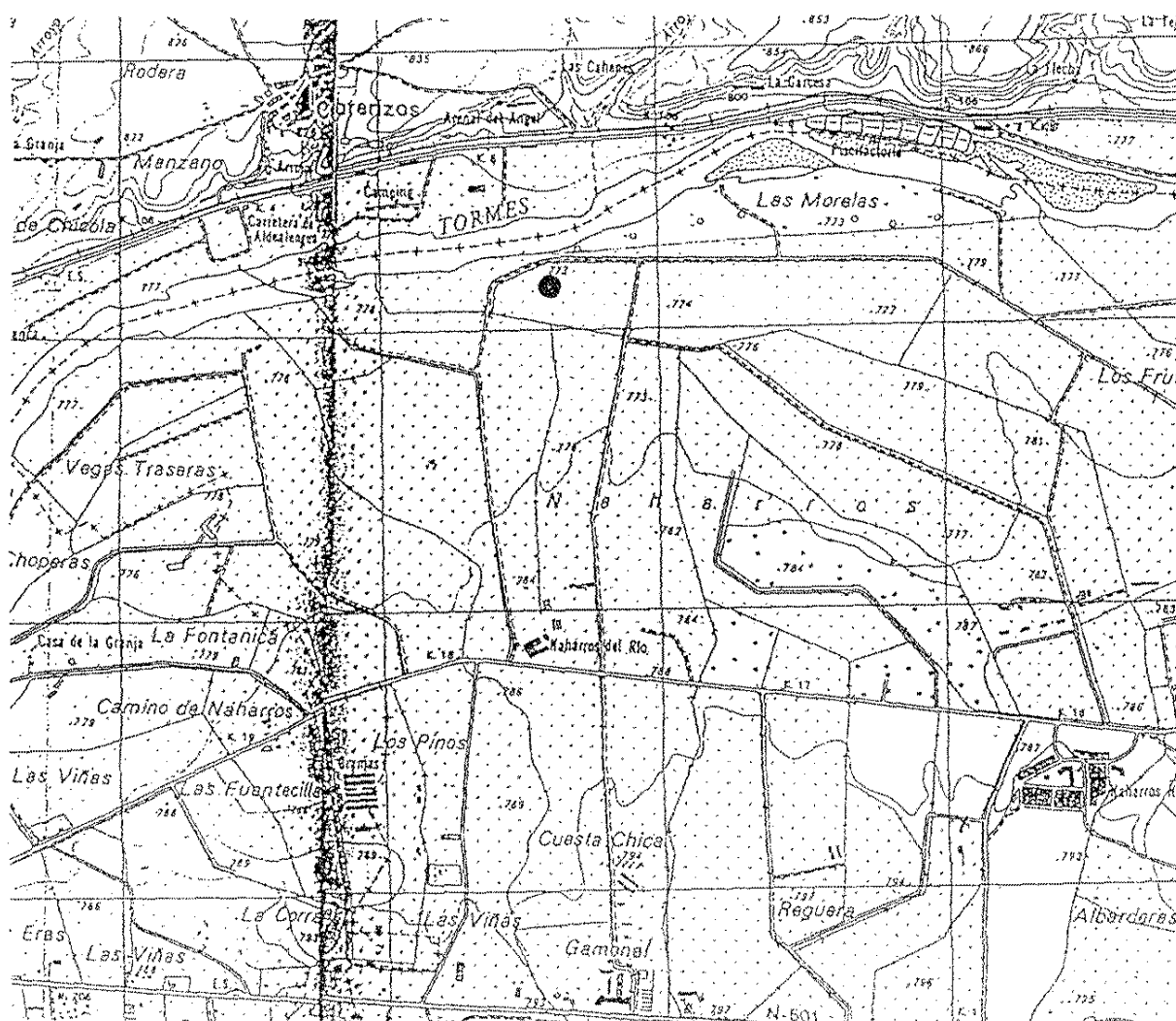
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: Salamanca

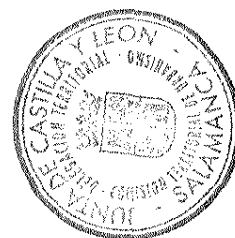
Municipio: Pelabravo

Yacimiento: Torre Mocha

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN



Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

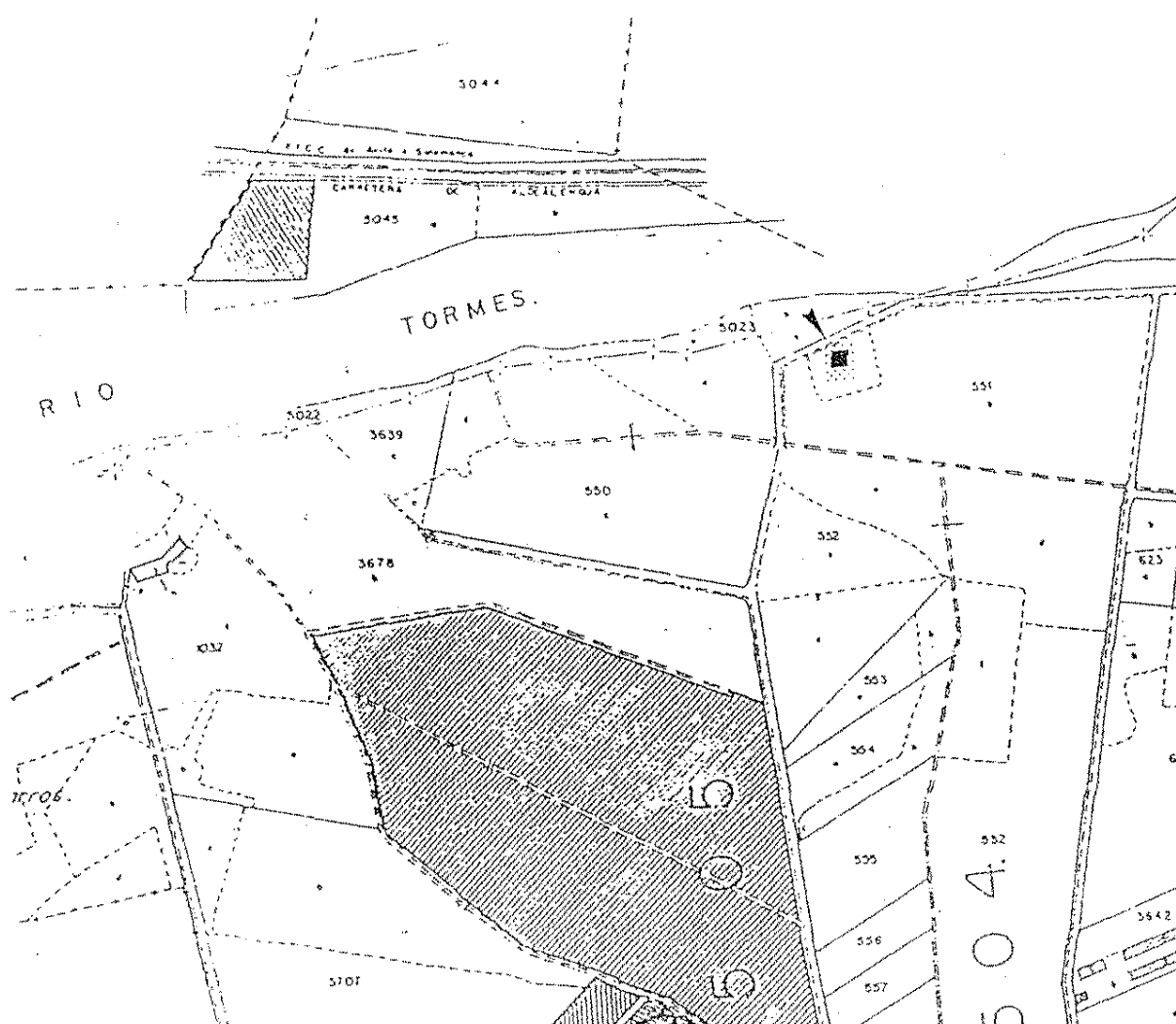
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: Salamanca

Municipio: Pelabravo

Yacimiento: Torre Mocha

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario



JUNTA DE CASTILLA Y LEON



Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

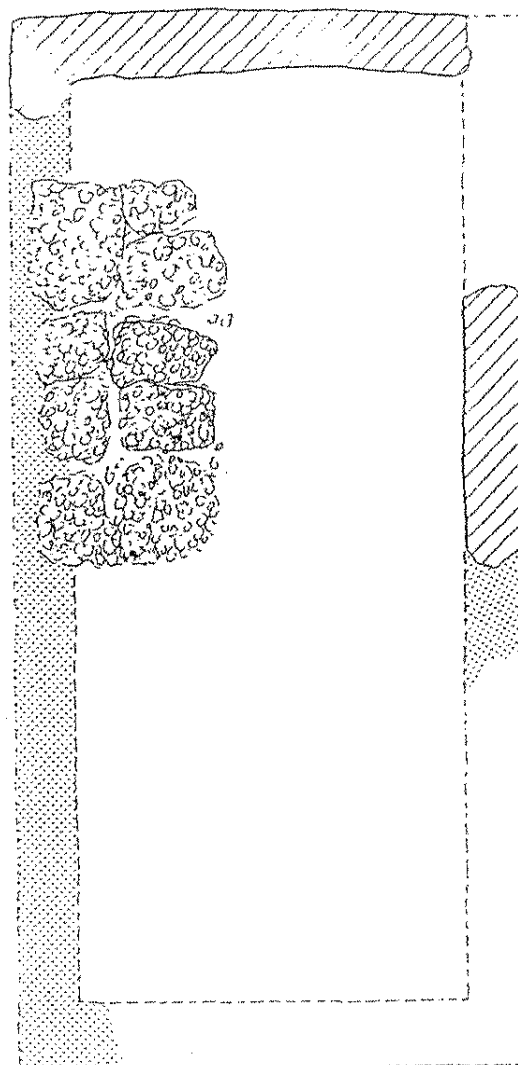
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia: Salamanca

Municipio: Pelabravo

Yacimiento: Torre Mocha

DOCUMENTACION PLANIMETRICA/CROQUIS: Planta de las estructuras



-  Muro conservado.
-  Restos de muro.
-  Derrumbe de muro.

0 5 m



Junta de
Castilla y León

Provincia: SALAMANCA
Municipio: PELABRAVO
Localidad: NAHARROS DEL RIO

37-240-00



6

1. LOCALIZACIÓN

Nombre: LA CIELLINA

Yacimiento

Accesos:

Desde Pelabravo nos dirigimos por la carretera de Naharros Nuevo, hacia el norte. Cruzamos la carretera nacional 501, pasamos también la desviación a Naharros Nuevo y llegamos a la carretera de Santa Marta a Huerta, a la altura del P.K. 16,125. Torcemos a la izquierda (dirección Santa Marta) y a unos 350 m. encontramos una desviación a la derecha (norte), que seguiremos por espacio de poco más de un kilómetro. En el momento en que la carretera vuelve a orientarse hacia el río, tendremos el yacimiento delante.

Hoja M.T.N.: Nombre: Salamanca Esc. 1/ 25.000 Número: 478 - II

Coordenadas: 40° 57' 48" ... 5° 35' 22" Altitud: 780 m.

Fotografía aérea: Esc. 1/ 18.000 Pasada: C Fotograma: 478-15
Organismo: Ejército del Aire Fecha: 11/07/83

2. ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura Posible	Extensión
Paleolítico Inferior	☒	0,00 Has

Tipología
Yacimiento sin diferenciar

3. DESCRIPCIÓN

Condiciones Geográficas	Indicios Visibles	Entorno
Terraza		Cultivos herbáceos

Extensión: 0,00 Has Comparte superficie con otros términos municipales: ☐

Descripción general

El yacimiento se localiza en la terraza de + 10/12 metros, en la margen izquierda del río Tormes, sobre tierras de labor (regadío). El despiece anual que dichas parcelas experimentan lo pone en peligro de desaparición.

Geomorfología y Litología:

Depósitos de terraza de la terraza de + 10/12 m. del Tormes en su margen izquierda.

4. ACTUACIONES

Tipo de Actuación	Fecha inicio	Fecha fin	Titular
Prospección	10/06/96	12/09/96	Iglesias del Castillo, L. PROEXCO S.C.L.
Prospección	1/07/92	31/07/92	García Figuerola, M. y Jiménez González, M.C.
Prospección			

5. CONSERVACIÓN

37-240-0002-02

Dañado

Situación urbanística:

Suelo No Urbano

Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
1/01/00	Labores agrícolas	

Descripción del deterioro:

El despiedre anual del terreno pone en peligro el yacimiento.

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Bifaces: de tipo abbevillense (sobre canto de cuarcita), de tipo protolimande (espesos, sobre canto rodado y lasca, respectivamente, de cuarcita), de tipo amigdaloides alargado (sobre lascas de cuarcita), parciales (sobre lasca de cuarcita o sobre canto rodado de cuarcita), de aspecto nucleiforme (sobre canto de cuarcita), piezas con talla monofacial más o menos periférica, sobre guijarro de cuarcita. Picos triédricos de diferentes tipos (tecnológicamente sencillos) sobre cantos rodados, mayoritariamente, y lascas de cuarcita. Hendedores del tipo 2, sobre lascas de cuarcita. Raederas convergentes sobre lascas de cuarcita. Raedera lateral convexa sobre lasca de cuarcita. Raedera convexa sobre lasca de cuarcita, con retoque bifacial en una de sus aristas. Piezas diversas, de difícil clasificación tipológica. Cantos trabajados monofaciales sobre guijarros de cuarcita. Lascas de tipología y dimensiones muy variadas, todas ellas de cuarcita. Lascas de cuarzo. Núcleos de cuarcita de dimensiones medias y grandes, tecnológicamente sencillos, con poco número de extracciones. Núcleos de cuarzo de los mismos tipos. Núcleos de cuarcita con extracciones centrípetas o con aprovechamiento intensivo. En algunos de ellos se aprecia una organización en las extracciones.

Localización: Museo de Salamanca

Sigla: 1990/18

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica:

Archivo de Negativos:

Planimétrica:

Escala: 1/

Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad: Privada

Polígono	Año Parcelas
504	87/634, 3.744 y 3.745

Protección Urbanística:

Normativa

Ley P.H. Español

Figura

Fecha

29/06/85

Medio

BOE

Incoacción Monumento:

Declaración Monumento:

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo: Iglesias del Castillo, L.

Fecha: 3/12/96

10. BIBLIOGRAFIA

Cita

Inédito



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

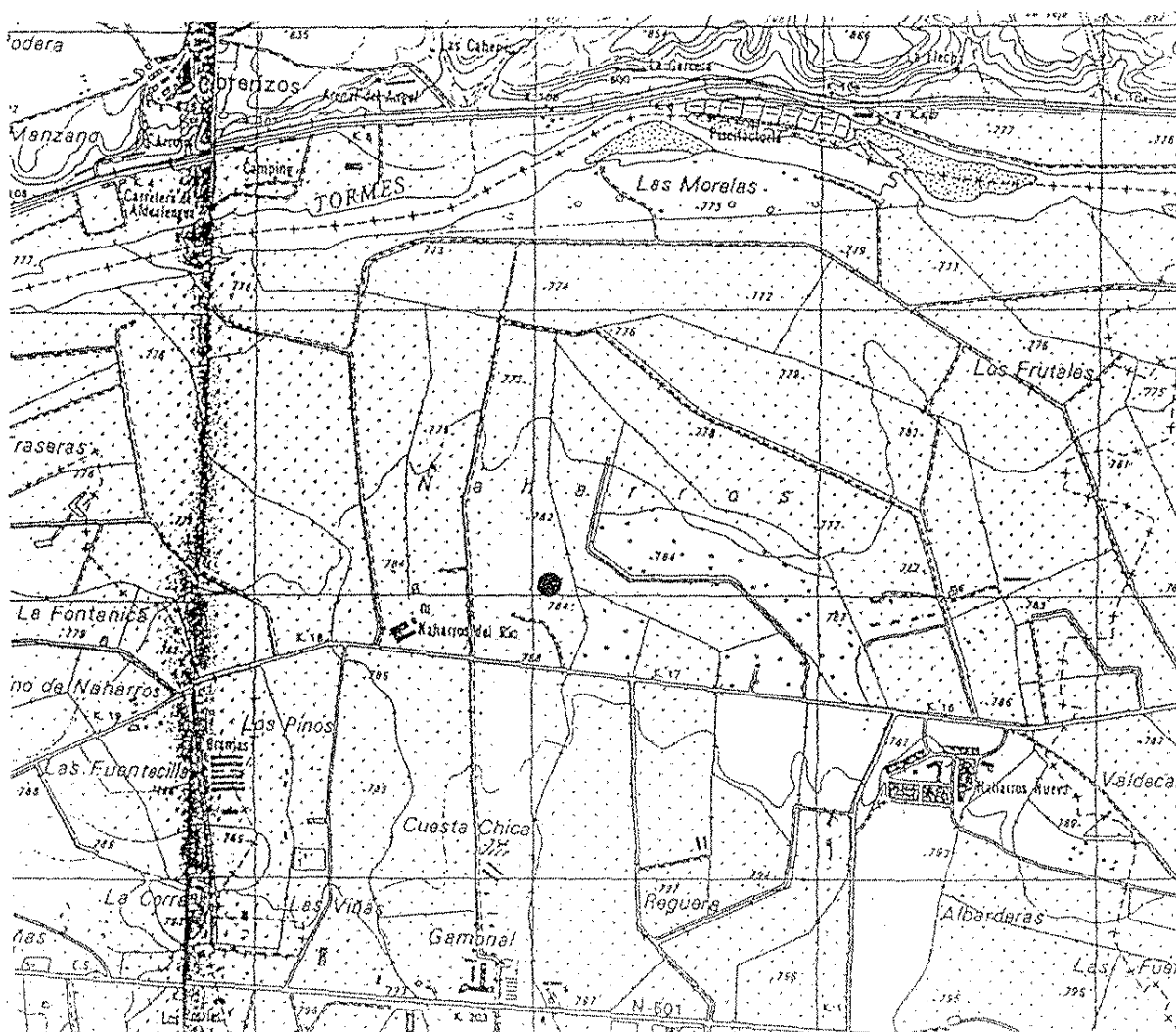
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: Salamanca

Municipio: Pelabravo

Yacimiento: La Ciellina

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.



JUNTA DE CASTILLA Y LEON



9

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

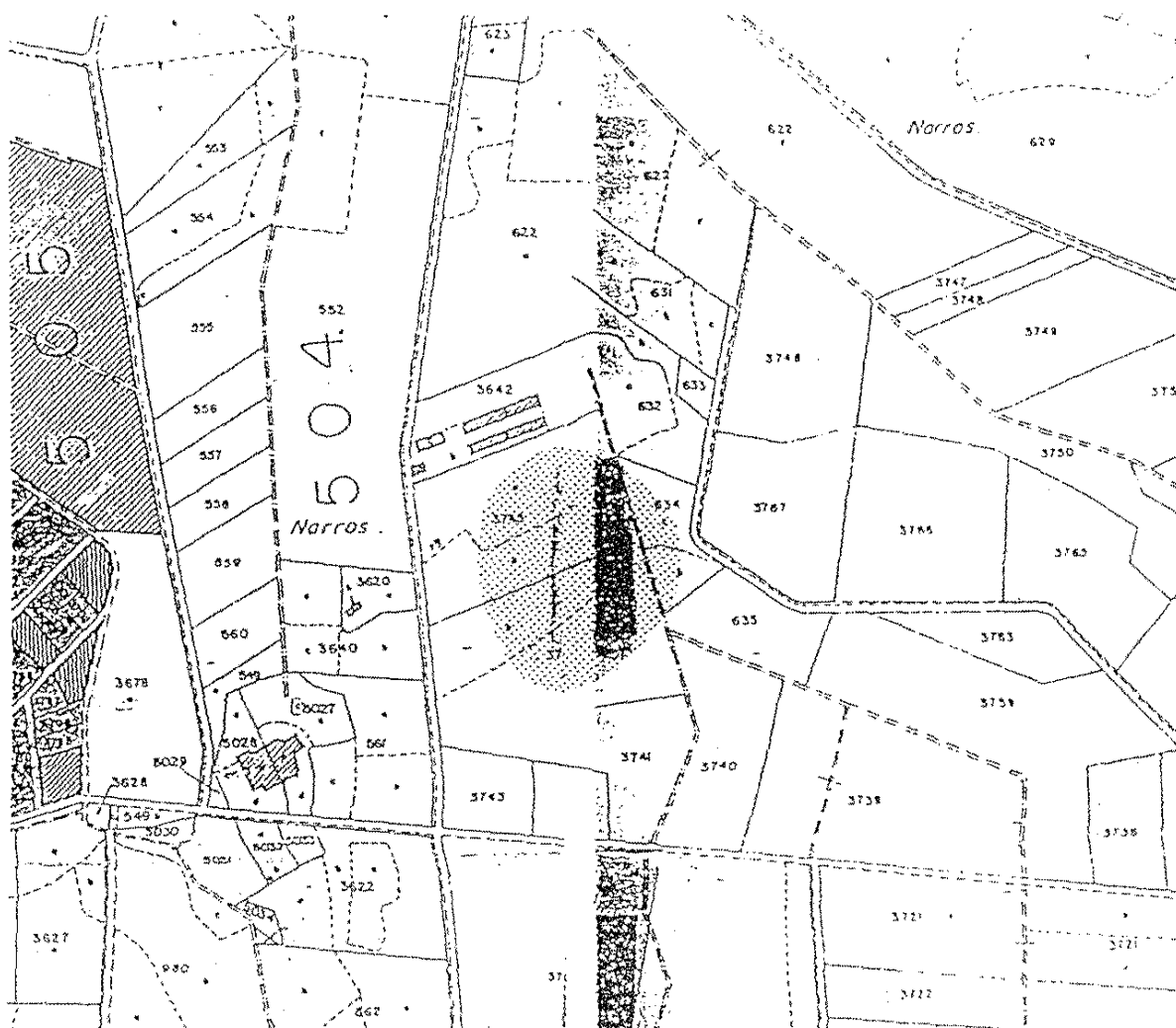
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia: Salamanca

Municipio: Pelabravo

Yacimiento: La Ciellina

DOCUMENTACIÓN PLANIMETRICA: Plano parcelario

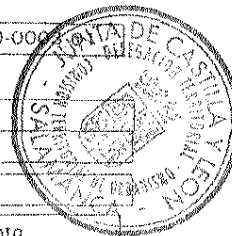




Junta de
Castilla y León

Provincia: SALAMANCA
Municipio: PELABRAVO
Localidad: NUEVO NAHARROS

37-240-000



10

1. LOCALIZACIÓN

Nombre: NAHARROS NUEVO

Yacimiento

Accesos:

Desde Pelabravo nos dirigimos a Naharros Nuevo. Unas decenas de metros después de pasar la desviación a esta pedanía hay un camino asfaltado a la izquierda (oeste). A unos 100 m. se encuentra el yacimiento.

Hoja M.T.N.: Nombre: Salamanca Esc. 1/ 25.000 Número: 478 - II

Coordenadas: 40° 57' 23" -- 5° 34' 40" Altitud: 790 m.

Fotografía aérea: Esc. 1/ 0 Pasada: 49 Fotograma: 3719
Organismo: Vuelo Nacional Fecha: 1/01/56

2. ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGIA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura	Possible	Extensión
Paleolítico Inferior	☒	☐	0,00 Has

Tipología
Yacimiento sin diferenciar

3. DESCRIPCIÓN

Condiciones Geográficas	Indicios Visibles	Entorno
Terraza		Cultivos herbáceos

Extensión: 0,00 Has Comparte superficie con otros términos municipales: ☐

Descripción general

Piezas extraídas de los cortes en la terraza inferior del Tormes, originados por una gravera. Baja densidad de materiales.

Geomorfología y Litología:

Terraza de + 10/12 m. del Tormes.

4. ACTUACIONES

Tipo de Actuación	Fecha inicio	Fecha fin	Titular
Prospección	10/06/96	12/09/96	Iglesias del Castillo, L. PROEXCO S.C.L.

5. CONSERVACIÓN

37-240-0003-01

Dañado

Situación urbanística:

Suelo No Urbano

Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
1/01/00	Cantera/Extracción de áridos	

Descripción del deterioro:

Los materiales se recogieron en los cortes de la terraza causados por la cantera.

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Cinco lascas no retocadas, tres núcleos, tres bifaces, dos triédros y un útil sobre lasca. Cuercita toda, salvo dos lascas de cuarzo. Todo el conjunto presenta rodamiento fluvial de medio a intenso. Las lascas ordinarias son dos simples, una cortical, otra semicortical y otra de gajo de naranja; el talón es liso y el bulbo retocado. Entre los núcleos hay uno atípico, otro con levantamientos ortogonales y otro levallois atípico. Los útiles son una lasca retocada, tres bifaces y dos triédros. La lasca es simple, con retoque bifacial amplio en un lado y retoque inverso amplio en el otro, dando lugar a un filo convergente convexo distal. Los tres bifaces son espesos, dos amigdaloides y uno de filo transversal con silueta también de amigdaloides. Los triédros son típicos, ambos sobre placa de canto rodado, con base globular cortical y extremo apical triédrico.

Localización: Museo de Salamanca

Sigla: 1981/25, 1981/26

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica:

Archivo de Negativos:

Planimétrica:

Escala: 1/

Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad: Privada

Polígono	Año Parcelas
504	87 3.714, 3.718 a 3.720 y 3.729

	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Protección Urbanística:	Ley P.H. Español		29/06/85	BOE
Inscripción Monumento:				
Declaración Monumento:				

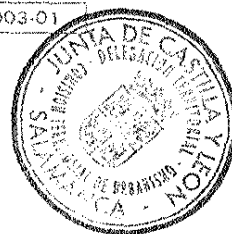
9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo: Iglesias del Castillo, L.

Fecha: 2/12/96

10. BIBLIOGRAFIA

Cita
SANTONJA, M. y PEREZ GONZALEZ, A. (1984): "Las industrias paleolíticas de la Maya I en su ámbito regional". Excav. Arq. en España, Vol. 135, Madrid, pp. 184-186.



JUNTA DE CASTILLA Y LEON



Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

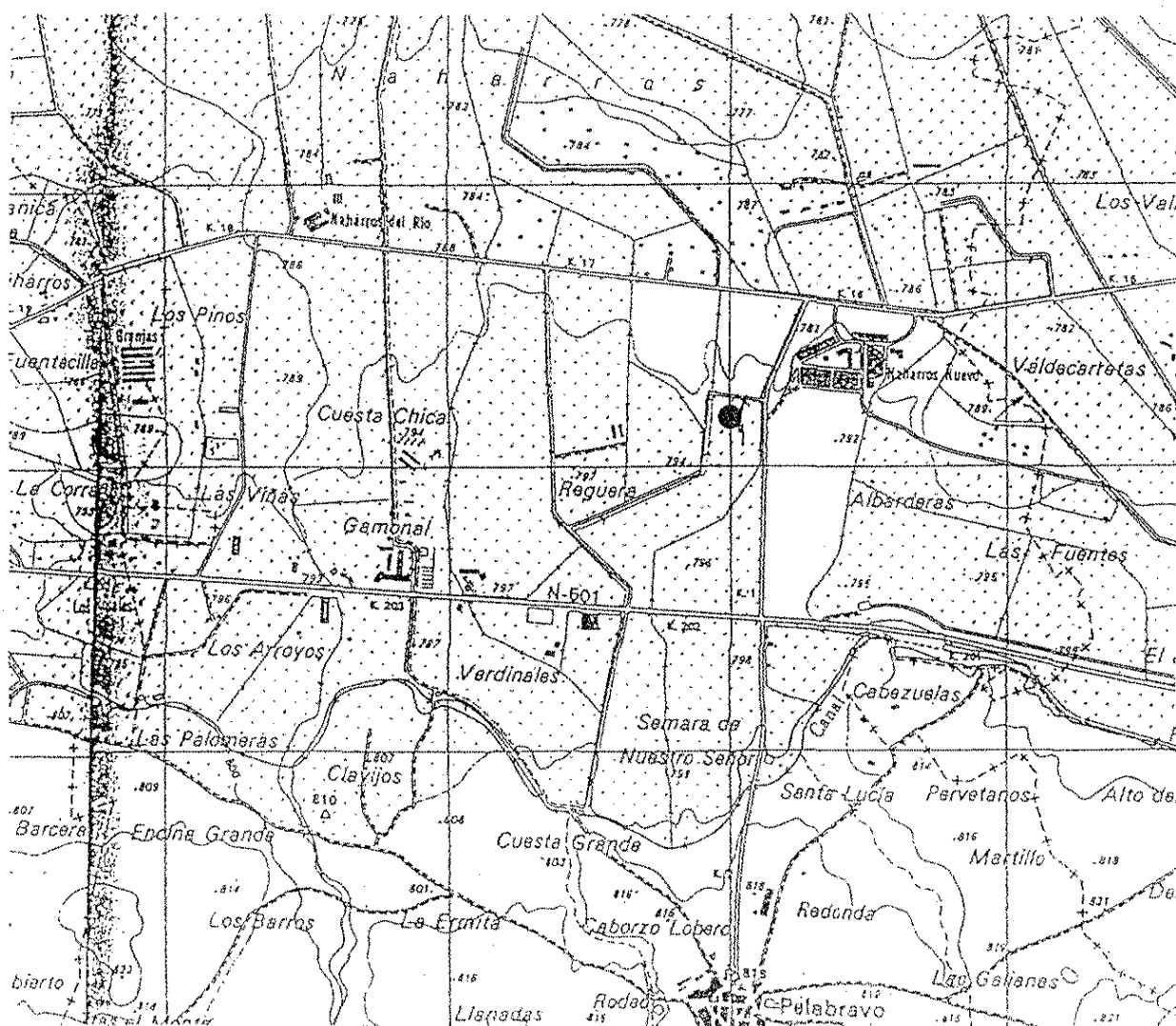
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

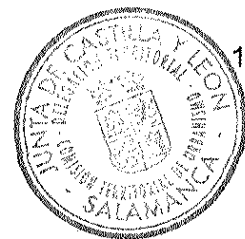
Provincia: Salamanca

Municipio: Pelabravo

Yacimiento: Naharros Nuevo

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.





JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

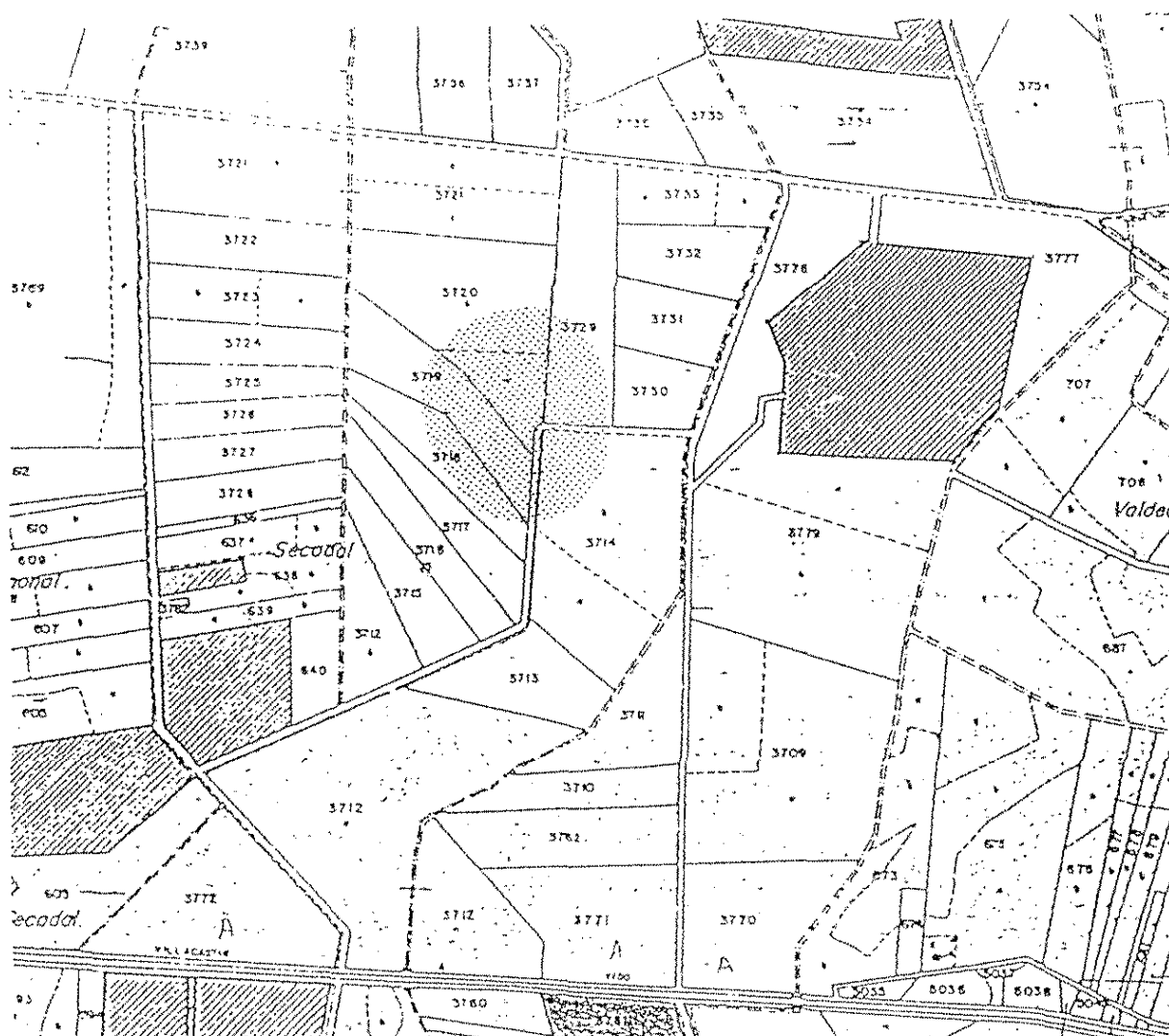
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: Salamanca

Municipio: Pelabravo

Yacimiento: Naharros Nuevo

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario

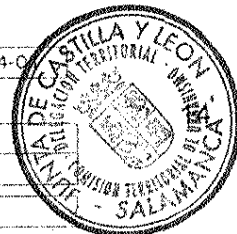




Junta de
Castilla y León

Provincia: SALAMANCA
Municipio: PELABRAVO
Localidad: PELABRAVO

37-240-0004-0



Nombre: LAS VEGAS

1. LOCALIZACIÓN

Accesos:

Desde Pelabravo sale un camino hacia el oeste, con ligera desviación al norte. Al cabo de unos 1.000 m. hay una desviación hacia la izquierda, que tomaremos hasta cruzar el arroyo Gargabete. Subimos las laderas de la margen izquierda y abandonamos el camino. El yacimiento está en esa ladera.

Hoja M.T.N.: Nombre: Salamanca Esc. 1/25.000 Número: 478- II

Coordenadas: 40° 56' 23" -- 5° 35' 41" Altitud: 800m.

Fotografía aérea: Esc. 1/18.000 Pasada: C Fotograma: 478-15
Organismo: Ejército del Aire Fecha: 11/07/83

2. ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGÍA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura	Possible	Extensión
Tardorromano	☐	☒	3,00 Has

Tipología
Lugar de habitación: Indeterminado

3. DESCRIPCIÓN

Condiciones Geográficas	Indicios Visibles	Entorno
Loma/colina.Ladera		Erial Prados y pastizales

Extensión: 3,00 Has Comparte superficie con otros términos municipales: ☐

Descripción general

Este lugar fue seleccionado por las encuestas, que hablaban de la aparición aquí de restos materiales. El yacimiento, caracterizado por la escasez de material, se encuentra en la ladera que desciende hacia el cauce del arroyo Gargabete por su margen izquierda, en una disposición casi simétrica al de Casas Viejas.

Geomorfología y Litología:

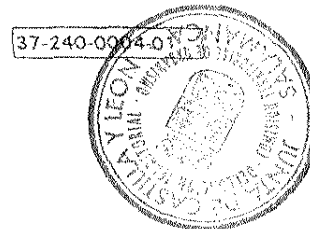
Zona suavemente ondulada por efecto de la erosión del arroyo Gargabete.

4. ACTUACIONES

Tipo de Actuación	Fecha Inicio	Fecha fin	Titular
Prospección	10/06/96	12/09/96	Iglesias del Castillo, L. PROEXCO S.C.L.

CONSERVACIÓN

Dañado Situación urbanística: Suelo No Urbano



15

Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
1/01/00	Labores agrícolas	

Descripción del deterioro:

El material es muy escaso, tal vez debido a que se encuentra en una zona que se ha labrado frecuentemente (aunque en la actualidad se dedica a pastos).

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

El material es muy escaso. Se reduce a algunos fragmentos de cerámica común a torno, sin decoración y algunos fragmentos de tégula que nos sirven para encuadrarlo cronológicamente. No hay terra sigillata. Sólo se recoge un fragmento del borde de un recipiente de gran tamaño.

Localización: Museo de Salamanca Sigla: 1996/16/40

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica: 1996/3 Carrete IX Foto 8
 Archivo de Negativos: S.T.C.S.
 Planimétrica:
 Escala: 1/0 Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad: Privada

Póligono	Año Parcelas
501	87/75, 76, 77

Protección Urbanística:	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Incoacción Monumento:	Ley P.H. Español		29/06/85	BOE
Declaración Monumento:				

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo: Iglesias del Castillo, L. Fecha: 17/12/96

10. BIBLIOGRAFIA

Cita
Inédito



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

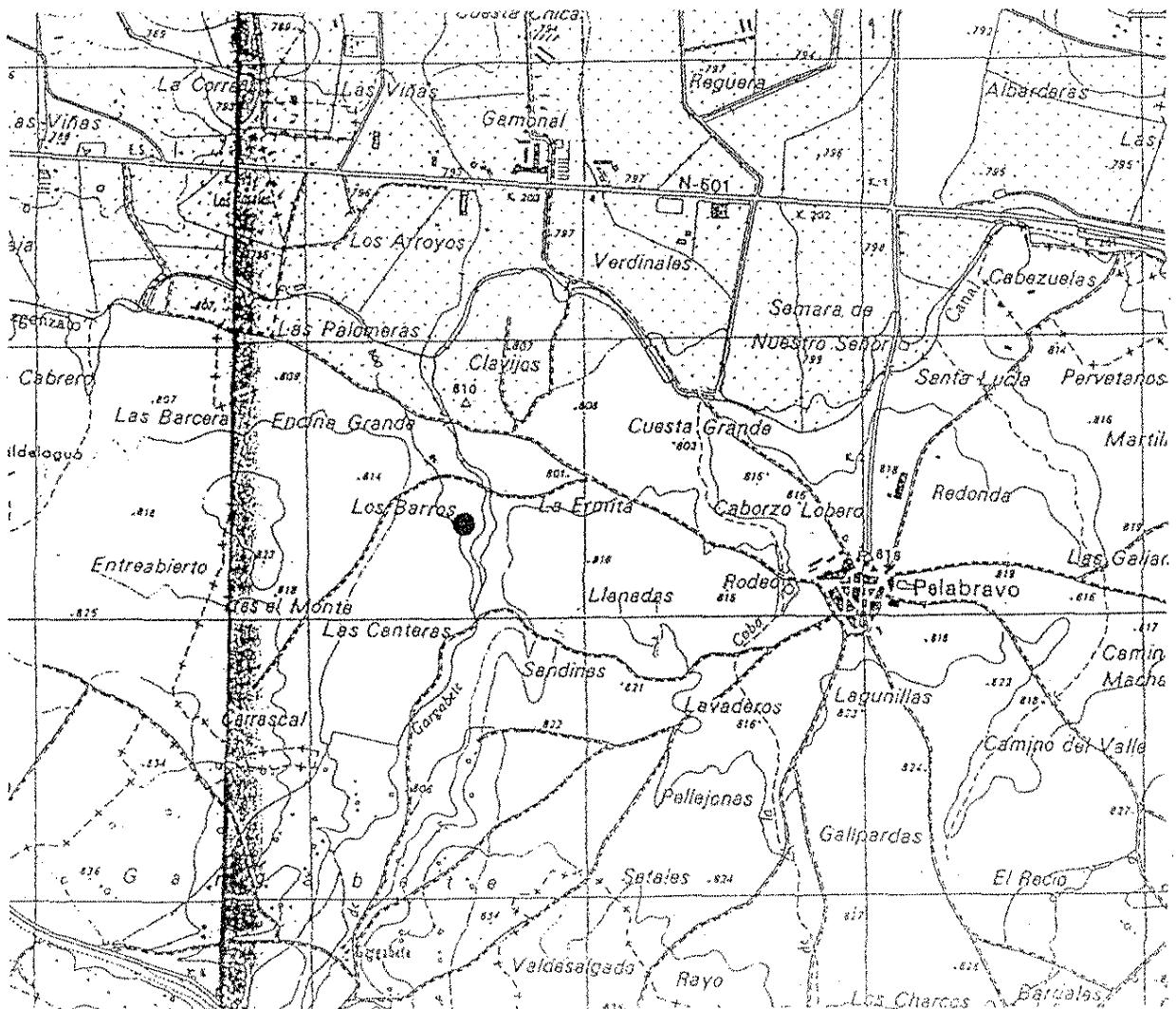
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: Salamanca

Municipio: Pelabravo

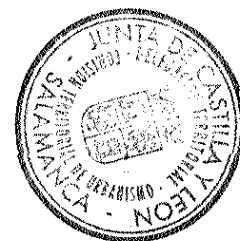
Yacimiento: Las Vegas

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.



JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural



17

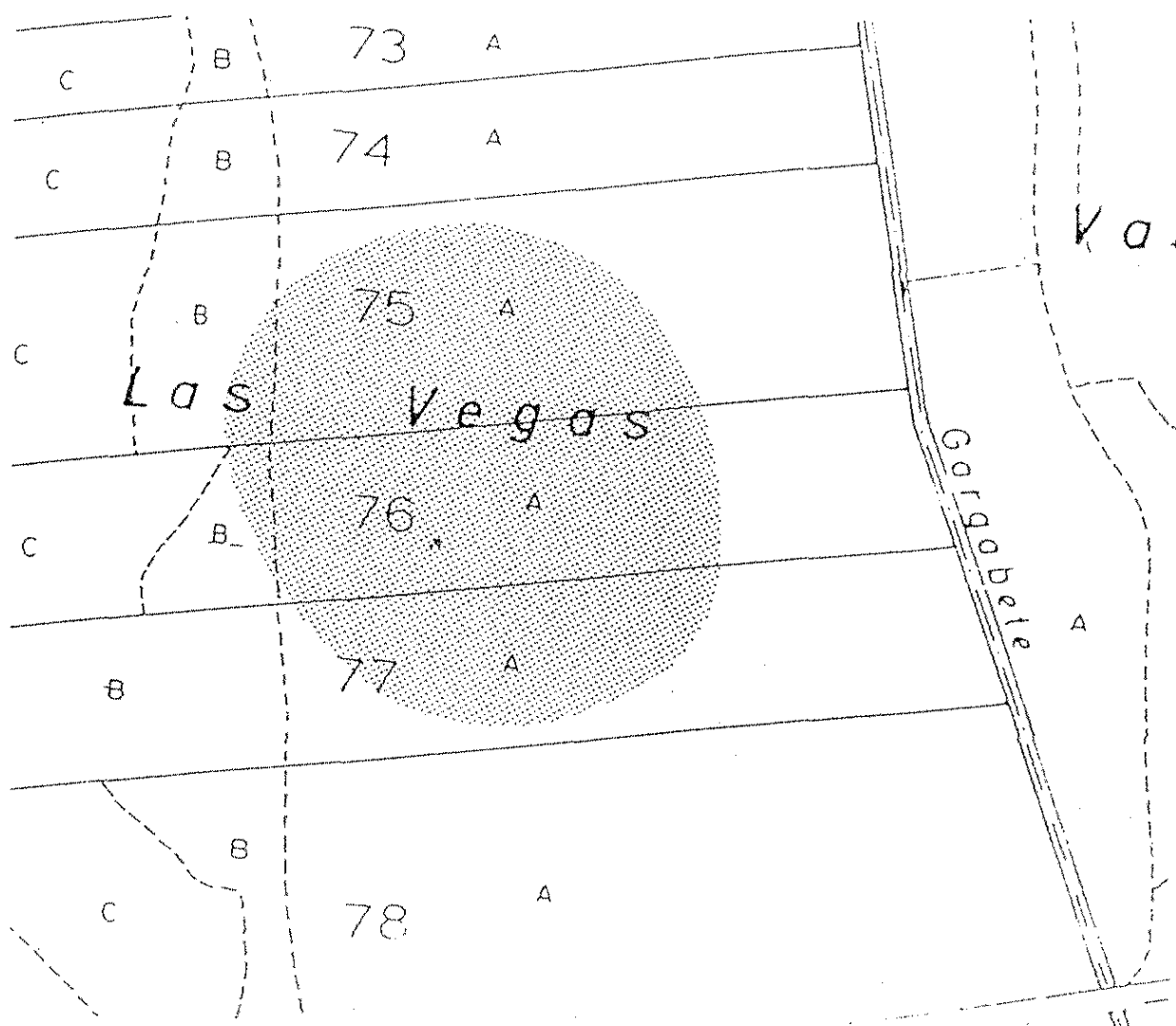
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia: Salamanca

Municipio: Pelabravo

Yacimiento: Las Vegas

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario

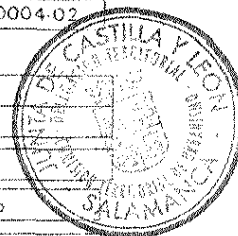




Junta de
Castilla y León

Provincia: SALAMANCA
Municipio: PELABRAVO
Localidad: PELABRAVO

37-240-0004-03



18

1. LOCALIZACIÓN

Nombre: CASAS VIEJAS

Yacimiento

Accesos:

Desde Pelabravo se toma el camino que lleva hacia el oeste, hacia Clavijos (810 m.). A unos 1.000 m. de las últimas casas hay una bifurcación. El yacimiento está a unos 200 m. al sur de ella.

Hoja M.T.N.: Nombre: Salamanca Esc. 1/ 25.000 Número: 478- II

Coordenadas: 40° 56' 22" -- 5° 35' 23" Altitud: 810 m.

Fotografía aérea: Esc. 1/ 18.000 Pasada: C Fotograma: 478-15
Organismo: Ejército del Aire Fecha: 11/07/83

2. ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGIA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura	Possible	Extensión
Romano Republicano	☐	☒	1,00 Has
Romano Altoimperial	☐	☒	1,00 Has
Tardorromano	☐	☒	1,00 Has

Tipología
Lugar de habitación: Indeterminado

3. DESCRIPCIÓN

Condiciones Geográficas	Indicios Visibles	Entorno
Terraza		Cultivos herbáceos

Extensión: 1,00 Has

Comparte superficie con otros términos municipales: ☐

Descripción general

Tierras de labor altas, zona llana, a 500 mts. al oeste del pueblo, sobre una terraza media del Tormes elevada en relación con la vega de dicho río.

En la prospección de 1996 no se encuentran materiales en la zona descrita y marcada por las coordenadas (40° 56' 10" / 5° 35' 12"), y sí en un lugar más al oeste, más cerca del arroyo Gargabete, que es al que corresponden los accesos. Se mantiene la descripción del lugar inventariado anteriormente con el fin de que los datos puedan ser contrastados en el futuro.

Geomorfología y Litología:

Terraza media del Tormes, cercana al valle del arroyo Gargabete.

4. ACTUACIONES

Tipo de Actuación	Fecha inicio	Fecha fin	Titular
Prospección	10/06/96	12/09/96	Iglesias del Castillo, L. PROEXCO S.C.L.
Prospección	1/02/90	28/02/90	García Figueroa, M.

5. CONSERVACIÓN

Dañado

Situación urbanística:

Suelo No Urbano

37-240-000-02

19



Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
1/01/00	Labores agrícolas	

Descripción del deterioro:

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Restos poco abundantes, fragmentos de técula y cerámica vulgar. En la prospección de 1996 no se encuentran materiales en la zona descrita y sí más hacia el oeste. Son poco abundantes, téculas y cerámica común.

Localización:

Sigla:

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica: 1996/3 Carrete IX Fotos 7 y 8

Archivo de Negativos: S.T.C.S

Planimétrica:

Escala: 1/

Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad: Privada

Polígono	Año	Parcelas
510	87/81	c y 81 d

	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Protección Urbanística:	Ley P.H. Español		29/06/85	BOE
Incoacción Monumento:				
Declaración Monumento:				

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo: Iglesias del Castillo, L

Fecha: 2/12/96

10. BIBLIOGRAFIA

Cita
GARCÍA FIGUEROA, M. (1989): "Informe de prospección de villas romanas en Salamanca". Informe inédito. S.T.C.S.

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

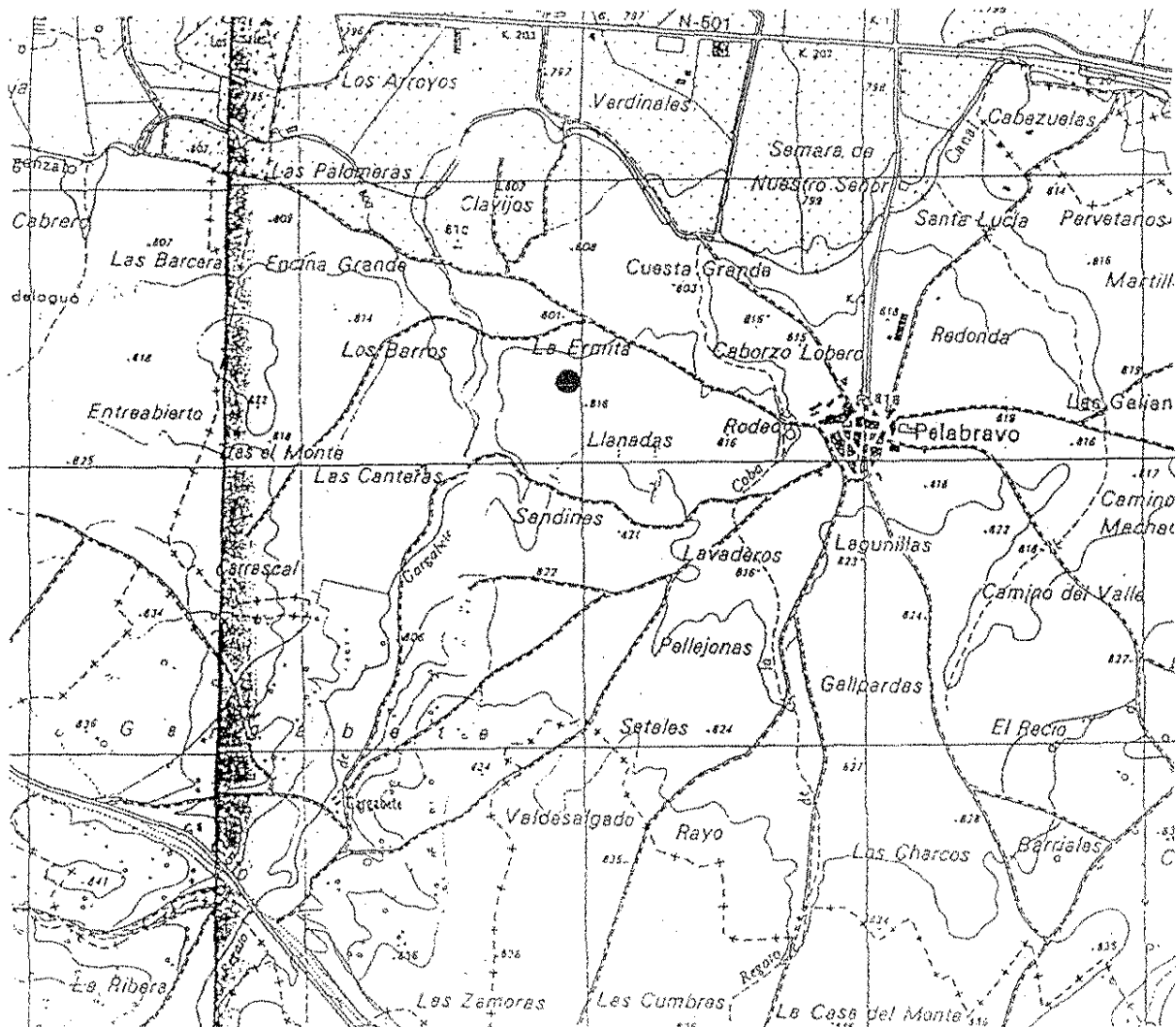
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia: Salamanca

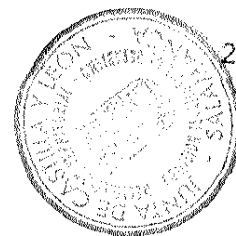
Municipio: Pelabravo

Yacimiento: Casas Viejas

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: M.T.N.



JUNTA DE CASTILLA Y LEON



21

Consejería de Educación y Cultura
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

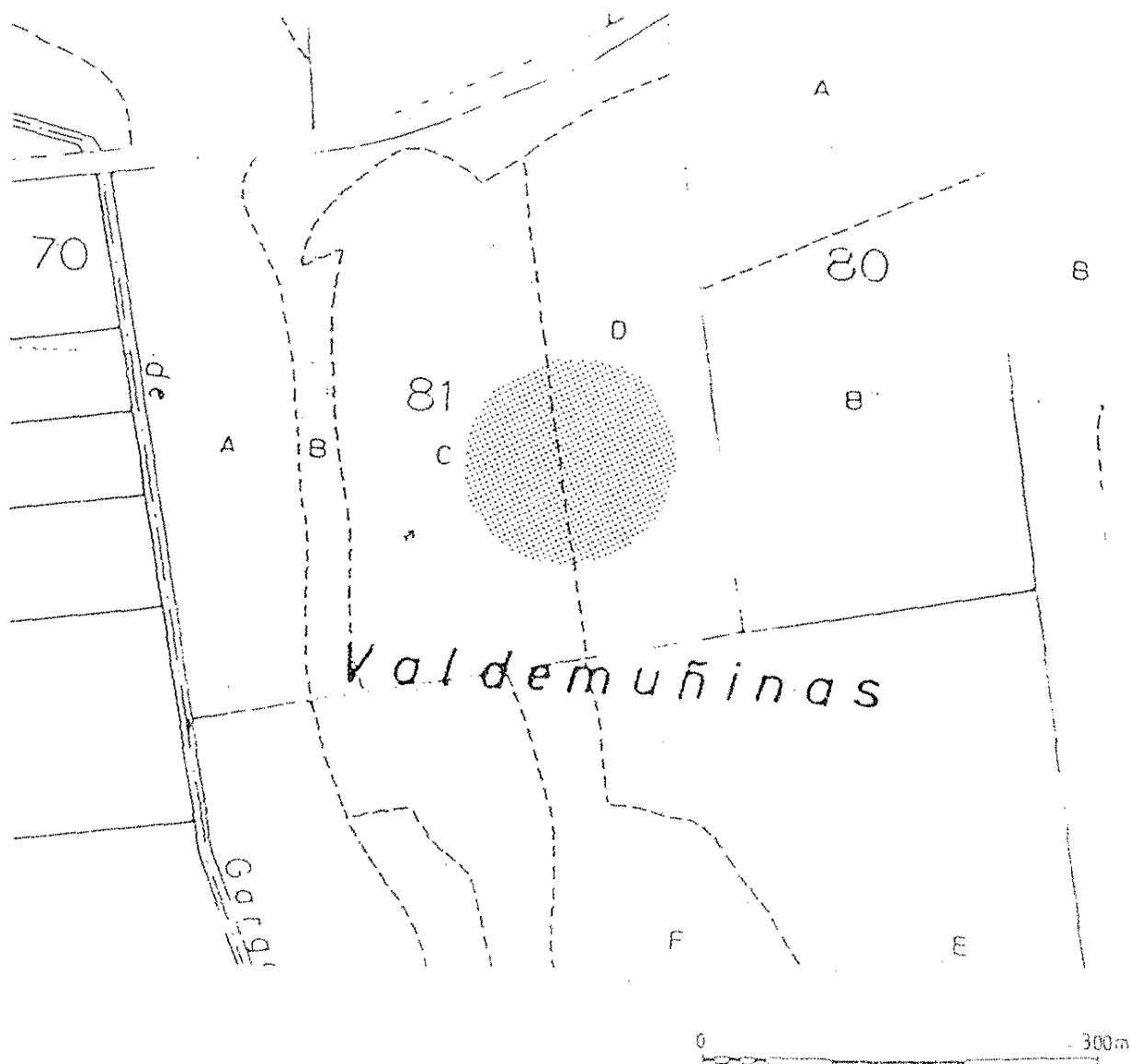
INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE CASTILLA Y LEON

Provincia: Salamanca

Municipio: Pelabravo

Yacimiento: Casas Viejas

DOCUMENTACION PLANIMETRICA: Plano parcelario





ANEXO N° 2 NORMATIVA DE EXPLOTACIONES GANADERAS



APÉNDICE 2

DEFINICIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA

(CIRCULAR DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SANIDAD. FEBRERO DE 1978)

A) Establecimiento cuantitativo y por diferentes especies de lo que debe considerarse, en el ámbito provincial como Explotación familiar tipo.

ESPECIE OVINA.-

Las explotaciones que, con arreglo a las costumbres están condicionadas al encerramiento exclusivamente nocturno, o permanente por temporada, o circunstancias por rigores climatológicos, o de defensa ante los depredadores, el número de cabezas se cifran en el del rebaño tipo de la zona donde está ubicado.

ESPECIE PORCINA.-

Cerdas de vientre, número máximo de cabezas, 3.

Cerdos de cebo, número máximo de cabezas, 8.

ESPECIE AVIAR.-

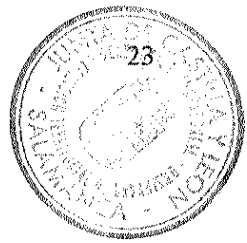
Número máximo de cabezas, 50.

ESPECIE CAPRINA.-

Número máximo de cabezas, 6.

CONEJOS.-

Número máximo de cabezas reproductoras, incluidos machos, 7.



ESPECIE BOVINA.-

- a) Vacuno de especialidad lechera. Número máximo de cabezas, 5.
- b) Vacuno de engorde. Número máximo de cabezas, 12.
- c) Vacuno de labor. Numero máximo de cabezas, 6.

ESPECIE EQUINA (CABALLAR, ASNAL O MULAR).-

Número máximo de cabezas, 3.

B) Cualquier explotación pecuaria que exceda cuantitativamente de los límites y relaciones anteriormente fijados para la explotación tipo familiar, independientemente de la especie pecuaria, automáticamente se considerará a todos los efectos como explotación pecuaria industrial.

C) Lugares de asentamiento de las explotaciones.

a) Las explotaciones pecuarias comprendidas cuantitativamente dentro de la relación anterior, considerada como explotación familiar tipo, pueden ser toleradas dentro del casco urbano en los núcleos de población menores de 10.000 habitantes y considerados de economía eminentemente agrícola-ganadera.

Si bien, por las uatoridades Municipales, se pueden fijar una elementales normas para el tránsito de ganados, al objeto de asegurar ciertas condiciones mínimas de limpieza e higiene en las vías pecuarias.

No obstante, en lo referente a las explotaciones de ganado ovino, considerado como explotaciones familiares tipo, para los de nueva construcción, sería aceptable que los nuevos corralesapriscos se ubicarán fuera del casco urbano.

b) Las explotaciones pecuarias de las diferentes especies animales consideradas como explotaciones industriales tipo, deberán, en lo sucesivo , atenerse a las siguientes Normas de Asentamiento.

b.1.- *En los núcleos de población con censo menor de 3.000 habitantes,* deberán establecerse a una distancia mínima de 500 metros del casco urbano.

b.2.- *En los núcleos de población cuyos censos queden comprendidos entre los 3.000 y 10.000 habitantes,* deberán establecerse a una distancia mínima de 1.000 metros del casco urbano.

b.3.- *En los núcleos de población con casco igual o superior a los 10.000 habitantes,* quedarán regulados los asentamientos por lo establecido en el actualmente vigente Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.



D) Características sanitarias que deben reunir las instalaciones pecuarias.-

a.- Las de tipo familiar.-

Con carácter general y adaptables en cada caso a las peculiaridades de cada especie animal deberán reunir las siguientes condiciones higiénico-sanitarias:

1.- Quedan aseguradas, en todo momento, la impermeabilización de paredes y suelos.

2.- El sistema de evacuación de purines o residuales deberá hacerse a la red de alcantarillado; en su defecto, se recogerán en fosa de purines adecuados (ajustándose a las mismas que más adelante se detallan). Asegurando que, en ningún momento, vierten en vía pública.

3.- Mantenimiento de una elemental limpieza, tanto en los establos como en los corrales, con evacuación periódica de los excrementos sólidos.

b.- Las de tipo industrial.-

b.1.- De carácter general:

1.- Como normas de higiene general, este tipo de instalaciones deberá asentarse en zonas o lugares situados en la dirección opuesta a la de los vientos predominantes de la zona.

2.- Para su asentamiento, se tendrán en cuenta las condiciones del terreno, a fin de evitar la contaminación de los cursos de aguas superficiales o de las capas freáticas que han de servir de abastecimiento a núcleos de población.

3.- Los estercoleros, fosas de purines y/o excrementos que hayan de instalarse con la adecuada capacidad, de acuerdo al volumen de la explotación, se construirán en obras de fábrica perfectamente impermeabilizadas y protegidas de las lluvias, la objeto de evitar las contaminaciones por filtración o escorrentía.

4.- En todas las ventanas, se colocarán mallas protectoras para la lucha anti-mosca.

5.- En los contornos de las zonas donde queden instalados, se colocarán plantaciones vegetales de desarrollo vertical, suficientemente tupidas, con el fin de que sirvan de cortinas de aislamiento y dignifiquen la estética de la zona.

b.2. De carácter específico:

b.2.1.- Explotaciones porcinas:

1. Dispondrán de fosa impermeabilizada para la recogida de purines y/o estiércol de tipo LISIER, acondicionados para la extracción mecánica de los purines.



2.- Dispondrán todas las instalaciones de medios mecánicos para la extracción y transporte de cisternas, hasta su distribución como abono en las fincas agrícolas próximas.

3.- Con carácter opcional, es recomendable la colocación de instalaciones de ozonización en el interior de las naves, para evitar la generación de malos olores.

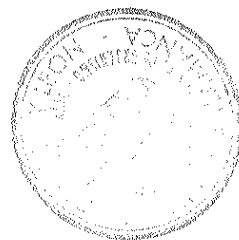
b.2.2.- Explotaciones industriales avícolas (instalaciones explotadas en batería:

1.- Dispondrá de un sistema de recogida mecánica de excrementos.

2.- Dispondrá de fosa de recogida de excrementos, construida de acuerdo a la norma general.

b.2.3.- Explotaciones de rumiantes (Bovina, Ovina y Caprina):

1.- Dispondrá de instalaciones de estercoleros o fosa, contruidos de acuerdo con la norma general.



Anexo nº 3 Catálogo

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PELABRAVO

CATÁLOGO DE EDIFICIOS



A) CARACTERÍSTICAS

IDENTIFICACIÓN

Número *ÚNICO*
 N° catastral *30520-01*
 Dirección postal *C/ de la Cilla, 2*

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación *Buena*

Calidad de la edificación *Buena*

Intervenciones *Aparenta remodelación relativamente reciente.*

Uso original *Religioso*

Uso actual *Religioso*

Observaciones *Edificio en uso normal*

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General *Edificio con planta en cruz griega con dependencias auxiliares adosadas.*

Tipológica *Edificio con tipología religiosa católica rural*

Compositiva *Ejes de simetría perpendiculares en planta de igual valor. Ejes de simetría en fachadas, salvo zona de sacristía.*

Materiales *Sillería y mampostería de piedra opalina.*

Elementos singulares *Espadaña con campanario exenta.*

DATOS HISTÓRICOS

Época *Probable origen en el XVIII con intervenciones importantes en el XX*

Estilo *Herreriano con rasgos eclécticos*

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico *4*

Urbana *3*

Arquitectónica *2*

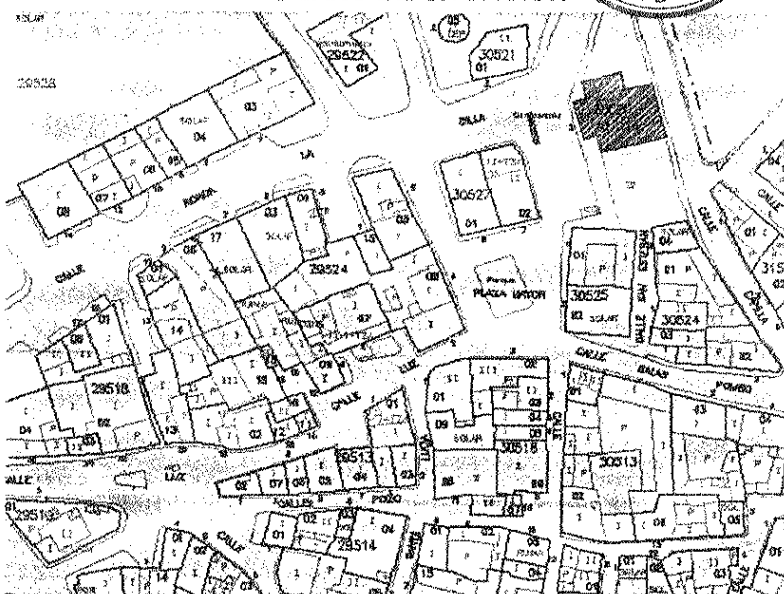
Histórica *2*

C) PRESCRIPCIONES

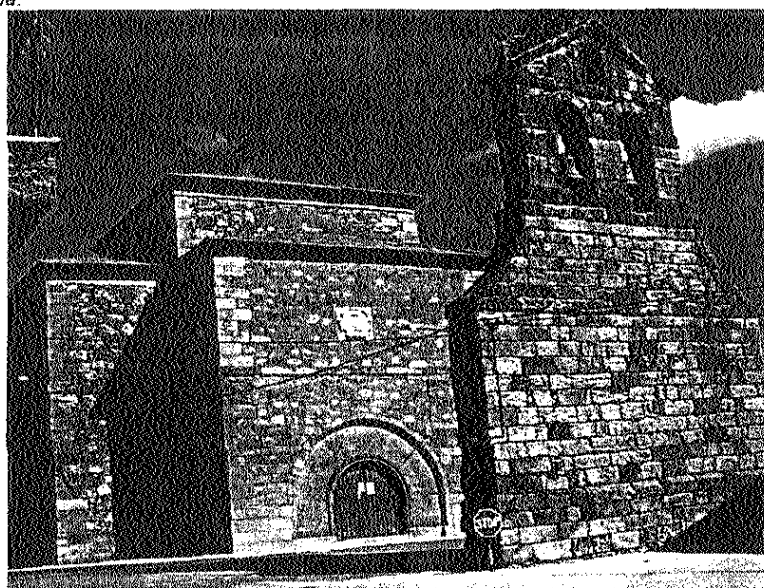
Grado de protección *Integral. Sólo podrán realizarse obras de restauración, conservación y mantenimiento.*

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA





Anexo nº 4 Determinaciones de Ordenación General y Detallada

ANEXO Nº 4 Determinaciones de ordenación general y detallada.

1. Determinaciones generales contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.-

Formarán parte de la ordenación general las siguientes determinaciones;

- a) La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico.
- b) La subclasificación del suelo urbano en consolidado y no consolidado.
- c) Las categorías de protección del suelo rústico.
- d) el aprovechamiento urbanístico en cualquier clase de suelo
- e) Los sistemas generales de espacios libres públicos.
- f) Las normas de protección en suelo rústico.

Ninguna de estas determinaciones podrá ser modificada por el planeamiento de desarrollo.

2. Determinaciones detalladas.-

- a) Calificación del suelo, con asignación de usos pormenorizados y su regulación
- b) Previsión de sistemas locales
- c) Alineaciones

Las determinaciones detalladas podrán ser modificadas o complementadas por el planeamiento de desarrollo siempre que no afecten al mismo tiempo a las determinaciones generales, en concreto el aprovechamiento urbanístico máximo asignado a cada uso pormenorizado, ni se reducirán en ningún caso la previsión de sistemas locales y las dimensiones del viario público definido por las alineaciones contenidas en las presente Normas.

