

JUNTA DE CASTILLA Y LEON  
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE  
SALAMANCA

- 6 MAR 2003

Aprobado de fecha

EL SECRETARIO DE LA COMISION

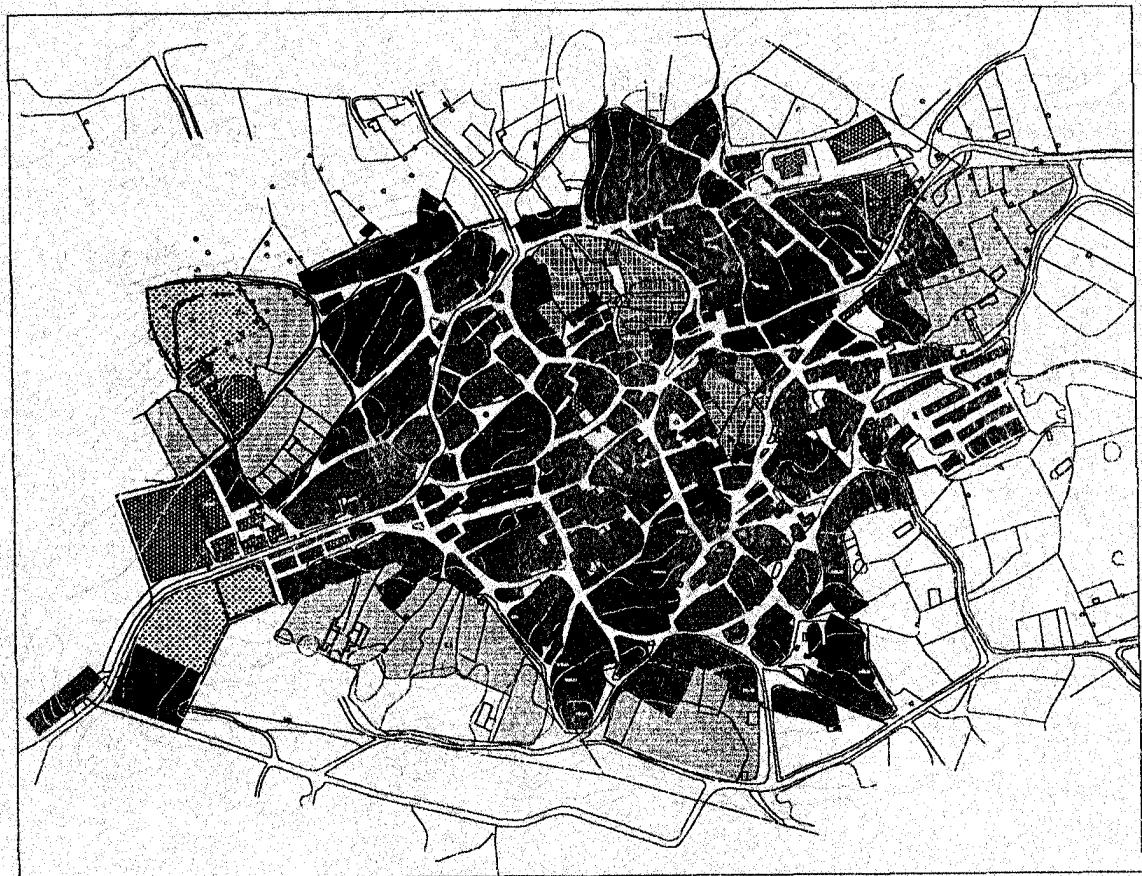


COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

6 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISION

Miguel Angel Caro Garcia-Quismondo



AYUNTAMIENTO DE LOS SANTOS  
REVISION-ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES  
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
REFUNDIDO I APROBACION PROVISIONAL



Jose Carlos Marcos Angel Leon  
arquitectos

junio 2002

JUNTA DE CASTILLA Y LEON  
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE  
SALAMANCA  
- 6 MAR 2003

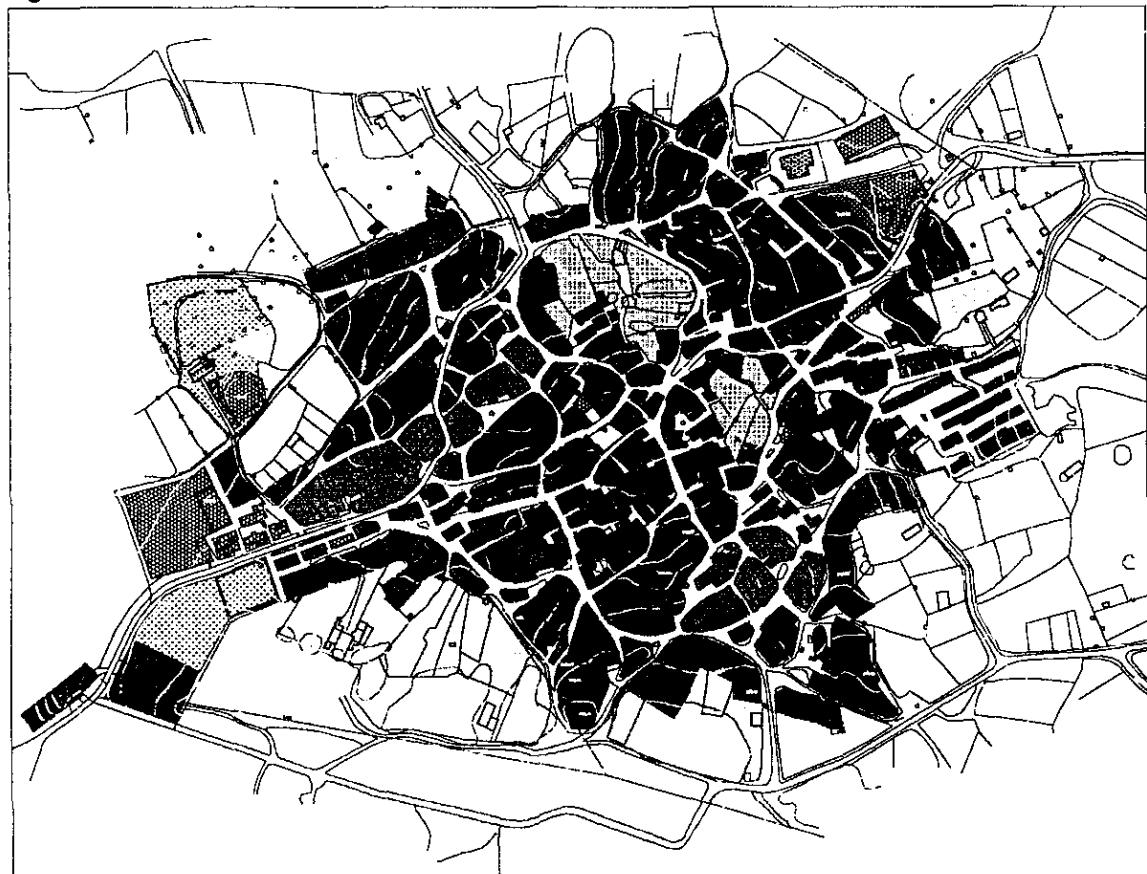
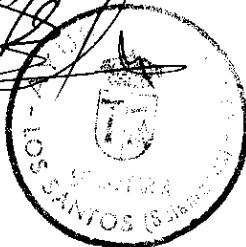
Aprobado de fecha

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
DE URBANISMO DE SALAMANCA  
Miguel Angel Caro Garcia-Quismondo



REFUNDIDO A los efectos del  
art. 131 - G. UN PAGAMENTO DE  
Flamante  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
el SECRETARIO

1 FEB 2002



AYUNTAMIENTO DE LOS SANTOS  
REVISION-ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES  
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
REFUNDIDO I APROBACION PROVISIONAL



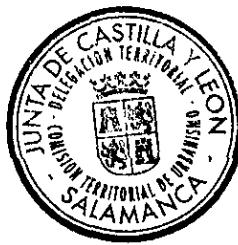
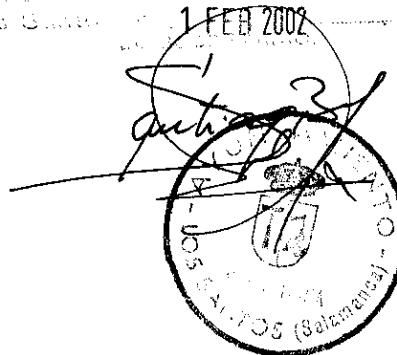
José Carlos Marcos      Ángel Leon  
arquitectos

junio 2002

DIRECCIÓN: A la señora del

EST. 31 - Oficina de Planeamiento  
Los Santos - 24000 -

1 FEB 2002



Memoria informativa

---

## MEMORIA INFORMATIVA

### 0. Introducción.

La presente Revisión ha sido encargada por el Ayuntamiento de Los Santos, y es al mismo tiempo una adaptación a la nueva legislación autonómica.

La revisión se redacta al amparo de la siguiente legislación

- Ley 5/1999 de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 223/1999 de 5 de agosto, por el que se establecen las tablas de vigencia de los Reglamentos estatales de legislación del suelo hasta la aprobación del reglamento autónomo.
- Ley 10/2002 de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/99

Según las disposiciones Transitorias Primera 2. y Sexta 3., la Revisión debe ser también adaptación a la ley 5/1999 (en adelante LUCYL). La figura homologada de aplicación serán las Normas Urbanísticas Municipales (Título II Capítulo III de la LUCYL).

Las Normas Subsidiarias de los Santos definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 13-6-90.

Aunque el único supuesto de revisión que figura en las Normas que se revisan se refiere la aparición de usos no previstos, en el sentido del art. 58 1 y 3 de la Ley del Suelo de 1975, (Punto 1.4. de las Normas Urbanísticas), el Ayuntamiento ha creído oportuno plantearse la revisión debido a que el tiempo transcurrido (unos 10 años) ha constituido experiencia suficiente como para poner en cuestión algunos criterios de las vigentes Normas Subsidiarias, en general algunas de las ordenanzas de edificación.

Por otra parte, el hecho sobrevenido de la aparición de la Ley de Urbanismo de Castilla y León es determinante por sí mismo de la necesidad de la adaptación a la misma.



## 1. Análisis del planeamiento vigente y grado de cumplimiento.-

1.1. Clasificación del suelo.- La clasificación del suelo urbano, justificada en el punto 4 de la Memoria Justificativa, se atiene en todo su perímetro a la estricta legalidad, por lo que podría considerarse en una primera lectura como restrictiva, sin embargo, hasta estos momentos, en que existen algunas iniciativas o presiones de desbordamiento del perímetro urbano, esta supuesta restricción no ha constituido ningún problema por sí misma para el desenvolvimiento edificatorio, debido a la más que suficiente capacidad de acogida interna del propio casco urbano.

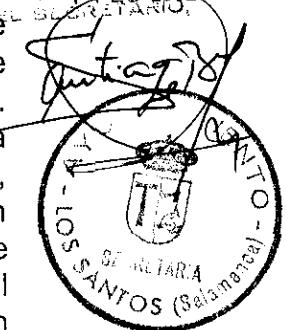
Las pequeñas presiones para actividades industriales han sido perfectamente absorbidas también por el propio casco urbano, en aquellos casos cuya convivencia con usos residenciales no representaba una incompatibilidad manifiesta, y gracias al desarrollo de aproximadamente el 50% del suelo urbanizable clasificado, mediante la ejecución de un plan parcial de uso industrial.

De esta manera, el cumplimiento de las Normas en este capítulo no ha supuesto ningún conflicto para el Ayuntamiento, en parte por la ausencia de presiones significativas pero también porque la clasificación, tanto de urbano como de apto para urbanizar, ha sido capaz de absorber todas las iniciativas edificatorias que se han producido a lo largo de los años de vigencia de las Normas Subsidiarias.

1.2. Usos del suelo.- Los usos pormenorizados que se plantearon en las Normas que se revisan fueron producto de un acertado análisis de la realidad, por lo que la zonificación contenida en las mismas es en conjunto perfectamente razonable.

Han existido, sin embargo, algunas distorsiones provocadas por alguna imprecisión que probablemente ha procedido de una falta de conocimiento completo de la estructura de la propiedad y de los convenios, no completamente definidos por las fechas de la redacción de las Normas, entre entidades tan significativas como el Obispado y el propio Ayuntamiento.

En concreto, el gran solar existente entre la carretera de Fuenterroble, la trasera de la calle Palomar y el camino al pie de la iglesia parroquial y el cementerio, contiene calificaciones de suelo (usos pormenorizados) que sólo se comprenden si se presupone la propiedad pública de los terrenos.



En efecto, la trasera de las viviendas de la calle Palomar se califican en una franja como zona verde, aunque separada de las viviendas por un espacio vacío con un carácter impreciso. Esta situación ha provocado dos efectos: por un lado, la calificación de zona verde, con carácter de sistema general, sobre un suelo privado, sin que medie el establecimiento de un sistema de actuación con la delimitación de una unidad de actuación o polígono, no deja más salida que la expropiación al Ayuntamiento, con las dificultades económicas que pueden suponerse. En segundo lugar, la falta de definición de las traseras, aunque desde luego no lo justifique, ha propiciado una apropiación indebida generalizada de los propietarios que el Ayuntamiento no ha atajado por tratarse de suelo privado propiedad del Obispado de Salamanca y el propio Obispado no ha planteado el conflicto con los propietarios tal vez debido a la calificación como suelo de uso público.

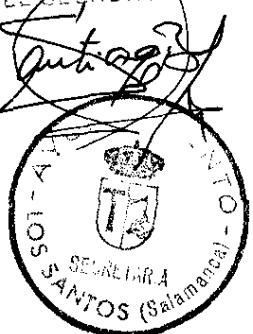
Estas distorsiones, que probablemente representen el problema más importante relativo a uso, también tiene que ver con la ausencia de distinción entre equipamiento público y equipamiento privado, cuya valoración ha sido significativa en las legislaciones de suelo recientes. La razón es que el equipamiento público debe tener un neto carácter no lucrativo, mientras que al privado siempre puede suponérsele un cierto rendimiento económico.

En esta cuestión de los usos del suelo el cumplimiento de las Normas ha sido también notable, excepto en dos zonas, la Residencial Protegida y la Vivienda Unifamiliar, por las razones que se darán en el punto siguiente, que trata de la normativa. La primera se ha renovado en casi todos los casos que han surgido según los criterios de la zona no protegida y en la segunda se ha renunciado mayoritariamente a construir cuando el parcelario no se correspondía con la normativa.

**1.3. Normativa.-** Este ha sido sin duda el punto más conflictivo de las Normas, especialmente en lo que se refiere a dos cuestiones:

- El desarrollo o renovación edificatoria de las manzanas protegidas.
- La excesiva amplitud superficial que se exige para la parcela mínima en las zonas de vivienda unifamiliar.

31  
FEBRERO 2002  
LOS SANTOS (Salamanca)  
EL SECRETARIO



En el primer caso, como ya se ha indicado en el punto anterior, aunque el deseo de la conservación de la fisonomía de las zonas más antiguas del casco era evidentemente loable y adaptado tanto a la legislación vigente entonces como a la actual, se hacía sin ningún tipo de compensación que pudiera equilibrar el trato entre los distintos propietarios de suelo urbano, lo cual es difícilmente comprensible para los que están incluidos en esta calificación.

Como consecuencia, las renovaciones no se han adaptado en general a los requerimientos de la normativa, siendo de esta manera peores los resultados finales que si hubiera existido un cierto compromiso entre la conservación más radical y las posibilidades reales de cumplirla.

En el segundo caso se plantean las dificultades de actuar con parcelas mínimas de 300 m<sup>2</sup>, cuando la base parcelaria se distribuye en un porcentaje alto (45 parcelas de 106) con superficies netamente inferiores a los 300 m<sup>2</sup>. En estos casos la mayor parte de las veces el conflicto se ha resuelto con la renuncia a construir, aunque también ha habido incumplimientos.

Se han suscitado otras cuestiones de orden menor, como la regulación de alturas, sobre todo entre calles de distinta cota, algo común en Los Santos, el porcentaje de ocupación en planta que se regula según los límites de la superficie de parcela y algunas más que se han demostrado inoperantes en determinados supuestos concretos.

1.4. Modificaciones y desarrollo de las Normas.- No han existido modificaciones puntuales de las Normas en todo su periodo de vigencia, aunque se llegó a aprobar inicialmente la relativa al cambio de la parcela mínima en vivienda unifamiliar.

El desarrollo más importante de las Normas ha sido sin duda la ejecución de un Plan Parcial industrial en suelo de propiedad municipal, que se aprobó definitivamente con fecha 23-7-93, relativo a la mitad aproximadamente, del suelo apto para urbanizar clasificado. Este Plan Parcial sí ha sufrido una modificación puntual que se ha llegado a aprobar definitivamente.

En cambio, ni siquiera se ha llegado a iniciar la tramitación del desarrollo de la única unidad de actuación en suelo urbano, que hubiera solucionado uno de los problemas más importantes de estructura urbana del casco.

31 de febrero de 2002  
PRESIDENCIA  
Los Santos de Maimona  
EL ACCORDATO

1 FEB 2002  
*Santos*



## 2. Estudio del territorio.-

La Memoria de las Normas que se revisan da una imagen suficientemente detallada del medio físico, así como de los orígenes históricos y su evolución. Por tanto, y dado que los cambios no parecen relevantes, esta Revisión se remite a aquella Memoria, la cual se resume a continuación:

**2.1. Encuadre regional.-** El municipio de Los Santos se encuentra en la zona S. de la provincial, dentro de un enclave comarcal llamado de "Entresierras" pues, efectivamente, está a caballo entre las Sierras de Béjar y de Francia, pertenecientes ambas al Sistema Central, manteniendo amplias relaciones de todo tipo tanto con una como con la otra.

En la publicación de la Junta de Castilla y León "Hipótesis de Modelo Territorial" (Madrid, 1996), que divide toda la superficie de la Comunidad Autónoma en las llamadas Áreas Funcionales, Los Santos pertenece al Área Funcional nº 26, que figura bajo el nombre Béjar-Guijuelo. En esta misma Memoria Informativa se dará un amplio resumen del análisis y conclusiones que para el Área Funcional están contenidos en dicha publicación.

## 2.2. Datos generales.-

Superficie del término municipal: 4463 ha.

Coordenadas geográficas del núcleo urbano:  
40°32'40"; 5°47'50"

Altitud y topografía: Se trata de un paisaje con medianas ondulaciones cuyas cotas se sitúan entre la máxima del alto de la Fuente del Valle, a 1100 m. de altitud y las Vegas de Santa María, el punto más bajo con 850 m. El núcleo urbano se encuentra a una altura media de 950 m. Las pendientes son muy variables como corresponde a un territorio de estribaciones serranas.

Límites del término municipal:

N: Endrinal  
S: Valdelacasa y Valdefuentes de Sangusín  
E: Fuenterrubla de Salvatierra  
O: El Tornadizo y Monleón

Dominio litológico: considerando una línea divisoria que pasaría por el núcleo urbano, aproximadamente orientada E-O, en el territorio pueden distinguirse dos dominios:

31  
1 FEB 2002  
Los Santos, 2  
EL CANTÓN  
*aut. exp.*  
SANTOS (Salamanca)

- Al N. pizarras y grauvacas con evolución hacia pizarras calizas y arcillosas.
- Al S., terrenos totalmente graníticos.

Tipos de suelo: En correspondencia con los substratos geológicos, pueden distinguirse dos tipos de suelos:

- Al N., masas sedimentarias de cierta potencia, Coexisten inceptisoles y alfisoles, de fertilidad mediana.
- Al S., suelos poco profundos como consecuencia de la descomposición del granito (tipo xesochnets xerorthens). Sólo pueden alimentar pastos pobres.

Cultivos, especies vegetales y paisaje:

- Praderas y pastos naturales, habitualmente en regadío por su proximidad a la red de arroyos y riachuelos. Generalmente llevan asociadas masas arbóreas o ejemplares aislados de álamos, chopos y fresnos junto a los cauces y de robles fuera de ellos.

- Pastos y pastizales de mediana calidad sobre suelos generalmente poco profundos, que a veces desaparecen si el pastoreo ha sido abusivo. Las especies arbóreas asociadas son el roble o rebollo y, a veces, el quejigo, en la zona Sur del municipio que es la más húmeda. Por el contrario, en la zona Norte es más frecuente la presencia de encinas.

- Terrenos de cultivo de cereal en secano. En la zona Norte la mejor calidad y profundidad de los suelos determina una mayor intensidad en el cultivo, mientras que en la zona Sur la menor calidad del terreno obliga a una alternancia del cultivo con la conversión en pastizales durante ciclos más o menos largos.

- Monte bajo, matorral y erial, reuniendo toda la serie de terrenos con escasa o nula capacidad agrícola, bien sea por carencia del suelo, pendientes excesivas en laderas pedregosas o por degradación del territorio mediante labores o pastoreo abusivo.

- Canchales de granito, solos o alternando con monte bajo. Se dan al sur del núcleo edificado constituyendo los típicos "canchos" en ocasiones utilizados como canteras desde tiempos seculares. La vegetación es prácticamente inexistente, pero en determinadas laderas constituyen un recurso paisajístico de gran importancia que es necesario preservar.



Clima: La franja Norte se puede considerar mediterráneo seco y las bandas central y Sur se corresponden con el mediterráneo húmedo, de tipo serrano.

Comunicaciones: En el núcleo de Los Santos confluyen tres carreteras provinciales, una que comunica con Guijuelo y, por tanto, con la Ruta de la Plata, es la más importante. La otra, hacia el S., se bifurca a poca distancia del núcleo, comunicando Los Santos con ambas sierras: la de Béjar a través de Valdelacasa y la de Francia por San Esteban de la Sierra.

Por último una carrera hacia el N., que une con la comarca previa a la sierra de Francia (Linares, Vecinos), a través de Endrinal.



2.3. Elementos de interés en suelo rústico.- De los informes emitidos por los Servicios Territoriales de Medio Ambiente 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 suelo rústico:

a) Vías pecuarias.- Se señalan las siguientes dentro del término municipal:

- Cañada Real Soriana Occidental
- Cañada Real de la Plata.

b) Yacimientos arqueológicos.- De las fichas contenidas en el informe del Servicio se deduce la existencia de los siguientes yacimientos arqueológicos:

- Denominación : El Cabezo
- Atribución cultural: Calcolítico

Existen otros yacimientos localizados, pero no son oficialmente reconocidos. Estos yacimientos son los siguientes:

- Alto de la Calera: lugar de hallazgos de hachas pulimentadas
- Prado Bazán: posible asentamiento de la Edad del Bronce
- Zona de Matahambres: hallazgo de ídolo-estela de la Edad del Bronce

art. 131 - 1º del Reglamento de  
Planes Maestros.  
Los Santos, 2 de febrero de 2000  
El Secretario



- La Canadilla: pila sacrificial próxima a la fuente
- La Calamorra: Necrópolis altomedieval

En todo caso, sólo se tendrá en cuenta a efectos de protección urbanística el yacimiento catalogado oficialmente por la Junta de Castilla y León.

### 3. El medio humano: características y evolución dentro del ámbito del Área Funcional.-



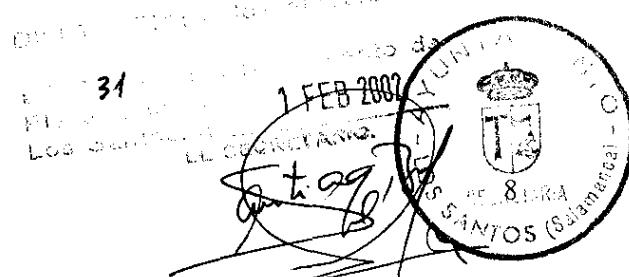
3.1. Evolución de la comarca.- La comarca que se va a considerar está constituida por el territorio comprendido en el Área Funcional nº 26 "Béjar-Guijuelo", en la publicación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León titulada "Hipótesis de Modelo Territorial".

Con una densidad demográfica análoga a la media regional, es decir, en torno a 27 habitantes /km<sup>2</sup> desde los años 50 sufre una pérdida constante de efectivos humanos, con una tasa de envejecimiento superior en cuatro puntos a la media regional, siendo el Municipio de Los Santos representante de la media comarcal.

Sin embargo, el rango dentro de la región, representativo de la dinámica socio-económica del Área Funcional, aunque ha descendido de la posición de privilegio, para ser área de montaña, que ostentaba en los años 40 (el 9º puesto de 47), se ha mantenido en el tercio superior en los 90 (puesto 14). Esto se debe al mantenimiento del dinamismo económico en sus cabeceras, más en Guijuelo que en Béjar, lo que ha ido provocando un paulatino aumento de la macrocefalia de estos dos municipios sobre el resto de la comarca, agrupando el 50% de los efectivos humanos.

El otro 50%, unos 11.000 habitantes se distribuyen en municipios de pequeño a muy pequeño tamaño, con excepciones mínimas entre las que se encuentra Los Santos.

El sector servicios se concentra fundamentalmente en las cabeceras de comarca. En Los Santos existen algunos establecimientos de asistencia las empresas, en especial una sucursal bancaria y otros elementos relativos al sector servicios, sobre todo de carácter público, debido a su relativa mayor entidad poblacional y de actividad respecto de los municipios colindantes.



Se nota la ausencia de instalaciones turísticas de cierta calidad, teniendo en cuenta la buena situación del municipio respecto de ambas sierras.

En cuanto a la actividad agraria, la industria chacinería provoca un abandono paulatino de los cultivos para dedicar el espacio rural a pastos para ganadería extensiva.

De todas formas, el total comarcal todavía se encuentra representado por un 18% de la población activa. En Los Santos este porcentaje es algo más amplio, pero también está en recesión.

Los problemas detectados en la comarca no son homogéneos, sino que dependen del grado de influencia de cada cabecera.

En el caso de Guijuelo son significativas las consecuencias de un crecimiento brusco de la industria cárnica, es decir, la congestión urbana y la contaminación de residuos industriales.

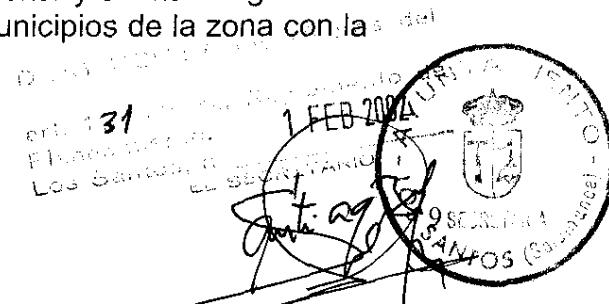
El diagnóstico y recomendaciones contenidos en la citada publicación se citan a continuación:

“La dinamización del Área Funcional pasa, en primer término por su afianzamiento como área industrial endógena, en el caso de Béjar, en crisis. Se hace necesario solucionar sus problemas de monoespecificidad mediante la diversificación de sus actividades hacia sectores de alta demanda”.

Ello puede realizarse a través de la potenciación de la innovación tecnológica, como instrumento para aumentar la competitividad de las PYMES en ambas cabeceras, aplicable a los procesos de producción y comercialización, lo que solventaría también los problemas de contaminación generados por la industrial cárnica de Guijuelo.

3.2. Población.- Los Santos es una población que puede representar la media de los municipios de Área Funcional, por lo que el análisis que ya se ha expresado para la misma es aplicable en este caso.

La población sufre un lento pero sostenido descenso con el consiguiente envejecimiento, aunque el nivel de actividad en este municipio haya sido tradicionalmente y se mantenga hasta la fecha superior a la media de los municipios de la zona con la misma entidad poblacional.



La evolución de los últimos años ha sido la siguiente:

Censo 1970	1282
Padrón 1975	1023
Censo 1981	855
Padrón 1986	902
Censo 1991	813
Padrón 1996	808
Padrón 1998	777

Distribución por sexos:

AÑO	TOTAL	V	M
1993	800	431	369
1994	817	439	378
1995	808	428	380

La edad media de la población es de 45 años.

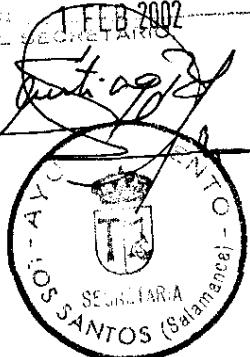
Se ve, pues, que existe un estancamiento de la población en torno a 800 habitantes, que sigue dando una singular diferencia (ya detectada en las Normas que se revisan) entre ambos sexos a favor de los varones (alrededor de un 40% más de varones que mujeres) y que la población en su conjunto tiene un índice de envejecimiento algo superior a la media provincial.

Sin embargo, debe entenderse que, dentro de la situación poblacional de la provincia, e incluso de la región, con un relevo generacional en declive, el simple mantenimiento de la población es una nota positiva, indicativa de la continuidad o mejora de la evolución económica, como veremos a continuación.

**3.3. Evolución económica.**- A partir de los datos que constan en el Avance de las Normas que se revisan (1986), puede afirmarse que la evolución se ha decantado en el sentido que preconiza el diagnóstico de las "Hipótesis de Modelo Territorial", es decir, el fomento de las industrias endógenas, en este caso, la cantería y la industria agroalimentaria, según datos procedentes del Ayuntamiento.

En efecto, en 1986, casi el 54% de la población activa se dedicaba a las actividades agrarias, mientras que en la actualidad ese porcentaje se ha reducido al entorno del 25%. Sin embargo el sector industrial, incluida la construcción, que

31  
Los Santos de Maimona  
EL SECRETARIO  
FEB 2002  
Juan Agustín



en aquel momento sólo suponía un 23%, se encuentra ahora en un 50%.

Este aumento se sustenta en la explotación de los recursos naturales, sobre todo el granito, al que se dedican tres cooperativas y dos sociedades limitadas, con el valor añadido de una mejora en la tecnología que se emplea y, en consecuencia en el nivel de transformación y elaboración del producto, cada vez más importante que la propia extracción.

En el ámbito de las actividades minero-extractivas, conviene citar las concesiones para la extracción de chelita (schelita o esquilita), tungstato cálcico del que se extrae el tungsteno o wolframio. Han estado paralizadas después de un primer periodo de estudio, pero recientemente la empresa concesionaria ha manifestado su intención de iniciar la explotación industrial.

El resto de la actividad industrial se dirige sobre todo a la industria agroalimentaria, que se ha mantenido con ciertas alternativas - Los Santos no es un núcleo clásico representativo de este tipo de actividades, sobre todo por la competencia directa y muy próxima de Guijuelo y Ledrada -.

El fomento de este subsector es necesario por lo que tiene de diversificación respecto de la cantería, para no caer en una peligrosa dedicación casi exclusiva.

El dato más negativo procede del hecho de un casi inmovilismo del sector terciario, especialmente en el aspecto turístico, que se viene señalando como una salida económica con futuro para una zona deprimida pero relativamente bien conservada en sus medios urbano y rústico. En cualquier caso, las posibilidades de desarrollo turístico pasan por una previa actitud conservacionista de ambos medios, controlando rigurosamente la actividad edificatoria

#### 4. El medio urbano.-

4.1. Evolución del desarrollo urbano.- La influencia de los ciclos económicos que se han producido a lo largo de los años de vigencia de las Normas no ha sido muy significativa en Los Santos, como no lo es casi nunca cuando los núcleos urbanos están por debajo de un cierto nivel de población.

... de la ejecución de las normas del  
... 31 - ... en el mismo de  
... FEBRERO 2002  
... Los Santos a ...  
... SECRETARIO  
... Tinta roja



En general las iniciativas privadas se han comportado siguiendo pautas coyunturales de tipo familiar para solventar las necesidades determinadas, las cuales tenían salida en un gran porcentaje de casos cuando se disponía de suelo para ello dentro del patrimonio de la familia. Dentro de este grupo de iniciativas, que está en algo más de 100 casos, lo que a lo largo de unos 10 años da una media de algo más de 10 licencias al año, una parte no despreciable esta constituida por los emigrantes que se construyen viviendas de temporada y, al algunos casos, con vistas a la jubilación.

Como decíamos, este grupo es casi todo él de tipo endógeno, es decir, que no satisface al que carece de bienes inmobiliarios familiares, pues, como en casi todos los núcleos rurales de la provincia, el mercado de suelo urbano adolece de un notable inmovilismo,

Así pues, esta demanda ha debido ser satisfecha por la iniciativa municipal, utilizando suelo urbano del que afortunadamente dispone por ser propiedad del Ayuntamiento, mediante la construcción de diez viviendas de protección oficial, quizá la única iniciativa ajena a la autoconstrucción digna de señalarse.

El otro hito importante en el desarrollo urbano de las Normas ha sido la ejecución del Plan Parcial industrial situado en las llamadas "Heras de Ayuso", también de propiedad municipal y urbanizado con fondos públicos. El polígono está teniendo, sin embargo un ritmo edificatorio lento, como era de esperar en un ámbito de cierta atonía económica, pero al menos se constituye en una alternativa real de suelo industrial a precios asequibles y en una zona controlada, disminuyéndose el peso las presiones para este fin en suelo rústico.

Ha habido alguna otra iniciativa industrial, como la fábrica de embutidos en la salida hacia las sierras, que es la más digna de mención por su volumen.

En el aspecto de edificios institucionales hay que destacar la construcción y explotación de la residencia de la tercera edad, que ejerce un servicio de tipo comarcal.

**4.2. Usos del suelo urbano.-** Los Santos ha sido un núcleo tradicionalmente muy rural, donde se han mezclado un poco por todas partes los usos residenciales junto con los agrarios (agrícolas o ganaderas, pero sobre todo estos últimos).



En la actualidad, la evolución económica ya estudiada está dando como consecuencia una disminución progresiva de los usos agrarios en suelo urbano, donde incluso pequeñas instalaciones de ese tipo en desuso se han transformado en viviendas, proceso que parece lógico teniendo en cuenta el ya señalado escaso movimiento del mercado del suelo.

La travesía de la carretera de Fuenterruble hacia las sierras es un eje donde se han ido desarrollando otros usos, sobre todo los servicios, tanto públicos como privados, además de pequeños comercios y la hostelería.

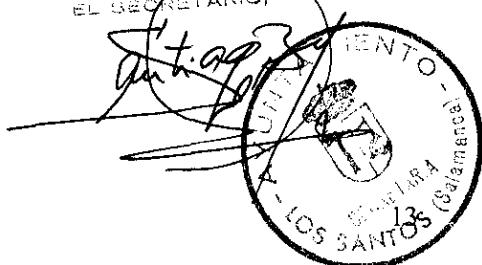
Ha habido una tradicional convivencia dentro del casco de las funciones residenciales con pequeñas industrias, sobre todo agroalimentarias y otras relacionadas con la construcción que no convendría perder, dentro de límites razonables de compatibilidad. Otro tipo de industrias de mayor envergadura tiene ya preparado suelo en el polígono industrial de "Heras de Ayuso".

Los equipamientos públicos y las zonas de expansión y recreo se encuentran en el mismo eje de la carretera, pero, salvo el Ayuntamiento, están concretados en ambas salidas del casco urbano. Aunque hubiera sido deseable una mayor centralidad, esta situación no representa una gran dificultad de uso en un núcleo relativamente reducido como éste.

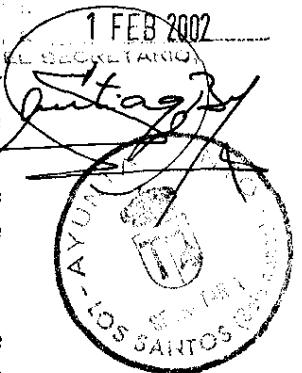
4.3. Tipología urbana y edificatoria.- El casco ocupa un territorio bastante accidentado, cuya estructura básica está dispuesta topográficamente en torno a un valle principal que se corresponde aproximadamente con la carretera de Fuenterruble-Sierras, que baja desde el N-E al S-O. Existen otros drenajes secundarios, que van hacia el N, es decir, directamente al Alagón.

La estructura urbana se adapta orgánicamente a este territorio con manzanas en ocasiones muy grandes cuyos accesos se han ido resolviendo mediante servidumbres que a veces se han transformado en suelo público y otros conservan el carácter privado pero comunitario, constituyendo una tipología de ocupación muy característica.

DATOS OFICIALES DE LOS HECHOS DEL  
ART. 31º DEL MUNICIPIO DE  
Fuenterrubla. 1 FEB 2002  
Los Santos, 135 (Salamanca)  
EL SECRETARIO,



1 FEB 2002



El casco ofrece lugares donde la edificación se concentra más que en otros, respondiendo a criterios topográficos de mayor saneamiento (zonas altas), mayor concentración, mientras que las zonas más bajas y, por tanto, más húmedas, conservan todavía hoy incluso usos agrícolas en forma de huertos, lo que provoca vacíos urbanos con ciertas dificultades de accesibilidad para la construcción de algunas parcelas.

La tipología edificatoria tradicional es consecuencia directa de esta mayor o menor concentración: en aquellos lugares más densificados, con parcelaciones de gran aprovechamiento respecto de la fachada (poca fachada y mucho fondo) se ha producido un tipo edificatorio muy característico y uniforme, que presenta en fachada no tanto la zona residencial del uso de la parcela sino un gran portal de granito que relaciona la calle con las funciones de almacenamiento agrícola o con la ganadería.



Las funciones residenciales aparecen al fondo de la parcela con un patio de separación con la zona previa relacionada con el trabajo agrario. Se trata de parcelas que a veces llegan a tener proporciones de 6 ó 7 m. de fachada por 30 ó 35 m. de fondo.

En las zonas menos densas se han producido y se siguen dando formas de ocupación casi aisladas y diseminadas.

En los últimos años se han producido, a pesar del control que ha querido ejercer el Ayuntamiento, resultados que han hecho poco bien al conjunto urbano, introduciendo tipologías extrañas o intentos algo torpes de adaptación, aunque sin duda ha habido otros ejemplos de mayor calidad.

#### 4.4. Equipo urbano.-

4.4.1. Educacional.- Los Santos conserva la educación primaria con tres edificios concentrados a la salida S-O. del casco.

También dispone de locales de antiguas escuelas donde se desarrollaron las clases de la Escuela de Cantería, aunque en la actualidad no tienen un uso determinado.

Asimismo, se habilitó la llamada "Casa del Secretario" para casa de oficios, actualmente son locales de uso conyuntural.

4.4.2. Administrativos.- La administración está representada por el Ayuntamiento, que dispone, aparte de la mencionada "Casa del Secretario" de un edificio bastante capaz donde también tiene representación la Mancomunidad de Municipios de la zona denominada "Entresierras".

4.4.3. Sanitario y asistencial.- Existe consultorio médico local de asistencia primaria en la salida hacia las sierras.

Desde hace unos años funciona una residencia de ancianos de nueva planta en la entrada desde Fuenterrubla cuyo ámbito de asistencia es superior al municipal.

Relacionada con estas funciones, pero, naturalmente, privada, existe una oficina de farmacia estable.

4.4.4. Ocio y cultura.- Dentro del conjunto de dependencias municipales existe una ala del edificio dedicado a biblioteca pública. También se dispone de una sala de exposiciones y un salón de actos.

En la salida hacia las Sierras se encuentran casi todos los equipamientos deportivos (pista polideportiva al aire libre y campo de fútbol, ya en suelo rústico), excepto el frontón, que está en el casco enfrente del Ayuntamiento y las piscinas municipales, algo alejadas del núcleo urbano, a unos 500 m. hacia el N.

También en la salida hacia las sierras hay un edificio exento construido originalmente como teleclub, que ha tenido una función cultural importante, aunque en la actualidad no conserva la misma intensidad de actividades. Su local más significativo es un salón de actos amplio con capacidad para proyecciones cinematográficas.

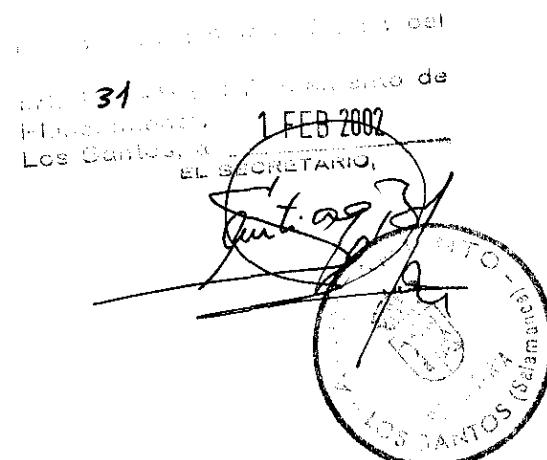
4.4.5. Otros.- Como equipamientos privados hay que citar la Iglesia Parroquial de San Bartolomé, declarada de interés cultural y restaurada hace 10 años, próxima al cementerio.

Ya en suelo rústico, pero muy próximo al actual suelo urbano, se encuentra en un alto la Ermita de Nuestra Señora del Gozo, donde también se desarrollan actividades culturales, en gran parte relacionadas con el parque temático sobre las vías pecuarias que se instala actualmente en los alrededores.

En la ladera de la Ermita que desciende hacia el casco urbano se ubica una plaza de toros cuya forma sobre el terreno cuenta ya con muchos años de existencia. En la actualidad se ha formado una fundación bajo los auspicios del Ayuntamiento que ha concluido la obra para el fin primitivo, es decir, festejos taurinos.

**4.4.6. Sistema de espacios libres públicos.-** No existe un sistema muy estructurado de espacios libres en el sentido puramente urbano. Los jardines y espacios públicos del interior del casco son muy escasos y de pequeño tamaño. Sin embargo, este problema es poco significativo si consideramos las generosas zonas de expansión en torno al casco, sobre todo hacia el S-O. Al ya citado parque temático en torno a la Ermita se está añadiendo en estos momentos otro más extenso dedicado al granito y su explotación, también en terrenos municipales.

La zona de las piscinas funciona en verano también como lugar genérico de expansión.



DILICUENCIA A los efectos del

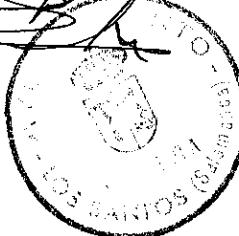
art. 31-1º d.l. Reglamento de  
Planeamiento de

Los Santos, a

1 FEB 2002

EL SECRETARIO,

*Santos Ríos*



## Memoria justificativa

---

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. Diagnóstico.

1.1. Dinámica general del desarrollo urbano.- Según se desprende de la Memoria Informativa, este municipio, al igual que la mayoría de los de su rango en la provincia, puede aspirar a poco más que el mantenimiento de la población actual - en torno a los 800 habitantes - para lo cual es fundamental la continuidad, mejora tecnológica y ampliación de las actuales industrias del tipo endógeno (granito y agroalimentación), pudiéndose constatar hasta el momento indicios que proporcionan cierto optimismo.

El ritmo edificatorio ha sido el que podía esperarse, prácticamente en su totalidad autoconstrucciones, con un bajo perfil de movimiento del mercado del suelo. Esta situación ha provocado que una demanda, que aunque relativamente modesta es real, constituida por familias jóvenes sin disposición familiar de suelo, no haya tenido respuesta en la iniciativa privada y haya tenido que ser el Ayuntamiento el que ha proporcionado la única respuesta hasta el momento.

La atención a esta demanda tiene, además, una importancia crucial para el mantenimiento de la población, sobre todo la más joven, pues, si no se atiende dentro del municipio aún manteniendo el trabajo en el mismo, buscará alojamiento en el próximo Guijuelo, donde la oferta existe.

El desarrollo de otro tipo de usos ha sido significativo en el sector industrial, aunque por ser sobre todo actividades propias del suelo rústico (cantería) no ha tenido una consecuencia edificatoria directa muy importante en el suelo urbano. El polígono industrial lleva el ritmo lento que cabía esperar, pero su mera existencia es un estímulo para las actividades industriales.

El sector de servicios es el menos representado entre las iniciativas de los últimos años, aún cuando su estímulo, especialmente en relación con un tipo de desarrollo turístico sostenible es una de las salidas evidentes de mejora de las expectativas.

1.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana.- El orden de magnitud de la densidad urbana y las modestas expectativas de desarrollo han hecho que los sistemas tradicionales ya descritos hayan sido suficientes hasta el momento para sostener el edificación. No parece en principio que en el futuro estos sistemas no sigan respondiendo a los requerimientos previsibles.

No obstante, hay algunas zonas vacías en las partes topográficamente bajas del casco que tienen ciertas dificultades de acceso a parcelas interiores. Ya se detectó una de estas zonas en las Normas que se revisan, imponiéndose la delimitación de una unidad de actuación, pero al parecer, los procedimientos reparcelatorios que suponía su ejecución han coartado toda iniciativa.

El otro problema importante de estructura ha sido siempre la travesía de la carretera de Fuenterrubla a las sierras, que presenta en su recorrido por el casco sinuosidades y estrecheces que implican un peligro evidente. Esta situación está en vías de solución después de la concentración parcelaria que ha dado lugar a una reserva de suelo en una franja periférica para una variante.

### 1.3. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico.-

1.3.1. Capacidad de acogida.- Es evidente que para las expectativas numéricas de población en los próximos años en el suelo urbano vacante o renovable actualmente clasificado es más que suficiente para absorber la demanda normalmente previsible.

No obstante, la característica ya aludida de rigidez del mercado de suelo que padecen todos los núcleos rurales de la provincia, además de la falta de iniciativas de promoción para oferta generalizada (no autoconstrucción), puede provocar la necesidad de emigración, al menos para residencia, de algunas de las nuevas familias que se van formando. Por este motivo, resulta muy cuestionable la teórica capacidad de acogida que, centrada tradicionalmente en un grupo más o menos numeroso, pero limitado, de familias propietarias, determina el encarecimiento del suelo y del parque de viviendas disponible por la escasa salida al mercado de los mismos.

Decreto 131 - 13 de febrero de  
2002  
PLANO GENERAL  
Los Santos de Maimona  
EL SECRETARIO,

*[Firma]*  
38 SANTOS  
SECRETARIO  
SANTOS



1 FEB 2002

1.3.2. Grado de urbanización.- En estos últimos diez años, periodo de vigencia de las Normas hasta este momento, ha mejorado notablemente la urbanización más externa, sobre todo la pavimentación y el alumbrado público, por lo que puede afirmarse que el aspecto general es bueno y cuidado, aunque aún quedan zonas sin pavimentar, sobre todo en los barrios periféricos, y algunas calles centrales presentan ya una pavimentación muy deteriorada, fruto del paso del tiempo y de obras de ejecución mediocre en su día.

Las instalaciones urbanas son básicamente las mismas que existían en el momento de la aprobación de las Normas actuales, salvo que se ha reforzado al abastecimiento de agua con un nuevo sondeo y otro depósito de 300 m3.

El saneamiento se está mejorando mediante la construcción de una depuradora de aguas residuales, actualmente en obra.

La recogida de residuos sólidos es mancomunada, con vertedero fuera del municipio.

1.3.3. Patrimonio cultural.- Los Santos no es un conjunto con declaración oficial de bien cultural, pero conserva unas características todavía peculiares que le proporcionan cierta homogeneidad constituyendo un ejemplo de núcleo fronterizo que participa de formas y expresiones arquitectónicas síntesis de la penillanura salmantina y de las próximas sierras de Francia y Béjar. Estas circunstancias determinan que las cualidades actuales del ambiente urbano constituyan un elemento de importancia esencial para plantear cualquier iniciativa de aprovechamiento turístico radicado en el municipio o mancomunado en la comarca, aparte de la importancia de la conservación de la arquitectura tradicional en sí misma.

Las Normas que se revisan establecen criterios de ordenanza cuyo fin es el de conservar precisamente este ambiente urbano, aunque tal vez la dispersión de las zonas donde se aplica y una cierta rigidez han provocado un rechazo que ha impedido su aplicación a lo largo de los años de vigencia. Son parcas sin embargo, en las exigencias estéticas de diseño y materiales, cuya definición es imprescindible para la conservación del aspecto de las construcciones. También establecen un catálogo de edificios que en principio habría que conservar, aunque sea revisable.

En cuanto a edificios singulares, es obligado citar la parroquia de San Bartolomé por estar declarada bien de interés cultural, por lo que será preciso delimitar su área de influencia.



La Ermita de Nuestra Señora del Gozo es también un edificio interesante por si mismo y por su situación y, aunque no está declarado, sí figura en el catálogo de las Normas que se revisan.

**2. Fines y objetivos.-**

**2.1. Dinámica general del desarrollo urbano.-** De los análisis efectuados hasta ahora cabe deducir los siguientes objetivos prioritarios:

a) Mejorar las condiciones de renovación del suelo urbano sin renunciar al mantenimiento de las características de la arquitectura tradicional, dando cumplimiento al art. 36 de la LUCYL.

b) Diversificar las posibilidades de oferta de suelo por dos caminos: ampliando en lo posible la capacidad de las propiedades urbanas del Ayuntamiento, en vista del efecto positivo que ha tenido la iniciativa llevada a cabo hasta ahora y delimitando algunos sectores de suelo urbanizable como ampliación del casco urbano existente.

Durante la tramitación de la Revisión se podrán incorporar en el suelo urbanizable delimitado las ordenaciones detalladas que planteen los particulares interesados con el fin de agilizar la futura tramitación, aprovechando las nuevas facilidades que proporciona el art. 44.3. de la LUCYL. Al término de la tramitación municipal, no se han producido ninguna incorporación de este tipo

c) Simplificar las actuales ordenanzas reduciendo el número de usos pormenorizados diferentes, sin contradecir los objetivos de las mismas que siguen siendo válidos, pero tratando de agilizar y simplificar la gestión futura del suelo urbano.

d) Mantenimiento del suelo urbanizable industrial que resta por desarrollar, propiedad municipal, aunque tal vez sería buena una mayor diversificación de usos.

2.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana.- el tipo de requerimientos que operan hasta el momento en el suelo urbano son perfectamente absorbibles por la estructura urbana actual que se corresponde con una forma de ocupación del suelo orgánica y tradicional.

No obstante, esa misma forma de ocupación, que ha excluido determinadas zonas bajas del casco, ha provocado algunos vacíos importantes que soportan una estructura de propiedad cuya accesibilidad con vistas al posible aprovechamiento edificatorio resulta dificultosa. La única unidad de actuación prevista en las Normas actuales que intenta resolver el problema aludido no se ha desarrollado, por lo que será necesario establecer los medios de ordenación y gestión con suficiente detalle desde la Revisión, además de tender a una simplificación de los mismos aprovechando al máximo la actual estructura de la propiedad. Hay otras zonas, además de las de "Chorrito", que plantean en la actualidad los mismos problemas, aunque menos acentuados, sobre todo a lo largo del eje de la calle Morilles.



Será necesario también dar una salida a la obtención de la zona verde que establece la Normas en la entrada al núcleo urbano desde la carretera de Fuenterrubla, asunto en el que se mezclan los problemas de estructura urbana con los de gestión.

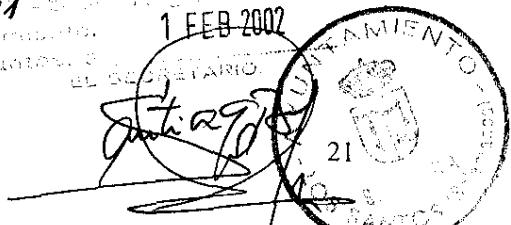
Por último, se marcará la variante que sustituirá a las travesías actuales por el casco urbano en los terrenos reservados para ellos en la reciente concentración parcelaria.

2.3. Patrimonio urbano y arquitectónico.- Se establece como objetivo la conservación de la tipología urbana en su conjunto, es decir, el mantenimiento de las alienaciones actuales y de la forma de ocupación tradicional de las manzanas (corralillos comunes).

Las ordenanzas tenderán al mantenimiento de la arquitectura tradicional flexibilizando, hasta donde sea compatible con el fin principal, las posibilidades de renovación, que en todo caso será ordenada y controlada en cuanto al diseño y los materiales exteriores.

Se mantendrá el catálogo actual de edificios, sin perjuicio de una revisión pormenorizada que lo amplíe o determine la exclusión de algún edificio, en función de las circunstancias que se hayan producido en estos años. DILIGENCIA: A los efectos del

art. 1<sup>o</sup> 31 - S. 3º Regimento de  
Planos militares  
1 FEB 2002



Se establecerá el área de influencia de la iglesia parroquial de San Bartolomé como corresponde a su calidad de bien cultural declarado.

2.4. Resultado de la participación ciudadana.- A continuación se incluye el informe redactado por el equipo redactor a raíz de la exposición pública del avance:





La 12. (Juan Carlos Navarro) plantea que sería preferible la división en dos sectores de una zona propuesta como suelo urbanizable delimitado, con el fin de facilitar la gestión, cosa que parece bastante lógica, teniendo en cuenta que ya están divididos físicamente por un camino.

La 13. (Ángel de Miguel Manzano) sugiere que toda su parcela tenga el mismo uso, lo que significa que la mitad de la parcela debe ser exclusiva de una unidad de actuación. Como este tipo de aclaraciones tiende a simplificar la gestión de la propia unidad de actuación la sugerencia es aceptable.

El resto de sugerencias se inscriben en el mismo concepto: que sean incluidas las parcelas en cuestión en suelo urbano. Ninguna de ellas tiene la condición objetiva que la Ley de Urbanismo prescribe para que ello sea posible (art. 10).

Lo que sí sería posible es que algunas de ellas, muy concentradas en determinadas zonas, puedan ser objeto de constituir sectores de suelo urbanizable.

En concreto, la 9 y la 21 ya forman parte de un suelo de estas características en el avance.

Las otras zonas en las que podrían aceptarse nuevos desarrollos serían las compuestas por las sugerencias 5,8,11,14,15 y 25, que se refieren a una zona que completa bien el suelo urbano existente y está delimitada por las vías perimetrales y por las sugerencias nºs 4,6,7 y 19. La primera está en el borde S del casco y la segunda en el borde N. Ambas pueden considerarse en la línea del art. 34.2. de la Ley de Urbanismo, es decir, que el planeamiento orientará el crecimiento de los núcleos de población a completar las tramas urbanas existentes.

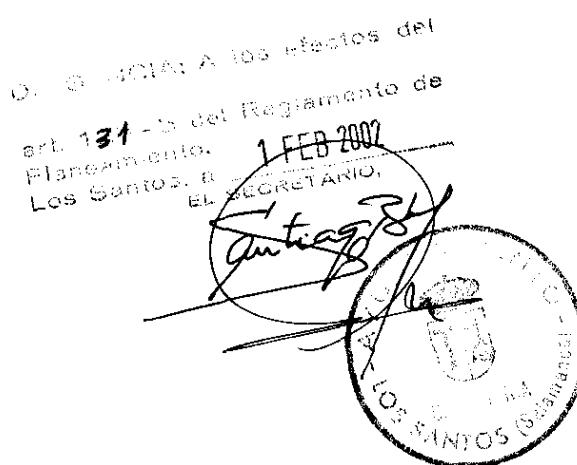
El resto de alegaciones se encuentran en lugares demasiado dispersos o alejados como para que sea deseable plantear nuevos desarrollos en suelo urbanizable en esas zonas.

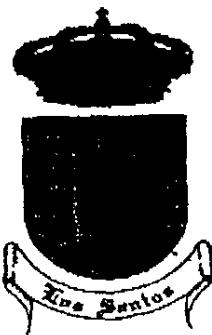
DILUCINCIAS A LOS efectos del

art. 131 - 1º del Reglamento de  
Planes urbanísticos  
Los Santos de Maimona  
EL DICTATORIO.



**2.5. Resultado del periodo de información pública.-** Tras la aprobación inicial, se aportaron las alegaciones que se incluyen en el expediente, las cuales se resolvieron por el Ayuntamiento según se expresa en el certificado que se aporta a continuación. De él se dio traslado al equipo redactor con el fin de que elaborara el presente documento refundido tras la aprobación provisional:





# AYUNTAMIENTO DE LOS SANTOS

Pza. Constitución, 1 37768 Los Santos (Salamanca)  
Tfno. y Fax 923-592001 N.I.F. P3730200G REG. ENT. LOC. 0137.300.6

Rgto. Salida n° 078  
Fecha: 26/02/02

DICHO OFICIAL A los efectos del

art. 131 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002

EL SECRETARIO,

Santiago Matilla

*urbanizable la parcela nº 1.179 de rústica y desclasificar como urbanizable el sector previsto en el documento aprobado inicialmente denominado UBZ-5.*

*3.- Estimar la alegación presentada por D. Eleuterio Gómez Miguel (nº 7), en el sentido de corregir el error de que una pequeña parte de la parcela de su propiedad en la calle Eras no es suelo público, como aparece en el plano. No obstante, para hacerla efectiva, deberá aportar documento que lo acredite.*

*4.- Desestimar la alegación presentada por D. Mariano Morato Morato (nº 1), pues la zona solicitada como suelo urbano o urbanizable es suelo rústico objetivamente, de imposible cumplimiento de las condiciones del artículo 11 de la LUCYL, y no poseyendo la parcela entidad suficiente para desarrollar un plan parcial, ni poder entenderse como ampliación del casco urbano existente.*

*5.- Introducir, de oficio, a propuesta del Ayuntamiento, las siguientes modificaciones:*

*1.- Ordenanzas:*

- a) Suelo urbano: cambiar la ordenanza de retranqueos en el uso pormenorizado de baja densidad, permitiendo la libre disposición de la edificación en la parcela, salvo en caso de luces a parcela colindante, que serían 3 metros.*
- b) Suelo rústico: dejar libertad de altura en explotaciones mineras o extractivas, justificadas técnicamente*

*2.- Clasificación en suelo rústico:*

- a) Restricción de la cuadrícula de extracción de granito, adaptándola a la última aprobada.*
- b) Definir la cuadrícula de extracción de chelita y el bosque colindante.*
- c) Trasladar la protección arqueológica al lugar de su ubicación real, advirtiendo un error detectado en las fichas arqueológicas de la Junta de Castilla y León.*
- d) Suprimir las protecciones arqueológicas no catalogadas por la Junta.*
- e) Otorgar a las parcelas municipales afectadas por las piscinas un estatuto especial en suelo rústico que permita el desarrollo de actividades recreativas y deportivas y sus edificaciones auxiliares.*

*En vista de lo cual, por unanimidad, se acuerda aprobar provisionalmente la revisión-adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento-Normas Urbanísticas Municipales, con introducción de las modificaciones expuestas anteriormente, y dar traslado de este acuerdo y su contenido al equipo redactor para elaboración del documento refundido, sin necesidad de una nueva información pública, al considerarse las modificaciones como no sustanciales.*

*Y para que así conste y surta los oportunos efectos, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Los Santos, a veinticinco de febrero de dos mil uno.*

*Vº Bº.*

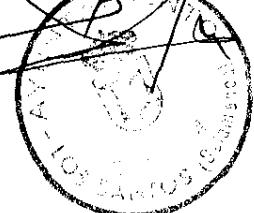
*EL ALCALDE,*

Fdo.: Javier Alvarez Merino.



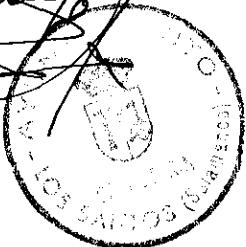
*EL SECRETARIO,*

*A los efectos del  
Programa de  
Planeamiento  
de Los Santos, a  
1 FEB 2002  
EL SECRETARIO,*



art. 31 - b) del régimen de  
Planeamiento.  
Los Santos, 11 FEB 2002  
EL SECRETARIO

Santiago



### 3. Propuestas.-

#### 3.1. Criterios para la clasificación del suelo.-

3.1.1. Suelo urbano.- El suelo urbano estará constituido por aquellos terrenos que cumplan el art. 11 de la LUCYL.

En el caso de esta Revisión se conserva íntegramente la delimitación de las Normas que se revisan, salvo pequeñas ampliaciones para mejorar, son suelo de propiedad municipal, las posibilidades de equipamiento público y el aumento de la superficie del sistema de espacios libres públicos.

También se incluirá como suelo urbano los terrenos del Plan Parcial ejecutado de las "Heras de Ayuso", por aplicación del art. 11 c) de la LUCYL.

A raíz de la aceptación de algunas de las alegaciones, el Ayuntamiento ha considerado extender el suelo urbano a las parcelas objeto de las mismas, por entender que su situación ya debió ser contemplada cuando se aprobaron las anteriores Normas, dado que cumplían las condiciones objetivas para ser suelo urbano.

3.1.2. Suelo urbanizable.- Por aplicación del art., 13 de la LUCYL, el suelo urbanizable está constituido por los terrenos que no sean urbanos ni rústicos, Este suelo podrá dividirse en dos categorías: delimitado y no delimitado (art. 14 de la LUCYL).

En el caso de la presente Revisión sólo se propondrá suelo urbanizable delimitado, constituido por la parte no desarrollada del suelo apto para urbanizar previsto en las Normas actuales y por diversas franjas de ampliación del suelo urbano. Este nuevo suelo urbanizable tendrá un uso predominantemente residencial.

3.1.3. Suelo rústico.- Se considerará suelo rústico el constituido por los terrenos que por su naturaleza o por las circunstancias que les afecten, deban ser preservados de la urbanización (art. 15 de LUCYL). Se dividirá en las categorías que establece el art.- 16 de la misma Ley y se atendrá al régimen expresado en el Título I, Capítulo IV.

Se recogerá la estructura organizativa de las vigentes Normas Subsidiarias Provinciales, limitando las posibles actividades a la lista de usos excepcionales enumerados en el art. 23.2. de la LUCYL.

Se conservarán otros conceptos importantes de las Normas Provinciales como el de formación de núcleo de población y el de parcelación.

3.2. Criterios para la ordenación de la estructura urbana.- En general se conservarán las alineaciones y la trama existentes, salvo los retoques que por razones de mejora de la circulación rodada considere necesarios el Ayuntamiento.

En suelo urbano consolidado, pero condicionado a obtener la calidad de solar, y en suelo urbanizable se respetarán las alineaciones que se consideran esenciales para garantizar las conexiones con la trama urbana existente, las cuales figurarán en el plano normativo correspondiente.

Se mejorarán las condiciones de los equipamientos públicos y del sistema de espacios libres con ligeras ampliaciones del suelo urbano actual. En concreto, la zona verde de propiedad privada prevista en las Normas que se revisan en las proximidades de la Iglesia parroquial se cederá de forma efectiva mediante los procedimientos de gestión adecuados.

3.3. Criterios para la normativa urbanística.- La nueva normativa que se incluya en la presente Revisión propondrá la simplificación de la actual, precisando algunos conceptos y unificando alguno de los usos pormenorizados contenidos en las Normas que se revisan. También se flexibilizarán las ordenanzas de aplicación en las zonas de uso residencial protegido para que, sin perjuicio de mantener el espíritu de conservación del actual medio ambiente urbano y, en consecuencia cumplir el art. 36 de la LUCYL, el rechazo frontal de los propietarios no imposibilite su aplicación.

En suelo urbanizable se cumplirán las especificaciones que también contiene el art. 36 en cuanto a la sostenibilidad y protección del medio ambiente, así como los criterios que se deducen del art. 38.

En suelo rústico se seguirán las prescripciones ya descritas procedentes de la LUCYL, concretando la protección agrícola en aquellas zonas afectadas por la reciente concentración parcelaria, la delimitación de las explotaciones de granito y reservas mineras y las protecciones que por diversas razones sea conveniente establecer.

Original del documento  
art. 31 - 1 del Reglamento de  
Planeamiento  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
el SECRETARIO,  
Juan José



3.4. Criterios para la gestión urbanística.- La gestión de suelo urbano consolidado no reviste especial dificultad porque prácticamente en su totalidad se prevé un desarrollo mediante actuaciones aisladas. Se definirá el modo de obtención de la zona verde prevista en suelo de propiedad del Obispado, a través de su inclusión en un sector de suelo urbano no consolidado

Las áreas de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado se desarrollarán mediante actuaciones integradas (Capítulo III del Título III de la LUCYL), en general se acudirá a los sistemas de compensación, cooperación o concierto, este último en caso de propietario único, pero no se rechazarán en principio otros sistemas introducidos por la nueva legislación si justificadamente se ve la necesidad de hacerlo.

Se dará un plazo durante la tramitación de la Revisión y siempre antes de la aprobación inicial, para la aportación del detalle necesario para la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

DISIDENCIA: A los efectos del  
art. n.º 31 -b- del Reglamento de  
Fincamientos,  
Los Santos, a  
1 FEB 2002  
EL SECRETARIO

*Sufragio*



DILIGENCIAS A los efectos del

art. 131 -to del Reglamento de

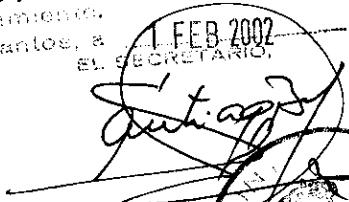
Planeamiento.

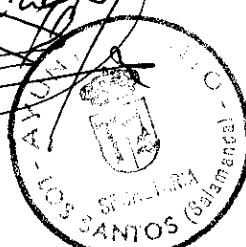
Los Santos, a

EL SECRETARIO,

1 FEB 2002

Santiago





## Normativa reguladora

---

## 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. Y de la Ley 10/2002 que la modifica.

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 ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO. ORDENANZAS
TITULO VII.	NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE
TITULO VIII	NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO

Diligenciada a los efectos del  
art. 131. 1º del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, el 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO.



DIGIENCIAS a los efectos del  
art. 134 del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, el 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO

*J. Gutiérrez S.*



## I NORMAS GENERALES

### 1.1. Función.-

El objeto de las Presentes Normas Reguladoras es el de establecer las determinaciones mínimas que deben tener las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el municipio de Los Santos al amparo de las Normas Urbanísticas Municipales.

El presente documento sustituye en su integridad a la 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 de 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 Urbanizable no Delimitado, se prescribirán las condiciones que deberán regir para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar las dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con las ya existentes y la ampliación o el refuerzo de éstas, en su caso (art. 44.2 f) 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 tienen ámbito territorial y normativo en la totalidad del término municipal de Los Santos

#### **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 la Junta 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.

#### **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.



Declaración: A los efectos del  
art. 131 - 1º del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO.



## 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) Se incluyen dos pequeñas zonas a ambos extremos de la travesía de Fuenterroble a las sierras de suelo de propiedad municipal para uso de equipamientos públicos.
- b) Se incluye la Ermita de Nuestra Señora del Gozo como equipamiento y su entorno como zona de espacios libres públicos y de equipamientos (plaza de toros).
- c) Se incluye el ámbito del Plan Parcial industrial ejecutado en desarrollo de las Normas que se revisan.
- d) Se incluyen seis pequeños ámbitos, todos ellos colindantes con el límite de suelo urbano de las Normas que se revisan, a raíz de la aceptación de sendas alegaciones

Con relación al art. 12 LUCYL, todo el suelo urbano de Los Santos se divide en consolidado y no consolidado. Se distinguen dos subtipos en suelo urbano consolidado:

- a) Suelo urbano de actuación directa.
- b) Suelo urbano de actuación condicionada

ORDENANZA: A los efectos del  
art. 131 - b - del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO



a) El suelo urbano de actuación directa está constituido por aquellas zonas donde las parcelas poseen la condición de solar, según se define en el apartado 2.1.2.1. de la presente Normativa. El único requisito para actuar en este tipo de suelo será la obtención de la licencia urbanística,

b) El suelo urbano de actuación condicionada se caracteriza porque aún no ha alcanzado la condición de solar, debido a que la estructura de la propiedad respecto al suelo público impide el aprovechamiento íntegro de las parcelas o porque faltan alguno de los servicios o elementos urbanos que definen cualitativamente un solar.

Estas áreas se desarrollarán mediante actuaciones aisladas (art. 69 LUCYL) con los procedimientos de actuación sobre la propia parcela o la normalización de fincas contenidos en las arts. 70 y 71 de la LUCYL

El suelo urbano no consolidado está constituido por un solo sector, el que incluye la zona verde aún no cedida prevista en las Normas que se revisan entre la carretera de Fuenterrubla y la Iglesia parroquial.



### 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 cumplan las condiciones del art. 22.1. de la 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.

*... de acuerdo con la legislación del  
art. 131 - 3º del Reglamento de  
Planeamiento  
Los Santos, a...  
EL SECRETARIO*

*1 FEB 2002  
Jesús Agustín*



**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 atendrá a los siguientes plazos:

Se señalan ocho años para la edificación de solares vacíos, que contengan edificaciones en estado de ruina o 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).



DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 131 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
1 FEB 2002  
EL SECRETARIO

- 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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en uso predominante para cada uno (20 m<sup>2</sup> para espacios libres y 20 m<sup>2</sup> para equipamientos), (art. 44. 3 a).

- destinados a aparcamientos públicos en razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construibles del uso predominante.

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

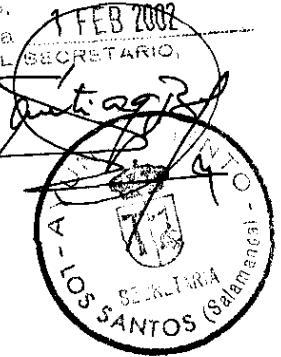
- necesarios para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector. El Ayuntamiento no participará en los gastos correspondientes a ese 10%, puesto que los terrenos se deben ceder ya urbanizados y los propietarios costean la totalidad de los gastos de urbanización (art. 18.3. LUCYL).

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 ocho años para registrar en el Ayuntamiento los proyectos, en su caso, de los Planes Parciales.

DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 131 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a  
EL SECRETARIO



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 no aptos para el desarrollo urbano.

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

- Terrenos afectados por infraestructuras viarias existentes o en proyecto, así como el gasoducto que cruza el término municipal y las vías pecuarias.

- Terrenos con protección cultural, en este caso los yacimientos arqueológicos catalogados.

- Terrenos con protección natural, con dos subcategorías: protección de cauces públicos y protección de las zonas con arbolado de densidad significativa.

Se consideran no aptos para la urbanización los terrenos del entorno urbano delimitados en el plano correspondiente.

Todo el resto del suelo rústico será común, (art.26. LUCYL) distinguiéndose dos subcategorías: común con recursos mineros (con cuadricula aprobada) y sin especificar.

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:

*C. Gobernación de la Provincia de León*  
art. 131 - 1º del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO

*Santi Agustín*

*LEÓN*  
*O*  
*4*  
*mineras, canteras y extracción de áridos y tierras.*  
*SANTO*

*1.5. Actividades extractivas, es decir, explotaciones*

*1. Construcciones relacionadas con la explotación racional*  
*de los recursos naturales. Se prevén las siguientes actividades:*

1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva.

1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada).

1.3. Industria agropecuaria.

1.4. Forestal.

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

2. Instalaciones al servicio de las obras públicas, es decir, construcciones provisionales durante la ejecución de las obras, plantas de tratamiento o fabricación de elementos constructivos etc.

3. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población.

4. Otros usos de interés público que deban ubicarse en suelo rústico. Se consideran las siguientes actividades:

4.1. Dotaciones y equipamientos, incluso residencias colectivas de carácter social (3<sup>a</sup> edad, albergues juveniles).

4.2. Turística permanente.

4.3. Servicio de carreteras (estaciones de servicio, puestos de socorro, etc.).

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 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 planeamiento urbanístico.

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 131 - b del Plan Director de  
Planeamiento  
Los Santos, a

1 FEB 2002  
EL SECRETARIO.



*Jesús Gómez*



### 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 Estudio 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, delimitarán los sectores de desarrollo según los criterios contenidos en el planeamiento general y los dotarán de ordenación detallada. Se justificarán las razones de la conveniencia del desarrollo, así como las consecuencias de todo tipo sobre el entorno.

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.

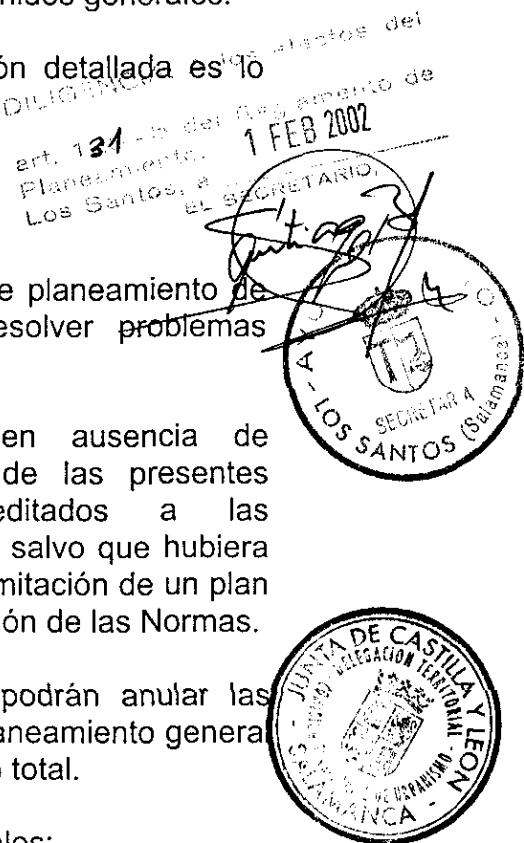
En ningún caso los Planes Especiales podrán anular las protecciones de todo tipo incluidas en el planeamiento general ni aumentar el aprovechamiento urbanístico total.

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 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 Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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.

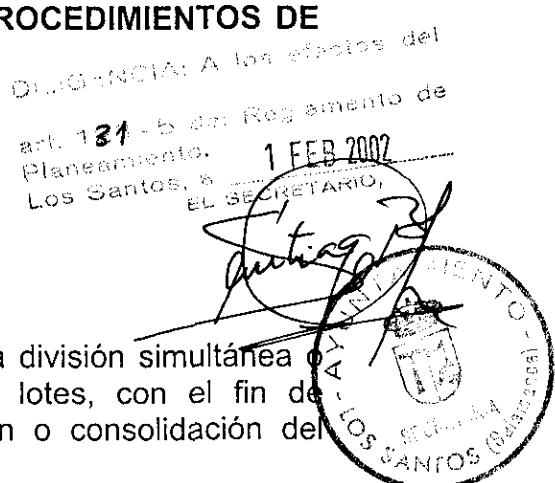
Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia

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 aprobación inicial de las presentes Normas, y cuando proceda de decisión posterior a dicha aprobación, la que presente al menos 4 m. de fachada a la vía pública y 80 m<sup>2</sup> de superficie, salvo que las presentes Ordenanzas prescriban específicamente otros límites..

b) En el suelo rústico: Se consideran mínimas las parcelas que proceden de la configuración resultante de la concentración parcelaria, salvo las excepciones que se establecen en el Título VIII de la presente normativa. Se podrán efectuar segregaciones conforme a la Ley 14/90 de Concentración Parcelaria de Castilla y León. La unidad mínima de cultivo, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto de la Junta de Castilla y León es para Los Santos 4 has. para secano y 1 ha. para regadío.



DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 131 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO

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 económica mente.

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.

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 134 - b del Reglamento de  
Planeamiento. 1 FEB 2002  
Los Santos, a .....  
EL SECRETARIO.





## 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 aguas.- La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificar el numero 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 el Servicio Territorial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario



1 FEB 2002



- 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup> 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 determinaran de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidades mínimas no descierdan 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 m<sup>3</sup>.

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 Tajo.

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 doméstico ser de 0,6 Kw/h por habitante.
- Las líneas de distribución para alumbrado público serán aéreas 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 urbanizable) se preverán plazas de aparcamiento exteriores en razón de 1 por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> de otros usos. En todo caso, se cumplirán los mínimos contenidos en el art. 44.3 b) de la LUCYL.

**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 1 l.

**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 proyecto 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 del Título II "Barreras Urbanísticas". Asimismo, deberá cumplirse el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001 de 30 de agosto).

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 134 - b del Reglamento de  
Planeamiento, 1 FEB 2002  
Los Santos, a

EL SECRETARIO,



1 FEB. 2002

EL SECRETARIO

## VI NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANO ORDENANZAS

### 6.1. Objeto.-

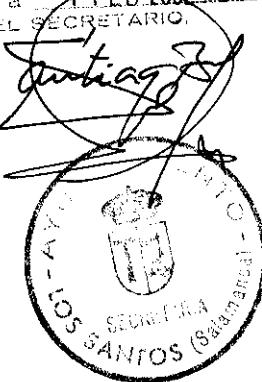
Contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.

### 6.2. Ámbito.-

El ámbito de aplicación territorial y normativo se circumscribe 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 (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 llevará consigo la cédula de habitabilidad en el caso de viviendas, por lo que el Ayuntamiento deberá controlar el cumplimiento de la normativa a este respecto.
- 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.



1 FEB 2002

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

##### 6.4.1. Uso residencial.-

1. Vivienda autónoma, en edificio exclusivo o mezclada con otros usos compatibles detallados no predominantes, y con posibilidad acceso y servicios comunes.

2. Vivienda vinculada a otros usos; Uso de carácter complementario relacionado con otros usos detallados con una relación de dependencia, la proporción máxima de superficie construida respecto del total construible será del 40%.

##### 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 3 KW de potencia electromecánica.

2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: situados en sótano y baja o en edificio exclusivo, hasta 250 mts cuadrados y 10 KW de potencia electromecánica

1 FEB 2002

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

1 FEB 2002



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.
9. Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª categoría, compuesta de elementos aéreos, sin edificación.
10. Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª categoría, compuesta de elementos aéreos con edificaciones.

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. Definición de las tipologías edificatorias.-

1. Edificación entre medianeras.- Construcción propia del casco tradicional, con aprovechamiento intensivo de la parcela, la cual presenta una relación de continuidad física con las construcciones de las fincas colindantes. Las alineaciones coincidirán o no con la fachada de la edificación según cada uso pormenorizado.
2. Edificaciones discontinuas.- Construcciones desvinculadas físicamente en mayor o menor grado de su entorno próximo.

Se distinguen dos subtipos:

2.1. Edificaciones relacionadas con el hábitat humano.- Construcciones que surgen como expresión formal de la función de habitar o de sus necesidades complementarias.

Se consideran dos grandes grupos tipológicos:

a) Viviendas unifamiliares.- Forma de ocupación por la que se vincula una sola vivienda a cada parcela en sus dos modalidades: aisladas o agrupadas. Una vivienda unifamiliar será aislada cuando el perímetro en planta se retranquea de las propiedades colindantes en la distancia que se determine en la presente normativa

Las viviendas unifamiliares agrupadas requerirán una actuación conjunta de un mínimo de dos unidades, no exigiéndose el retranqueo más que de las propiedades ajenas a cada actuación y el necesario en cada parcela unitaria para la obtención de un espacio privado libre mínimo vinculado a cada vivienda para su uso y disfrute.

En ambos casos, los espacios libres de parcela tendrán el tratamiento que determinen las ordenanzas estéticas.

b) Edificios comunitarios.- Contenedores de equipamientos, dotaciones y servicios de apoyo a diversos niveles poblacionales, cuando se requieren amplios desarrollos en planta.

Se distinguen dos subtipos por su expresión formal, con relación a su adaptabilidad al entorno urbano existente:

- contenedores tipológicamente adaptables (colegios, residencias, etc.)
- contenedores tipológicamente excepcionales (pabellones deportivos, etc.)

2.2. Edificaciones relacionadas con actividades productivas.- Construcciones cuya especialización tipológica procede de su dedicación exclusiva a albergar procesos de transformación de productos y/o almacenamiento y distribución de los mismos.

Su expresión formal obedece a dos subtipos: ESTA ENTRADA: A los efectos del art. 134 - b del Reglamento de Planeamiento.

1 FEB 2002  
art. 134 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a  
EL SECRETARIO.



- a) Naves extensivas.- Contenedores que optimizan la extensión de la planta y el volumen para el desarrollo de la actividad productiva o de almacenamiento cuando esta tiene lugar en un solo nivel.
- b) Naves intensivas.- Contenedores apropiados para el desarrollo de actividades en más de un nivel. En especial, industrias cárnicas.

DELEGACION: A los efectos del  
art. 134 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO

*Antonio J. de la Torre*



**CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (I)**

USOS

**USOS PORMENORIZADOS**

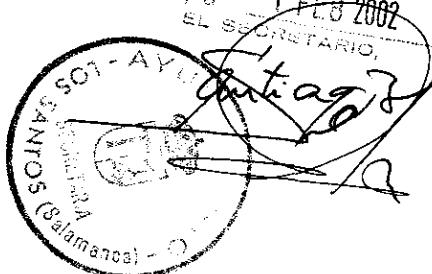
USOS GLOBALES	DETALLADOS	MANZANA COMPACTA 1P	MANZANA COMPACTA 1C	MANZANA COMPACTA 2	BAJA DENSIDAD	INDUSTRIA SINGULAR	INDUSTRIA POLÍGONO
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible
	Vivienda vinculada	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible
AGRARIO	Dependencias Auxiliares 1 <sup>a</sup> categoría	Compatible en sótano, baja sobrado o edificio vinculado	Compatible en sótano, baja sobrado o edificio vinculado	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
	Dependencias Auxiliares 2 <sup>a</sup> categoría	Compatible en edificio exclusivo+vivienda vinculada	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible	Incompatible	Compatible condicionado a la dependencia familiar	Incompatible	por la actividad principal	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 1 <sup>a</sup>	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en edificio exclusivo	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Industria en general	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
TERCIARIO	Oficinas 1 <sup>a</sup>	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Oficinas 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
	Comercio 1 <sup>a</sup>	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Comercio 2 <sup>a</sup>	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Hotelero 1 <sup>a</sup>	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible
	Hotelero 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible
	Espectáculos 1 <sup>a</sup>	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible
	Espectáculos 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible
	Salas de reunión, recreo y turismo 1 <sup>a</sup>	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible en edificio exclusivo
	Salas de reunión, recreo y turismo 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo

## CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II)

USOS		USOS PORMENORIZADOS					
GLOBALES	DETALLADOS	MANZANA COMPACTA 1P	MANZANA COMPACTA 1C	MANZANA COMPACTA 2	BAJA DENSIDAD	INDUSTRIA SINGULAR	INDUSTRIA POLÍGONO
EQUIPAMIENTO	Centros culturales y docentes 1 <sup>a</sup>	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible
	Centros culturales y docentes 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible			
	Instalaciones deportivas 1 <sup>a</sup>	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible en edificio exclusivo			
	Instalaciones deportivas 2 <sup>a</sup>	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Residencias comunitarias 1 <sup>a</sup>	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible
	Residencias comunitarias 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible			
	Instalaciones asistenciales 1 <sup>a</sup>	Compatible en sótano y baja	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo			
	Instalaciones asistenciales 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo			
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1 <sup>a</sup>	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible condicionado a estudio de impacto visual	Compatible condicionado a estudio de impacto visual	Compatible sin condiciones
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2 <sup>a</sup>	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible condicionado a estudio de impacto visual	Compatible sin condiciones

Diligenciada a los efectos del  
Art. 134 - 3 del Reglamento de  
Planeamiento.

Firmado el 1 FEB 2002  
Los Santos, a  
EL SECRETARIO,



## **6.6. Calificación en usos pormenorizados.-**

1. Manzana Compacta Grado 1.- Es el conjunto de manzanas que, según se delimitan en el plano P-1, conforman las zonas más densamente construidas del casco urbano, con parcelación peculiar de gran aprovechamiento de las alineaciones de fachada, lo que determina que ésta sea muy corta frente al fondo muy profundo.

Este uso se divide en dos:

1.1. Manzana protegida.- Se asigna a este uso a aquellas manzanas que conservan en la gran mayoría de su superficie la forma y disposición tradicional de las construcciones, en especial la continuidad de las cubiertas, y en algunos casos, la distribución de los volúmenes.

1.2. Manzana común.- Son las que, presentando las características que se han definido para la Manzana Compacta Grado 1 en general, no presentan la conservación de la arquitectura tradicional, por reconstrucción o por falta de homogeneidad original.

2. Manzana Compacta Grado 2.- Es el conjunto de manzanas que contienen un tipo de parcelación relativamente amplia y donde las construcciones se han desarrollado con independencia de la forma de la propia parcela, mostrando libertad en su disposición.

3. Residencial en baja densidad.- Son aquellas zonas a las que se asigna el uso de Vivienda Unifamiliar Aislada en las Normas que se revisan.

4. Industria singular.- Son las parcelas distribuidas aleatoriamente en suelo urbano con este uso. Se señalan en el plano P-1.

5. Industria en polígono.- Es el conjunto procedente de la ejecución del Plan Parcial "Heras de Ayuso".

6. Equipamiento privado.- Se refiere en exclusividad al equipamiento religioso (la Ermita y la Parroquia).

7. Equipamiento público.- Son las parcelas dedicadas a dotaciones de titularidad pública, según el **plano P-1**. A los efectos del

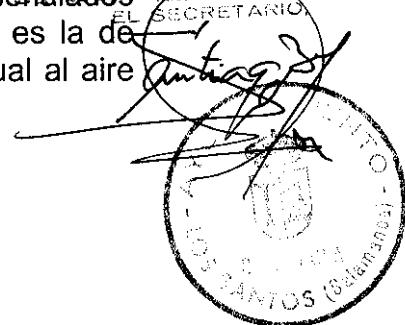
Diligencia. art. 13º - 6 del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO

*[Firma]*  
58  
LOS SANTOS (Salamanca) -  
CANTERA

1 FEB 2002

EL SECRETARIO

8. Sistema de espacios libres públicos.- Son los señalados para este uso en los planos normativos. Su misión es la de proporcionar lugares de esparcimiento físico y/o visual al aire libre.



### 6.7. Condiciones generales.-

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

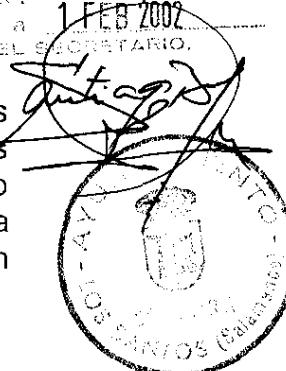
a) Patios.- El patio mínimo básico será de 3x3 metros o el que permita la inscripción de una circunferencia de 3 metros de diámetro. Se exceptúan las renovaciones edificatorias en el casco consolidado antiguo que respeten el parcelario catastral vigente, donde, en parcelas de menos de 3 metros de dimensión 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. 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 9 metros de diámetro o igual a la altura de la edificación, si fuera superior a 9 m. y el espacio resultante quede libre de toda edificación en planta baja. Las viviendas que recaigan a un patio así definido tendrán calidad de exteriores aunque no cuenten con luces directas a la vía pública.

También tendrán calidad de exteriores las viviendas en edificaciones renovadas o rehabilitadas en el uso de Manzana Compacta Grado 1 protegida cuando se respete la disposición tradicional de los patios.

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 cualquiera de las rasantes de la edificación.





No se permiten viviendas.

c) Vuelos.- En general, se prohíben cuerpos volados cerrados a la vía pública. Sólo se permiten balcones abiertos individualizados por huecos de fachada con un vuelo máximo de 50 cms., de longitud no superior a 1,20 m. y canto inferior a 10 cms. salvo ménsulas de granito. La barandilla será en cualquier caso de cerrajería pintada en colores oscuros.

El vuelo máximo de cornisa será de 15 cms.

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:

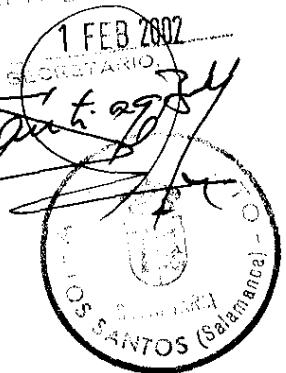
1. La altura del edificio se tomará en el centro de la fachada en calles horizontales.

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.

3. Las edificaciones que se proyecten en parcelas que tengan fachada a dos calles paralelas de distinta cota, podrán presentar una tercera planta en la calle más baja. No superarán los 9,5 m hasta el alero o cornisa en la calle más baja ni los 7 m en la calle más alta.

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. También se expresan aquí (plano de alineaciones) las distancias mínimas obligatorias para la línea de edificación en las carreteras y para el vallado diáfano de las parcelas.





Las actuales alineaciones de los corrales tradicionales mancomunados se considerarán a todos los efectos como alineaciones exteriores. Los corrales actualmente existentes podrán modificar su configuración por acuerdo unánime de los propietarios servidos por el mismo mediante la redacción de un Estudio de Detalle que no introduzca distancias entre paramentos exteriores inferiores a 4 m. La propiedad mancomunada del corral deberá acreditarse documentalmente.

En el caso de las carreteras, las líneas que se establezcan para los fines expuestos no presuponen pérdida de propiedad salvo que expresamente se especifique la necesidad de cesión de los terrenos. en este caso se procederá a la expropiación o a la inclusión de alguna unidad de actuación o remodelación.



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, corral tradicional o patio, si éste se configura según el apartado a), párrafo segundo de estas mismas Condiciones Generales.

g) Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo 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 cubierta en contacto directo con el exterior se computará en el mismo porcentaje que la longitud cerrada respecto del perímetro total que la delimita.

0.- Sótanos según se definen en el apartado b) de estas Condiciones Generales, en el caso definido en el punto 3. del apartado d) de estas mismas Condiciones Generales, se computará toda la superficie que emerja más de 1 m. sobre la rasante física o virtual ( por ejemplo, línea que une las cotas entre dos calles a distinto nivel), medida desde ésta hasta la cara inferior del forjado.

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

## **6.8. Áreas de actuación condicionada.-**

Son zonas de suelo urbano consolidado que no alcanzan la condición de solar por necesitar una ordenación interior, completar la urbanización, cambio de uso, etc. En definitiva, no resulta posible conceder simplemente la licencia de edificación para materializar el aprovechamiento normal.

Se señalan en el plano P-2.

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 el art. 69.1 de la LUCYL.

b) La gestión de las actuaciones aisladas previstas en las presentes Normas Urbanísticas será de carácter privado, pudiéndose ejecutar por los 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 recurriría complementariamente a las normas sobre reparcelación según el art. 75 de la LUCYL.

## **6.9. Actuaciones integradas.-**

Sólo se prevé una actuación integrada, la delimitada en el plano P-3 entre la carretera de Fuenterruble y la Iglesia parroquial. Se constituye en sector único, que se desarrollará con las siguientes condiciones:

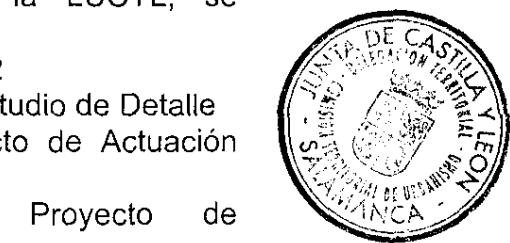
- Superficie: 4048 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso pormenorizado: Manzana Compacta grado 2



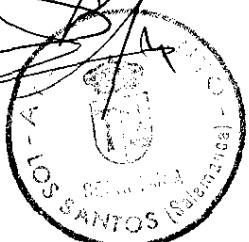
DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 134 - 6 del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL Gobernador  
*[Signature]*



- Cesiones: Se establece una cesión única de espacio libre público, según se configura en los planos P-2 y P-3 de 2651 m<sup>2</sup> de superficie. Por ser esta cesión acusadamente superior a las exigencias del art. 43.3 de la LUCYL, se considera cumplido el mismo
- Número máximo de viviendas: 12
- Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle
- Instrumento de gestión: Proyecto de Actuación para el sistema de cooperación
- Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización
- Se establece un índice de variedad urbana consistente en que el 10% del aprovechamiento del uso predominante se destinará a usos terciarios



... para los efectos del  
art. 131-5 del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Barrios, a 1 FEB. 2002.  
El Secretario,  
*[Signature]*



#### 6.10 Ordenanzas estéticas.-

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

a) Manzana Compacta Grado 1.- En actuaciones de renovación de la edificación existente se respetará la actual relación de las fachadas con las alineaciones (retranqueos) o bien a hacer coincidir la fachada con la alineación o 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 cm. y un canto en el vuelo no superior a 10 cm. 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 15 cm. y el material empleado será teja cerámica curva en su color natural.

Los materiales de revestimiento serán preferentemente enfoscados naturales de cal o mixtos o pintados de colores claros, ocres o blancos aunque se permite el empleo del granito natural de la zona aparejado al modo tradicional. Los huecos en este caso se realizarán con recercado de sillería cuajada (no se utilizarán chapados).

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 tonos oscuros.

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

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

b) Manzana compacta Grado 1 con protección.- Se redactará un Estudio de Detalle para cada manzana que ordene los volúmenes y guarde las siguientes condiciones;

b 1) Altura de cornisa: Se permitirán que las nuevas edificaciones o las rehabilitaciones, respetando el cuerpo de granito bajo existente si no estuviera en ruina, superen la cornisa de éste en la altura suficiente para obtener una segunda planta con una altura máxima que será fijada por el Estudio de Detalle en cada manzana.

La primera edificación que se renueve en una manzana protegida impondrá la altura de cornisa del resto, que respetarán la altura relativa existente antes de la renovación.

b2) Cubiertas: Las cubiertas renovadas seguirán la misma pendiente que la existente antes de la renovación y se realizarán con teja curva tradicional. La primera renovación impondrá la continuidad de las cubiertas al resto de la manzana protegida, en caso de que dicha continuidad existiera antes de la renovación.

c) Manzana compacta grado 2 y residencial de baja densidad.- Los volúmenes cuyas fachadas coincidan con la línea de la vía pública se adaptarán en todo a las condiciones del apartado a). Se permite la libre disposición de la edificación en la parcela, salvo las restricciones que pudieran fijarse en las fichas reguladoras.

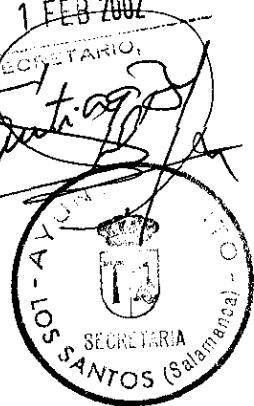
Los volúmenes internos, es decir, no recayentes en la vía pública, tendrán libertad de disposición de huecos y la posibilidad de cubiertas horizontales en un 25% del total de la superficie de las cubiertas de estos volúmenes.

...y en su caso, las fichas del  
art. 131 - o del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a  
Los Santos, a  
1 FEB 2002  
SECRETARIO  
*[Handwritten signature]*

Los materiales serán los mismos que para los volúmenes externos, así como la pendiente de las cubiertas inclinadas.

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 60 cm. si el vacío es ajardinado.

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



#### 6.11. 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: Manzana Compacta Grado 1 Protegida y Común, Manzana Compacta Grado 2, Residencial en baja densidad, Industria singular e Industria en Polígono. El resto se regula según el texto que se expone a continuación:



**Equipamiento público.-** No tendrá más limitaciones que las impuestas por las necesidades del equipamiento y por las presentes normas urbanísticas que puedan afectar a cada parcela por otros conceptos. En todo caso se limitará a dos el número máximo de plantas y aprovechamiento bajo cubierta (7,5 m. hasta el alero), excepto en los casos de instalaciones deportivas, agrícolas, de infraestructuras o salas de usos múltiples que justifiquen las necesidades de mayor altura en metros lineales. Será compatible con los siguientes usos detallados: vivienda vinculada, talleres domésticos y de servicio, artesanales e industriales de 1<sup>a</sup> categoría, oficinas de 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría, comercio de 1<sup>a</sup> categoría, espectáculos de 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría y todo tipo de equipamientos.

**Sistema de espacios libres públicos.-** Se permiten exclusivamente instalaciones deportivas y culturales al aire libre y sus edificios complementarios hasta 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una sola planta, con un máximo de 3,5 m. Estas edificaciones podrán realizarse libremente dentro de la parcela, según las necesidades de equipamiento.

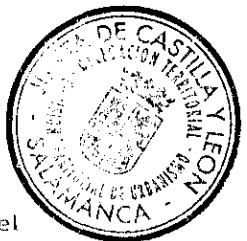
Equipamiento privado.- Este uso será admisible en cualquiera de las zonas calificadas con cualquier otro uso pormenorizado, salvo la industria el polígono, siempre que se manifieste con la tipología de edificio comunitario adaptable, sometiéndose a lo determinado en cada ficha reguladora para esta tipología.

Especificamente, el equipamiento privado se asigna a las dos iglesias (Ermita de Nuestra Señora de Gozo e Iglesia Parroquial de San Bartolomé), que se someterán a la ficha de Catálogo que le corresponda.

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 181 - b del Reglamento de  
Pleno Miembro,  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO,

*Javier Sánchez*

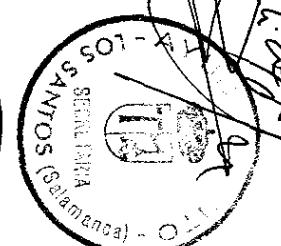
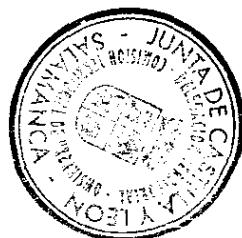


## USO PORMENORIZADO:

## MANZANA COMPACTA GRADO 1 PROTEGIDA

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre median.	Si	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:4m long.fachada/80m2	No se fija	Según Estudio de Detalle	2m2/m2	Según Estudio de Detalle	Según Estudio de Detalle	
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Si	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:4m long.fachada/80m2	No se fija	Según Estudio de Detalle	2m2/m2	Según Estudio de Detalle	Según Estudio de Detalle	
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS DE  
ESTADÍSTICA Y CENSOS - INSTITUTO NACIONAL DE  
ESTADÍSTICA - 134 - 28043 MADRID  
FAX: 91 340 00 00 - E-MAIL: [estadistica@ine.es](mailto:estadistica@ine.es)  
Los datos se han registrado  
en el Registro de  
ESTADÍSTICA Y CENSOS  
el día 1 FEB 2001  
y tienen el número de  
referencia 14-105-SANTOS (Salamanca)



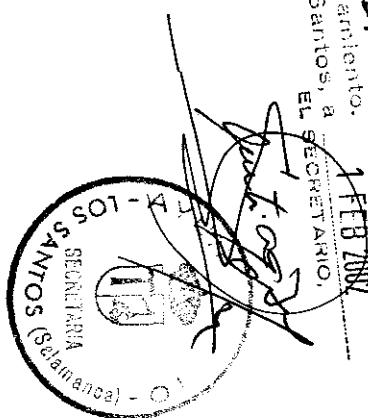
## USO PORMENORIZADO:

## MANZANA COMPACTA GRADO 1 COMÚN

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre median.	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:4m long.fachada/80m2	No se fija	Según Ordenanzas Estéticas	2m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	20m o el existente si fuera mayor Usos no residenciales: no se fija en p.baja	
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:4m long.fachada/80m2	No se fija	Según Ordenanzas Estéticas	2m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	20m o el existente si fuera mayor Usos no residenciales: no se fija en p.baja	
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

DILIGENCIA: A los efectos del art. 134 - b del Reglamento de Planeamiento. 1 FEB 2000. Los Santos, a EL SECRETARIO.

*[Handwritten signature]*



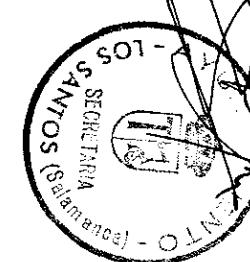
## USO PORMENORIZADO:

## MANZANA COMPACTA GRADO 2

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre median.	Sí	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelas: 80m2/4m long. fachada	No se fija	Según Ordenanzas Estéticas	2m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	Sí	Actuación mínima: 300m2 Mínima segregable: 150m2	80%	3m de alineación de fachada	1,5m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	Número máximo de viviendas por actuación: 6
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelas: 4m long. fachada/80m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	2m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

DILIGENCIA: A los efectos del art. 134 - b del Reglamento de Planeamiento, a SECRETARIO, Los Santos, el 1 FEB 2009

*Articulada*

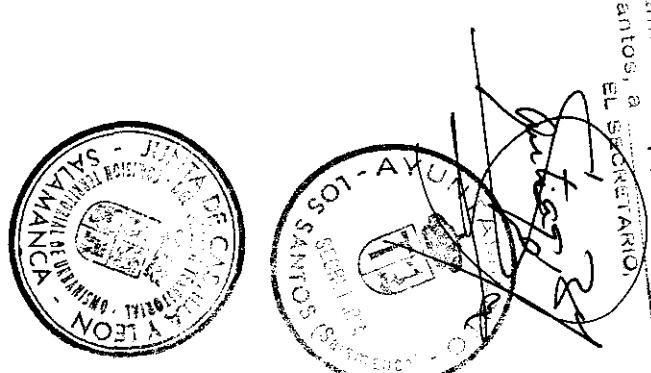


## USO PORMENORIZADO:

## RESIDENCIAL EN BAJA DENSIDAD

TIPOLOGÍAS	COMPATI-BILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre median.	No							
Vivienda unifamiliar aislada	Si	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 300m2	80%	Libre disposición en la parcela	0,8m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	Los paramentos con luces rectas a otra propiedad estarán a 3m
Vivienda unifamiliar agrupada	Si	Actuación mínima: 300m2 Mínima segregable: 150m2	80%	Libre disposición entre fondo y fachada	1,5m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	Número máximo de viviendas por actuación: 6
Ed. Comunitarios adaptables	Si	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:300m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	1,5m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	
Ed. Comunitarios excepcionales	Si	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 300m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	1,5m2/m2	La necesaria para la función	No se fija	Se realizará un estudio del impacto visual
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

DILIGENCIA: A los efectos del art. 124 - 5º del Reglamento de Planeamiento, 1 FEB 2002  
Los Santos, a EL SECRETARIO.



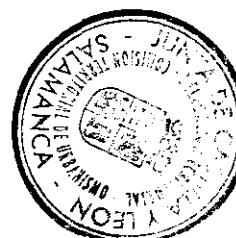
## USO PORMENORIZADO:

## INDUSTRIA SINGULAR

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre median.	No							
Vivienda unifamiliar aislada	Si	La fijada para las edificaciones industriales	25% (*)	Iguales que para las edificaciones industr.	25% (*) máximo: 250m <sup>2</sup>	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	Se realizará un estudio de la compatibilidad con los usos industriales
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:500m <sup>2</sup>	No se fija	Libre disposición en la parcela	1,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	
Ed. Comunitarios excepcionales	Si	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 500m <sup>2</sup>	No se fija	Libre disposición en la parcela	1,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	La necesaria para la función	No se fija	Se realizará un estudio del impacto visual
Naves extensivas	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 500m <sup>2</sup>	100%	2m a otras propiedades	1,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7m a cornisa 9m al alero	No se fija	
Naves intensivas	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 500m <sup>2</sup>	100%	No se fijan	1,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas+b.cub. 8m a cornisa	No se fija	

(\*) Porcentaje máximo sobre la superficie permitida para las edificaciones industriales. Este porcentaje se restará del concedido a las edificaciones industriales.

Diligencia: A los efectos del art. 134 - b del Reglamento de Planeamiento, a 1 FEB 2007  
Los Santos, a EL SECRETARIO



## USO PORMENORIZADO:

## INDUSTRIA EN POLÍGONO

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre median.	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	No							
Ed. Comunitarios excepcionales	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 375m <sup>2</sup>	80%	No se fija	0,80m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	La necesaria para la función	No se fija	Se justificará la compatibilidad de utilización con los usos industriales
Naves extensivas	Sí	Parcelario del Plan Parcial.Nuevas parcelas: 375m <sup>2</sup> /18m diádm./20m fach.	80%	No se fija	0,80m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8m a cornisa 10m a cumbre	No se fija	Se tratará como actividad clasificada (*)
Naves intensivas	Sí	Parcelario del Plan Parcial.Nuevas parcelas: 375m <sup>2</sup> /18m diádm./20m fach.	80%	No se fija	0,80m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas+b.cub. 8m a cornisa	No se fija	Se tratará como actividad clasificada (*)

(\*) Se permitirá mayor altura cuando así lo requieran los elementos tecnológicos necesarios para la producción

DIRECCIÓN: A los efectos del  
art. 131º del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, 1 FEB 2009  
EL SECRETARIO



## VII NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE

### 7.1. Definición.-

Todo el suelo urbanizable de Los Santos será delimitado, según las categorías definidas en el art. 14 LUCYL.

El índice de variedad en los sectores de suelo urbanizable 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 previsibles en suelo urbanizable serán:

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

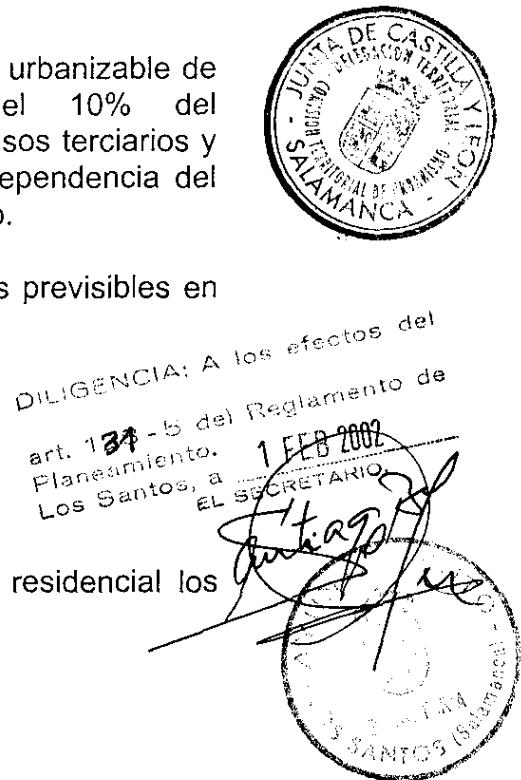
Así pues, en sectores de uso predominante residencial los coeficientes serán:

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

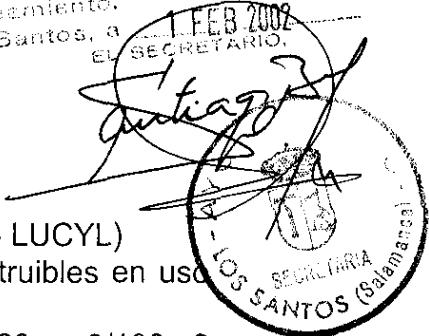
En sectores de uso predominante industrial, serán:

- Industrial: 1
- Terciario: 1,125
- Equipamiento: 0,875

En los sectores de uso residencial se establece un 10% del aprovechamiento para viviendas con algún tipo de protección pública.



DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 181 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2008  
EL SECRETARIO.



## 7.2. Sectores.-

### Sector 1.

Superficie: 33939 m<sup>2</sup>

Uso predominante: industrial

Aprovechamiento: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Reservas de uso público (art. 44.3 LUCYL)

Equipamiento: 20m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> construibles en uso

predominante

Sistema de espacios libres: 20 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>  
construibles en uso predominante

Aparcamientos. 1 aparcamiento público por cada  
100 m<sup>2</sup> construibles de uso predominante

Cesiones: 10% del aprovechamiento lucrativo.  
Como el suelo es municipal, esta cesión se hará efectiva sólo  
en caso de que el urbanizador sea distinto del Ayuntamiento o  
de la Administración, en adjudicación por concurso.

Sistema de actuación: concierto



### Sector 2.

Superficie: 6124 m<sup>2</sup>

Uso predominante: Residencial en vivienda  
unifamiliar

Aprovechamiento: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Número máximo de viviendas: 15

Reservas: Las mismas que para el sector 1

Cesiones: 10% del aprovechamiento lucrativo

Sistema de actuación: compensación

### Sector 3.

Superficie: 9401 m<sup>2</sup>

Uso predominante: Residencial en vivienda  
unifamiliar

Aprovechamiento: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº máximo de viviendas: 25

Reservas, cesiones y sistema de actuación:  
igual que Sector 2.

Sector 4:

Superficie: 21899 m<sup>2</sup>

Uso predominante: vivienda unifamiliar

Aprovechamiento: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº máximo de viviendas: 60

Reservas, cesiones y sistema de actuación:

igual que Sector 2

Sector 5

Superficie: 11936 m<sup>2</sup>

Uso predominante: vivienda unifamiliar

Aprovechamiento: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº máximo de viviendas: 30

Reservas, cesiones y sistema de actuación:

igual que sector 2

Sector 6

Superficie: 20341 m<sup>2</sup>

Uso predominante: vivienda unifamiliar

Aprovechamiento: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Número máximo de viviendas: 50



Diligencia: A los efectos del

art. 134 - b del Reglamento de  
Planeamiento.

Los Santos, a 1 FEB 2002

EL SECRETARIO,

*J. Antón J.*



## VIII NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO RÚSTICO

### 8.1. Definición.-

El suelo rústico de Los Santos se define gráficamente en el planos P-0 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 de urbanizable.

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

8.2.1. Suelo rústico de entorno urbano.- Está constituido por los terrenos contiguos al núcleo de población de Los Santos, tal como se delimita en el plano P-0. Se protege con el fin de preservar el desarrollo urbano futuro, el paisaje en contacto con el núcleo y las perspectivas tradicionales.

8.2.2. Suelo rústico de protección de infraestructura.- Las infraestructuras protegidas son de cuatro tipos:

a) Vías pecuarias.- Son las señaladas en el plano P-0 y se protegerán mediante la prohibición de construir a tres metros de cada margen de las mismas, con el ancho que figura en el decreto de clasificación.

b) Carreteras.-

b.1) Carreteras existentes: Son la CV-89 y la CV-157. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o vallado no diáfano a 21 m desde el eje de las carreteras en suelo rústico.

b.2) Carreteras en proyecto: Es la variante prevista. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o vallado no diáfano a 50 m desde el eje del trazado señalado en el plano P-0.

c) Caminos de concentración y otros caminos públicos.- Se aplicará el art. 24.3. de la LUCYL.

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 131 - b del Reglamento de  
Planeamiento. 1 FEB 2002  
Los Santos, a  
EL SECRETARIO,



d) Gasoducto.- Se cumplirán las normas contenidas en la resolución del Ministerio de Industria y Energía, Dirección General de la Energía, de 4 de julio de 1997 (B.O.E. 7 de agosto de 1997), que se transcribe a continuación:

ADVERTENCIA: A los efectos del

art. 731-1º del Reglamento de  
Planeamiento.

Los Santos, a 1 FEB 2002

EL SECRETARIO,

*José Ignacio*

*(Firma)*



1 FEB 2002

RESUMEN DE LA LIMITACIONES DEL GASODUCTO RUTA DE LA PIEDRA

Esta instalación fue autorizada por el Ministerio de Industria y Energía, Dirección General de la Energía, según resolución de fecha 4 de Julio de 1997(Boletín oficial del Estado de 7 de Agosto de 1997). En dicha resolución se establecen una serie de limitaciones, al dominio, indispensables para garantizar la vigilancia y seguridad de las instalaciones, y que son las siguientes:

## I) PARA LAS CANALIZACIONES:

- a) En una franja de terreno de 4 m de ancho a lo largo de la traza del gasoducto, y de límites equidistantes al eje del mismo, no podrán realizarse los trabajos de arado, cava ó análogos en una profundidad superior a 50 cm, ni se podrán plantar árboles ó arbustos de tallo alto.
- b) En una distancia de 10m a uno y otro lado del eje del trazado del gasoducto no podrán levantarse edificaciones ó construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación ó reparaciones necesarias, en su caso del gasoducto y sus elementos anejos. En casos especiales, cuando razones muy justificadas establezcan la necesidad de edificar o efectuar cualquier tipo de obra dentro de la distancia señalada, podrán las Direcciones provinciales del Ministerio de Industria y Energía de Badajoz, Cáceres y Salamanca autorizar la edificación ó construcción a petición de la parte interesada y previo informe de la empresa concesionaria del gasoducto y consulta de los organismos que considere conveniente, para garantía de que la edificación ó construcción no perturbará la seguridad de gasoducto ni su vigilancia conservación y reparaciones.

## II) PARA LOS CABLES DE CONEXIÓN Y ELEMENTOS DISPERSORES DE LA PROTECCIÓN CATÓDICA.

En una franja de terreno de 4m de ancho, por donde discurrirán enterrados los cables de conexión y elementos dispersores de protección catódica de límites equidistantes a los mismos, no podrán realizarse trabajos de arado, cava u otros análogos a una profundidad superior a cincuenta cm, así como tampoco plantar árboles ó arbustos de raíz profunda ni levantar edificaciones ó construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter provisional o temporal en dicha franja de terreno ( 2 m a cada lado del eje de las instalaciones) ó efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación ó reparaciones necesarias.

## III) PARA LAS LÍNEAS ELÉCTRICAS

En una franja de terreno de 15m de ancho centrada en el eje a la línea de postes del tendido, no podrán levantarse edificaciones ó construcciones de ningún tipo ó efectuar acto alguno que pueda dañar su buen funcionamiento. Tampoco se podrán plantar árboles con altura máxima superior a cuatro metros ni una distancia inferior a tres metros del eje de la línea de postes del tendido.

8.2.3. Suelo rústico con protección cultural.- Está constituido por los yacimientos arqueológicos catalogados en el Anexo nº 2 del presente documento y están marcados en el plano P-0. Se protegen haciendo incompatible cualquier clase de edificación, construcción estable, remoción no controlada de tierras y, en general, toda alteración que pudiera dificultar las prospecciones arqueológicas autorizadas para el análisis del yacimiento en un círculo de 200 m. de diámetro con centro en la coordenada geográfica que figura en las fichas del Anexo nº 2 o en el plano P-0, con una superficie mínima que, en todo caso, será la que se señala también en la ficha.

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 sin que sea necesario tramitar su modificación pero sí se someterán a información pública durante un mes.

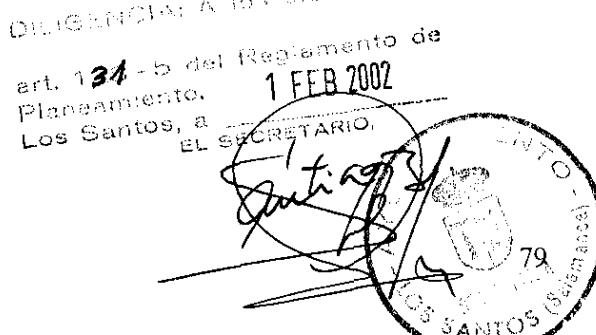
8.2.4. Suelo rústico con protección natural.- Son de dos tipos o subcategorías:

- Protección de cauces, que estará constituido por las vaguadas principales, las zonas húmedas y parques temáticos. Las vaguadas se protegerán prohibiendo la alteración de sus márgenes a 25 m de eje. A 100 m del mismo se considera zona de policía de la Confederación Hidrográfica del Tajo, debiéndose solicitar permiso de ésta para cualquier alteración.

- Protección del arbolado: Se corresponden con las zonas de interés por razón de la densidad de su vegetación. Cuando se autorice la tala, deberán reponerse los pies cortados.

8.2.5. Suelo rústico común con recursos mineros.- Se da un tratamiento especial a los recursos de explotación del granito y de la chelita, tomando como base la cuadrícula minera establecida oficialmente por la autoridad administrativa competente. Se facilitará la explotación de la extracción del granito y de la chelita en el ámbito de la cuadrícula. Se excluirán los terrenos dentro de la cuadrícula que se superpongan a suelo protegido, que se considerará prioritario, así como a clasificaciones urbanísticas de suelo urbano y urbanizable.

8.2.6. Suelo rústico común sin especificar (art. 16.1, a.) LUCYL).- Será todo el resto del suelo municipal no sometido a otras protecciones específicas.



**8.2.7. suelo rústico de uso público recreativo.-** Categoría especial en las presentes Normas, formado por las parcelas de propiedad municipal según se delimita en el plano de Clasificación Global.

En el mismo se consolidan las instalaciones deportivo-recreativas existentes, pudiéndose implantar los edificios complementarios de las mismas hasta una edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con planta baja y 3,5 m hasta cornisa. Se emplearán materiales y diseños tradicionales.

### **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 destinárselos 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 introduzca alteraciones de volumen.

**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 2.3.2 de este documento.

### **8.4. Autorización de uso.-**

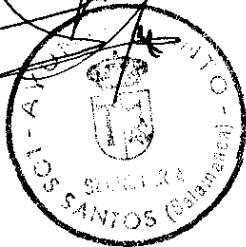
Los usos excepcionales se definirán en las fichas normativas de suelo rústico, para cada categoría de suelo, como:

**8.4.1. Usos permitidos (P).-** Son 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.



Decreto 31 - de 1 FEB 2007  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2007  
EL SECRETARIO  
*[Signature]*



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.

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 131 - b del Reglamento de Planeamiento.

Los Santos, a

EL SECRETARIO.

1 FEB 2002

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 nomenclador del año 1981, por el 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 objeto de regulación por las presentes normas. Ejemplos.

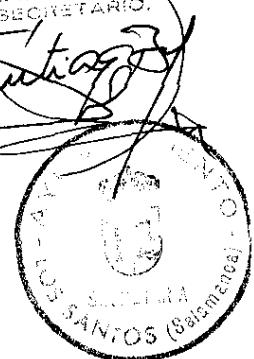
8.6.1. Actividad agraria.- Conjunto de acciones que implican una utilización dominante del suelo, para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales.

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.

DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 131 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a ... 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO.

*J. M. SANTOS*



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 es 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 agropecuarias 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 educacionales, 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 considerará como principal o dominante.

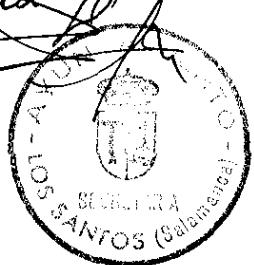
En las presentes Normas se permiten para las actividades de Dotaciones y Equipamientos y Turísticas Permanentes, hasta un máximo de 150 m<sup>2</sup> construidos que se restarán de los permitidos para la actividad principal.

También se permitirán para la categoría de Asentamientos Tradicionales como vinculada a cualquiera de los usos permitidos en este 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.

DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 131 - 1º de Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO,





## 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 el 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.

ESTA MODIFICACIÓN A LOS Efectos del  
ART. 31 DEL REGULAMENTO DE

PLANEAMIENTO  
LOS SANTOS, 2002

EL SECRETARIO,  
1 FEB 2002  
LOS SANTOS (BALANCA)

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

f) Se permitirán las segregaciones del catastro procedentes de la concentración parcelaria con arreglo a la Ley 14/90 de Concentración Parcelaria de Castilla y León.

8.7.4.- Las segregaciones descritas en el artículo anterior, no requerirán licencia municipal, aunque deberá ser comunicada al Ayuntamiento la operación realizada, el cual por sí o a través del Consejero de 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 contenga a la unidad mínima de cultivo.

## **8.8. Regulación de actividades**

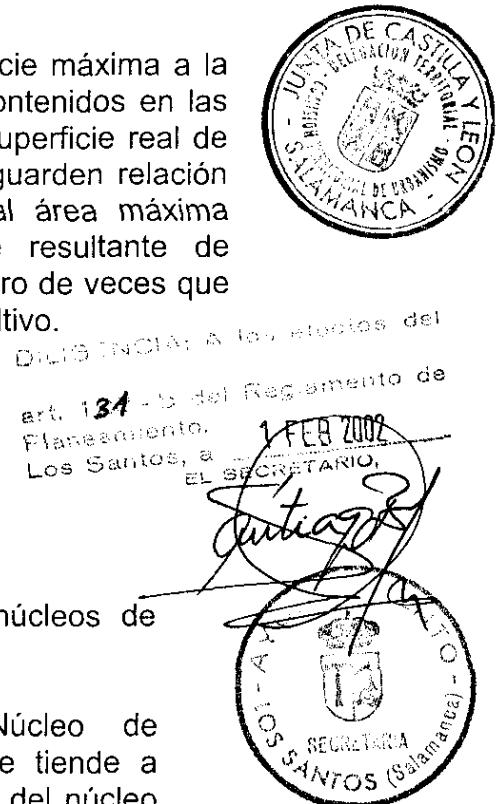
### **8.8.1. Disposiciones generales.-**

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 propriedad indiviso), cuyo fin manifiesto o implícito es urbanizarlo o edificarlo total o parcialmente (art. 24.2 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 presentes 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.

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



DICHO DOCUMENTO A LOS efectos del

art. 131 - b del Reglamento de  
Planeamiento,  
Los Santos, a 1 FEB 2008

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*



Salamanca, enero de 2003  
Fdo: los arquitectos

*[Signature of José Carlos Marcos]*  
José Carlos Marcos

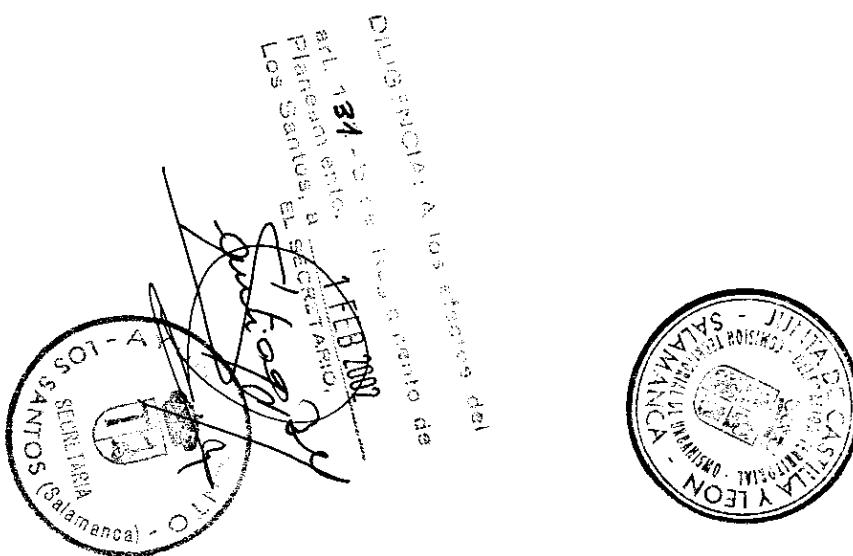
*[Signature of Angel León]*  
Angel León

**1.1 ACTIVIDAD: AGRÍCOLA EN GENERAL Y GANADERÍA EXTENSIVA**

CATEGORÍA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	
Protección Natural Especial (cauces)	A	No dificultará el paso del agua	(*)	5%	5m mínimo del eje del cauce	10000m2	Cercas diáfanas y construcciones agropec. provisionales	0,05m2/m2	Diseño y materiales tradicionales,
Protección Natural del arbolado	A	Zonas con una tala máx. de 2 uds.	(*)	5%	art.24.3 LUCYL	10000m2	Cercas diáfanas y construcciones agropec. provisionales	0,1m2/m2	Diseño y materiales tradicionales,
Suelo Rústico Común con recursos mineros	A	Zonas compatibles con la extracción	(*)	10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	Cercas, tenadas, naves agrícolas silos, viveros, invernaderos, etc.	0,1m2/m2	Naves:7m alero/25% pend.máx. Diseño y materiales tradicionales, Otros:según la instalación
Suelo Rústico Común sin especificar	P	No se fija	(*)	10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	Cercas, tenadas, naves agrícolas silos, viveros, invernaderos, etc.	0,1m2/m2	Naves:7m alero/25% pend.máx. Diseño y materiales tradicionales, Otros:según la instalación
Entorno Urbano	A	A más de 100m del límite urbano	(*)	10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	Sólo instalaciones especiales	0,1m2/m2	Diseño y materiales tradicionales, Según instalación agraria (**)

(\*) 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.



CATEGORÍA	COM.	1.2 ACTIVIDAD: GANADERÍA INTENSIVA (INDUSTRIAL ESTABULADA)						CONDICIONES ESPECIALES	
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	
Protección Natural Especial ( cauces )	I								
Protección Natural del arbolado	I								
Suelo Rústico Común con recursos mineros	A	Zonas compatibles con la extracción	(*)	5	10m	10000m2	Naves cerradas	0,05m2/m2	Naves:7m alero/25% pend.máx. Diseño y materiales tradicionales
Suelo Rústico Común sin especificar	P	Nose fija	(*)	10	5m	30000m2	Naves cerradas	0,1m2/m2	Naves:7m alero/25% pend.máx. Diseño y materiales tradicionales
Entorno Urbano	I								

(\*) 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.



CATEGORÍA	COM.	1.3 ACTIVIDAD: INDUSTRIA AGROPECUARIA						CONDICIONES ESPECIALES	
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	
Protección Natural Especial (cauces)	I								
Protección Natural del arbolado	I								
Suelo Rústico Común con recursos mineros	A	Zonas compatibles con la extracción	(*)	5	10m	10000m <sup>2</sup>	Naves, oficinas. Comercio hasta 250m <sup>2</sup>	0,05m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Naves:7m alero/25% pend.máx. salvo elementos tecnológicos
Suelo Rústico Común sin especificar	A	A 500m del suelo urbano	(*)	10	5m	30000m <sup>2</sup>	Naves, oficinas. Comercio hasta 250m <sup>2</sup>	0,1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Naves:7m alero/25% pend.máx. salvo elementos tecnológicos
Entorno Urbano	I								Diseño y materiales en armonía con el asentamiento.

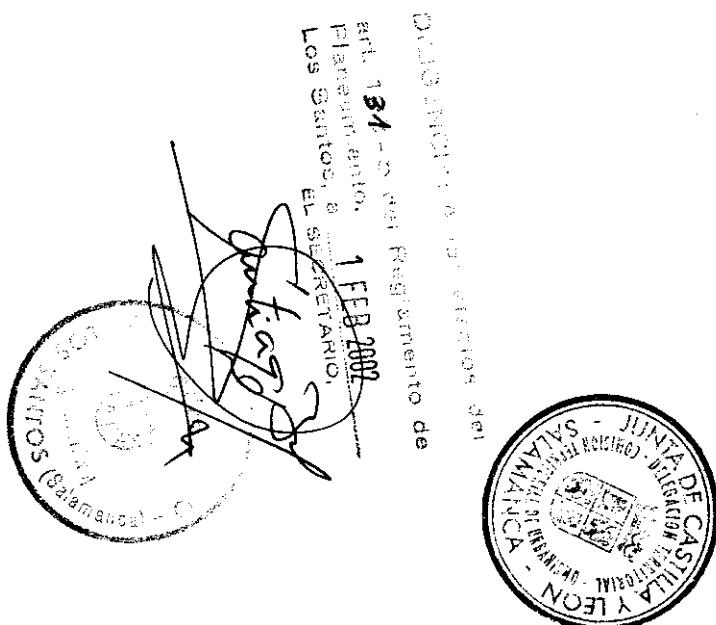
(\*) Parcelario Catastral vigente de rústica. Nuevas parcelaciones, Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.



CATEGORÍA	COM.	1.4 ACTIVIDAD: FORESTAL								CONDICIONES ESPECIALES
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
Protección Natural Especial (cauces)	I									
Proyección Natural del arbolado	A	Según Normativa sectorial	(*)	5	10m	10000m2	Instalaciones técnicas necesarias. Edificios auxiliares hasta 150m2	0,05m2/m2 (**)	Naves:4,5m alero/25% pend.máx. E. auxiliares:1p/3,5m	Informe favorable C. de Agricultura Diseño y materiales tradicionales
Suelo Rústico Común con recursos mineros	A	Zonas compatibles con la extracción	(*)	5	10m	20000m2	Instalaciones técnicas necesarias. Edificios auxiliares hasta 150m2	0,05m2/m2	Naves:4,5m alero/25% pend.máx. E. auxiliares:1p/3,5m	Informe favorable C. de Agricultura Diseño y materiales tradicionales
Suelo Rústico Común sin especificar	A	Según Normativa sectorial	(*)	10	5m	30000m2	Instalaciones técnicas necesarias. Edificios auxiliares hasta 150m2	0,1m2/m2	Naves:7m alero/25% pend.máx. E. auxiliares:1p/3,5m	Informe favorable C. de Agricultura Diseño y materiales tradicionales
Entorno Urbano	I									

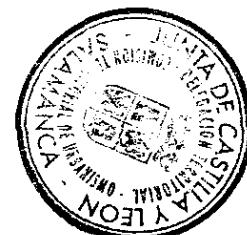
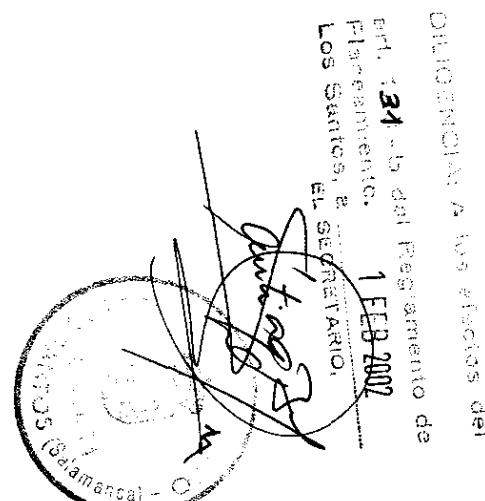
(\*) Parcelario Catastral vigente de rústica. Nuevas parcelaciones, Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.

(\*\*) Se excluye toda instalación de carácter industrial.



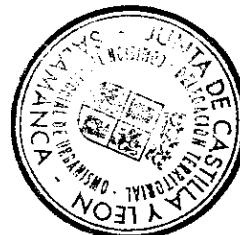
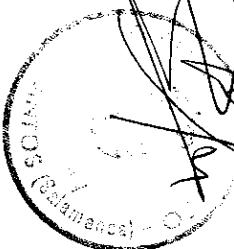
CATEGORÍA	COM.	1.5 ACTIVIDAD: INDUSTRIAL EXTRACTIVA							CONDICIONES ESPECIALES
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	
Protección Natural Especial (cauces)	I								
Protección Natural del arbolado	I								
Suelo Rústico Común con recursos mineros	P	No se fija	(*)	8	6m	No se fija	Naves cerradas almacenes diversos	0,08m2/m2	1 planta/7m al alero 25% pendiente máxima
Suelo Rústico Común sin especificar	A	No se fija	(*)	4	6m	30000m2	Naves cerradas almacenes diversos	0,04m2/m2	1 planta/7m al alero 25% pendiente máxima
Entorno Urbano	I								Las explotaciones con más de 3200m2 , tramitación P. Especial

(\*) Parcelario catastral vigente de rústica. Nuevas parcelaciones, unidad mínima de cultivo



CATEGORÍA	COM.	2. ACTIVIDAD: INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS						CONDICIONES ESPECIALES	
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	
Protección Natural Especial (cauces)	I								
Protección Natural del arbolado	A	No afectará al arbolado	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales Edificios auxiliares hasta 150m2	No se fija	Instalaciones tecnológicas E. auxiliares:1p/3,5m
Suelo Rústico Común con recursos mineros	A	Zonas compatibles con la extracción	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales Edificios auxiliares hasta 150m2	No se fija	Instalaciones tecnológicas E. auxiliares:1p/3,5m
Suelo Rústico Común sin especificar	A		No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales Edificios auxiliares hasta 150m2	No se fija	Instalaciones tecnológicas E. auxiliares:1p/3,5m
Entorno Urbano	A	A 100m máx. de la obra	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales Edificios auxiliares hasta 150m2	No se fija	Instalaciones tecnológicas E. auxiliares:1p/3,5m

Dicho informe a los efectos del  
 art. 131º del  
 Planificación,  
 Los Santos, el  
 1 FEB 2009  
 SECRETARIO  
 JUSTICIA  
 Santiago  
 Ceballos

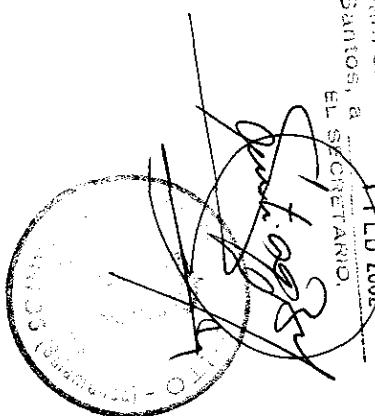


**3. ACTIVIDAD: VIVIENDA UNIFAMILIAR**

CATEGORÍA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
Protección Natural Especial (cauces)	I									
Protección Natural del arbolado	I									
Suelo Rústico Común con recursos mineros	I									
Suelo Rústico Común sin especificar	A	A 500m mín. del suelo urbano	(*)	5	5m	5000m <sup>2</sup>	Vivienda unifamiliar	0,05m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas 7m	Diseño y materiales adecuados al entorno rústico
Entorno Urbano	I									

(\*) 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.

Diligencia: A los efectos del  
art. 134 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
El Arquitecto:  
Los Santos, a  
EL SECRETARIO.



CATEGORÍA	COM.	4.1 ACTIVIDAD: DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS							CONDICIONES ESPECIALES	
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad		
Protección Natural Especial (cauces)	I									
Protección Natural del arbolado	I									
Suelo Rústico Común con recursos mineros	A	Zonas compatibles con la extracción	(*)	5	10m	20000m <sup>2</sup>	Equipamientos cuya situación sea necesaria en este tipo de suelo.	0,05m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2p/7m	Diseño y materiales tradicionales
Suelo Rústico Común sin especificar	A	Según normativa sectorial en cada caso	(*)	5	10m	20000m <sup>2</sup>	Equipamientos de todo tipo	0,05m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2p/7m	Diseño y materiales tradicionales
Entorno Urbano	I									

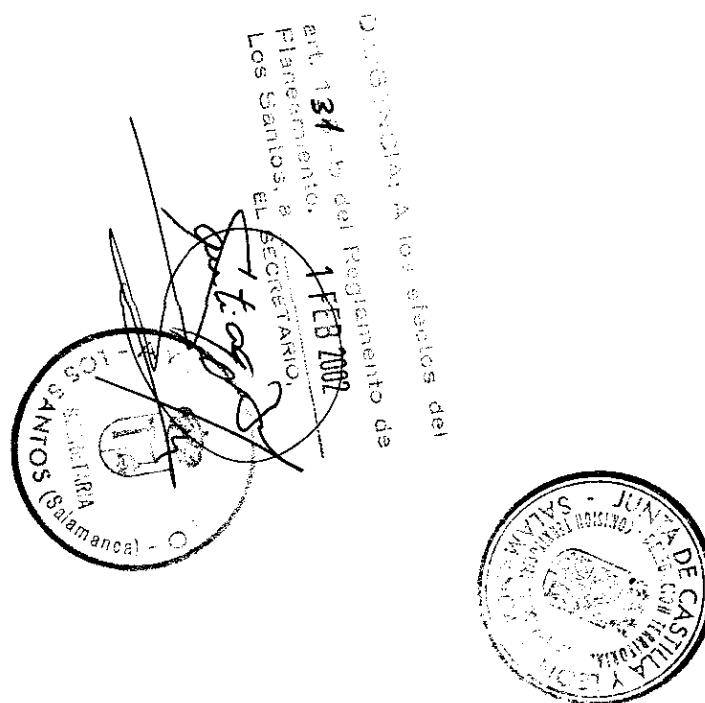
(\*) Parcelario Catastral vigente de rústica. Nuevas parcelaciones, Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.



**4.2 ACTIVIDAD: TURÍSTICA PERMANENTE**

CATEGORÍA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	
Protección Natural Especial (cauces)	I								
Protección Natural del arbolado	I								
Suelo Rústico Común con recursos mineros	I								
Suelo Rústico Común sin especificar	A	(*)	5	5m	20000m2	Establ. hosteleros y recreativos 10 plazas mínimo	0,05m2/m2	2p/7m	Diseño y materiales tradicionales
Entorno Urbano	I								

(\*) 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.



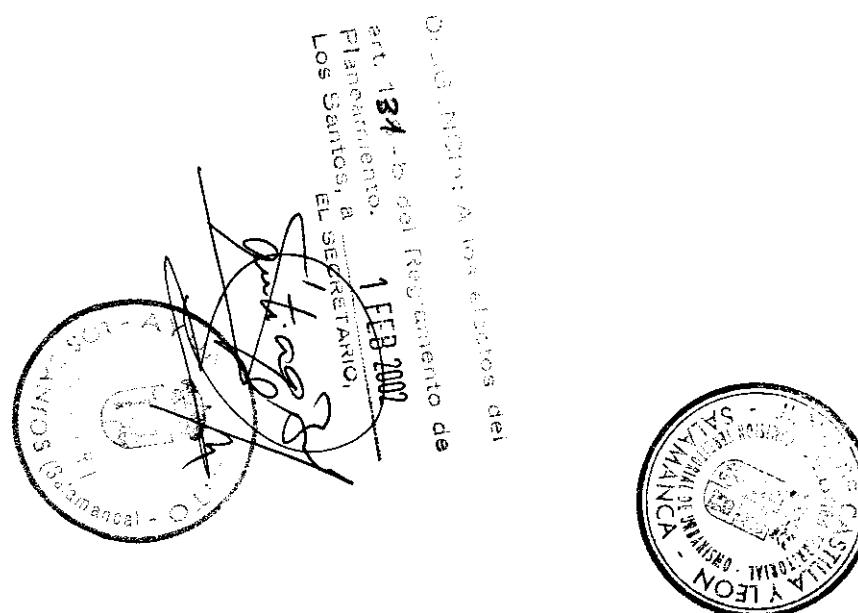
**4.3 ACTIVIDAD: SERVICIO DE CARRETERAS (\*\*)**

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 Especial (cauces)	I									
Protección Natural del arbolado	I									
Suelo Rústico Común con recursos mineros	A	Zonas compatibles con la extracción	2000m <sup>2</sup>	30	Según Normativa de carreteras	5000m <sup>2</sup>	Construcciones al servicio de carretera: Comercio complementario<250m <sup>2</sup>	0,3m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1p/4,5m E. auxiliares:1p/3,5m	Informe favorable del Servicio correspondiente de carreteras
Suelo Rústico Común sin especificar	A	Categoría mínima: Red Provincial	2000m <sup>2</sup>	30	Según Normativa de carreteras	5000m <sup>2</sup>	Construcciones al servicio de carretera: Comercio complementario<250m <sup>2</sup>	0,3m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1p/4,5m E. auxiliares:1p/3,5m	Informe favorable del Servicio correspondiente de carreteras
Entorno Urbano	A	Categoría mínima: Red Provincial	2000m <sup>2</sup>	30	Según Normativa de carreteras	5000m <sup>2</sup>	Construcciones al servicio de carretera: Comercio complementario<250m <sup>2</sup>	0,3m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1p/4,5m E. auxiliares:1p/3,5m	Informe favorable del Servicio correspondiente de carreteras (*)

(\*) Salvo que el propietario exprese lo contrario,

existentes no influirán en la valoración de los terrenos.

(\*\*) 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.



DIRECCIÓN: A los efectos del

art. 131 - 3 del Reglamento de  
Planeamiento.

Los Santos, a

1 FEB 2002

EL SECRETARIO,

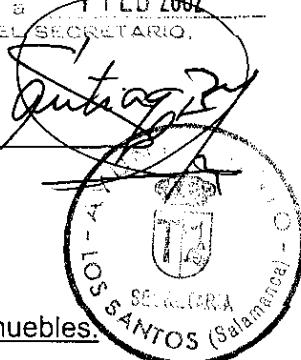
*Santiago*



Anexo nº 1 catálogo

---

1 FEB 2002



## ANEXO N° 1.- CATALOGACIÓN

### Capítulo Primero. Normas comunes de protección

#### 1.. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

##### 1.1. Legislación vigente.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 8, con carácter general:

"1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.

b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos preciso para conservar o reponer dichas condiciones.

El artículo 106 de la misma Ley prescribe y detalla las características de las órdenes de ejecución, a los fines de:

a) Conservar y reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación.

b) Adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente urbano o natural.

Los puntos 2, 3 y 4 del mismo artículo señalan las condiciones de actuación en estos supuestos.

El artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, contiene determinaciones que desarrollan las arriba transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado en el artículo 106.3 de la Ley de Urbanismo viene determinado por el artículo 107 de la misma Ley, lo referente a la declaración de ruina.



#### **1.2. Deberes de los propietarios de los inmuebles:**

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 106 de la Ley de Urbanismo pueda ordenar el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

#### **1.3. Colaboración municipal y de otros organismos competentes.**

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados b) y c) anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente otros organismos competentes, con arreglo a lo establecido en el artículo 106.3 de la LUCYL, podrán subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

#### **1.4. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.**

Lo establecido a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente, del artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.



## 2. Conservación específica del patrimonio catalogado.

### 2.1. Efectos de la catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la LUCYL ordena proteger.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964m de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (Arts. 1077 de la LUCYL y 23 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que la Administración pudiera verse obligada a aplicar el artículo 37 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación de los artículos 63 de la LUCYL y 11.2.a) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, se declara mediante la inclusión en este Catalogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo, la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del artículo 106.2 de la LUCYL, y demás normativa relativa a esta materia.

### 2.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados.

Los deberes de conservación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa o al inquilino en los términos del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, en aplicación de los artículos 1066.2 y 1066.3 de la LUCYL, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Diligencia: A los efectos del  
art. 137.1.b en Reglamento de  
Planeamiento. Los Santos, a  
el SECRETARIO

ATFB 2017



### 2.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

En aplicación del artículo 106.4 de la LUCYL el incumplimiento de los deberes de conservación u ordenes de ejecución podrán dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 36 y 37 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español que facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

### 2.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de datos que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.
- Coste de la reparación de los citados datos, superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste del presupuesto.

El expediente basado en el primer supuesto deberán contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas corridas, zapatas, pilotes, muros portantes, soportes, vigas, forjados, cerchas tableros u otros) y cualificados en las unidades métricas habituales, con expresión del porcentaje que cada tipo representa respecto del total de la estructura del inmueble y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente y, por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberán resultar superior al 50%.

Diligenciado a los efectos del  
en el año de dos mil diecisiete.  
Planteamiento del expediente de  
Los Servicios a la Ciudadanía.



DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 13º del Reglamento de  
Planeamiento, Los Santos, e  
FEB 2002  
EL SECRETARIO

En el segundo supuesto de los mencionados como causas el expediente deberán acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado en base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado contiene otros valores Históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí lo podrán ser por los coeficientes de mayorización cuya aplicación pueda considerarse justificada en base a la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

Como norma general, se estará a lo dispuesto en el art. 108 de la LUCYL.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado a la denuncia de su situación de ruina inminente podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

En todo caso, se requerirá la preceptiva autorización de derribo según el art. 24 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

### 3. Infracciones.

En aplicación del art. 115.1.a) de la LUCYL, constituye infracción urbanística muy grave la demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico.

Serán responsables de la infracción los sujetos contemplados en el art. 116 de la LUCYL.

Las sanciones se aplicarán serán las previstas en el art. 117 de la LUCYL para sanciones muy graves, es decir, multa de cincuenta millones y una pesetas a trescientos millones de pesetas (de 300.000 a 1.800.000 de euros).

## **Capítulo Segundo.- Clasificación**

### 1. Categorías de los edificios y grupos de protección.-

Los edificios protegidos por el presente Catálogo se dividen en dos categorías en orden a una mayor o menor importancia o calidad de sus valores arquitectónicos o históricos.



Existirán los siguientes grados de protección:

a) Protección integral.- Deberá conservarse:

- la volumetría
- la organización interna
- el sistema constructivo, salvo que las condiciones de seguridad obliguen al empleo de tecnologías actuales
- todos aquellos elementos, como detalles constructivos, colores o texturas, que contribuyan a la definición histórica o formal del edificio

b) Protección ambiental.- Deberá conservarse:

- la volumetría
- las fachadas significativas. En el caso de declaración de ruina, la fachada se restituirá lo más fielmente posible.

## 2. Definición de las obras.-

2.1. Obras de restauración.- Son todas aquellas acciones constructivas que contribuyen a mantener el edificio en su configuración y uso actuales. Se incluyen las obras de demolición y/o limpieza de todo elemento que entorpezca la comprensión histórica y formal del edificio, previa documentación e investigación.

2.2. Obras de rehabilitación.- Son las acciones edificatorias que contribuyen a devolver al edificio un uso y capacidad de servicio cumpliendo los parámetros actuales de seguridad, salubridad y adaptación a la función a la que se destine, sin desvirtuar su tipología formal, su expresión arquitectónica ni su imagen urbana.

2.3. Obras de restitución.- Son las acciones constructivas que permiten reponer partes orgánicas del edificio dañadas o imposibles de mantener, previa dictaminación de su estado de ruina. Se entiende que el nuevo elemento o parte debe tener las mismas características formales que el sustituido.

2.4. Obras de renovación.- Son las que implican la demolición completa del edificio y su sustitución por otro con las características que marque la normativa para nuevas edificaciones, sin referencias formales al edificio sustituido.

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 134 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO,





### 3. Asignación de obras a las distintas categorías.-

Con las matizaciones que se consignen en cada ficha particular, se permiten obras de restauración a los edificios con protección integral. Los edificios de protección ambiental podrán estar sometidos a todos los tipos de obras, excepto las de renovación, salvo que se demostrara la imposibilidad técnica de conservación en cuyo caso podrá reproducirse la fachada y el volumen en la nueva edificación

DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 131 -ti del Reglamento de  
Planeamiento. 1 FEB 2002  
Los Santos, 3  
EL SECRETARIO,

*Santiago*

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 1

Nº catastral 3-001

Dirección postal C/ de la Iglesia

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno

Calidad de la edificación Buena

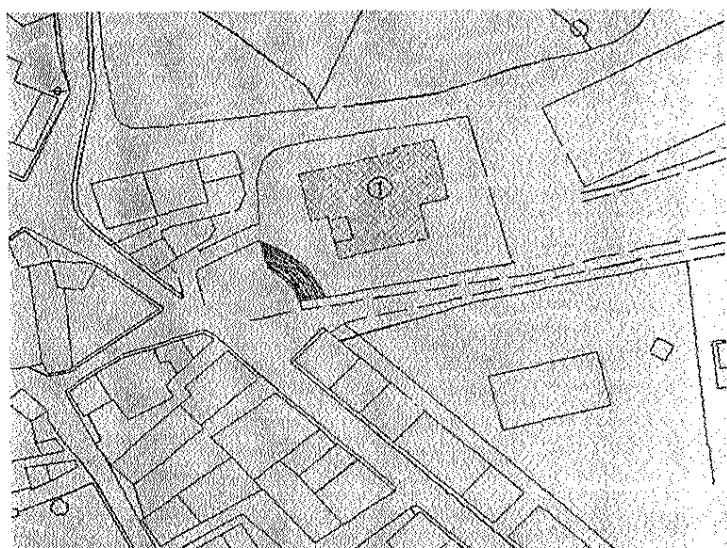
Intervenciones Restauración profunda a principios de los 80. Reciente reparación del atrio

Uso original Religioso

Uso actual Religioso

Observaciones Edificio en uso normal

### PLANO DE SITUACIÓN



#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio exento de tres naves con atrio y torre campanario

Tipológica Forma exterior y espacio interior propios de iglesias de la comarca

Compositiva Eje longitudinal. Volumen masivo compuesto con la torre Pequeños huecos

Materiales Granito en mampostería y sillería. Cubierta de estructura de madera y teja tradicional

Elementos singulares Artesonado interior y grandes arcos de medio punto en la nave. Portada O. labrada.

Observaciones Edificio singular declarado Bien de Interés Cultural

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Siglos XIII y XVI

Estilo Gótico y Plateresco

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	4
	5
Urbana	5
Arquitectónica	5
Histórica	5

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Integral

Prescripciones específicas Deberá renovarse la pintura exterior en las zonas enfoscadas

### FOTOGRAFÍA



DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 131 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
el SECRETARIO,

Santiago



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS



### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 2

Nº catastral

Dirección postal

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno

Calidad de la edificación Buena

Intervenciones Reparación reciente del tejado

Uso original Religioso

Uso actual Religioso y usos culturales

Observaciones Edificio en uso normal

### PLANO DE SITUACIÓN



#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio exento de una sola nave a dos aguas que incluye el atrio con cabecera en volumen independiente a cuatro aguas

Típologica Edificio religioso con planta en cruz latina

Compositiva Ejes longitudinal y transversal. Volúmenes sencillos y limpios. Simetrías

Materiales Granito labrado en esquinas, cornisas y elementos singulares. Mampostería de granito enfoscada. Cubierta de estructura de madera y teja cerámica

Elementos singulares Volumen de crucero, atrio con columnas y arco de entrada

Observaciones Edificio singular de importancia paisajística

### FOTOGRAFÍA



#### DATOS HISTÓRICOS

Época XVI

Estilo Renacimiento

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 4

Urbana 3

Arquitectónica 4

Histórica 5

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 131 - b del Reglamento de Planeamiento.

1 FEB 2002

Los Santos, a

el SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*



### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Integral

Prescripciones específicas Colocación de teja más apropiada

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 3

Nº catastral 17-001

Dirección postal Barrio del Mirón

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Regular

Calidad de la edificación Regular

Intervenciones No se aprecian, salvo la cubierta de teja plana

Uso original Vivienda

Uso actual Vivienda

Observaciones Edificio en uso normal

### PLANO DE SITUACIÓN



#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio exento de planta baja con cubierta inclinada a una sola agua

Tipológica Edificio doméstico rural representativo de la comarca

Compositiva No existen intenciones compositivas geométricas sino adaptación orgánica

Materiales Mampostería vista de granito Cubierta de teja plana

Elementos singulares Portalillo tradicional rebundido

Observaciones Representación singular de la arquitectura popular

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Primer tercio del siglo XX

Estilo Rural popular

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 3

Urbana 4

Arquitectónica 3

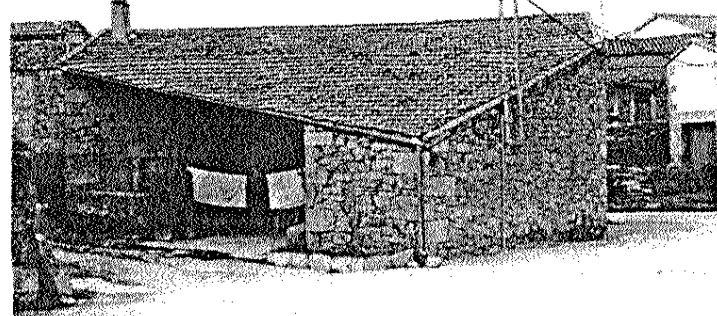
Histórica 2

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas Conservación del volumen, las fachadas y el portalillo

### FOTOGRAFÍA



DILIGENCIA: A los efectos del

art. 134 - b del Reglamento de

Planeamiento. 1 FEB 2002

Los Santos, a

EL SECRETARIO.



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS



### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 4

Nº catastral 52-003

Dirección postal C/ de las Eras, 11

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno

Calidad de la edificación Regular

Intervención: *Rehabilitación reciente con introducción de una puerta de garaje. Demolición de muro de mampostería*

Uso original Vivienda y almacén

Uso actual Vivienda y garaje

Observaciones *Edificio catalogado en las Normas anteriores con intervención desafortunada*

#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General *Edificio de planta baja entre medianeras con cubierta inclinada a una sola agua*

Tipológica *Edificio rural doméstico de uso mixto*

Compositiva *La antigua imagen ha sido desvirtuada por la destrucción del muro de granito y la introducción del portón metálico*

Materiales *Granito, madera y teja cerámica curva*

Elementos singulares *Portal tradicional abierto  
Pilastra mixta de granito y madera. Recercados de granito*

Observacione *Representante algo devirtuado de la arquitectura popular de la comarca*

#### DATOS HISTÓRICOS

Época *Primer tercio del siglo XX*

Estilo *Rural popular*

Observaciones

### PLANO DE SITUACIÓN



### FOTOGRAFÍA



### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 4

Urbana 3

Arquitectónica 1

Histórica 1

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 131-5 del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002

EL SECRETARIO.



### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección *Ambiental*

Prescripciones específicas *Debería restituise la fachada original*

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS



### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 5

Nº catastral 51-007

Dirección postal C/ Nueva, 17

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno

Calidad de la edificación Regular

Intervenciones De conservación

Uso original Vivienda y almacén

Uso actual El mismo

Observaciones Edificio en uso normal

#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de dos plantas entre medianeras con cubierta inclinada a dos aguas

Tipológica Edificio rural doméstico de uso mixto

Compositiva Aleatoria

Materiales Granito, enfoscado, madera y teja curva

Elementos singulares Espacio libre de la entrada  
Portal previo en forma de atrio. Recercados de granito

Observaciones Representante de la arquitectura popular comarcal

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Primer tercio del siglo XX

Estilo Rural popular

Observaciones

### PLANO DE SITUACIÓN



### FOTOGRAFÍA



### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	4
Urbana	4
Arquitectónica	2
Histórica	1

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 134-5 del Reglamento de Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002

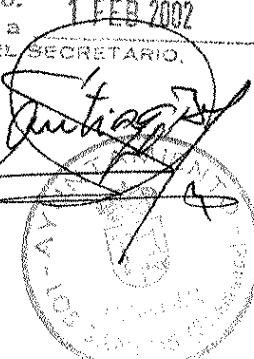
EL SECRETARIO,

*[Signature]*

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas Deberá hacerse desaparecer el cuerpo añadido en planta baja



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 6

Nº catastral 40-06

Dirección postal C/ de la Ladera, 8

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno

Calidad de la edificación Regular

Intervenciones Reciente rehabilitación don  
introducción de antepecho de granito y reja  
metálica

Uso original Vivienda

Uso actual Vivienda

Observaciones Edificio catalogado en las  
Normas anteriores con intervención poco afortunada

#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de planta baja entre medianeras con  
cubierta inclinada a dos aguas

Tipológica Edificio rural doméstico de uso residencial

Compositiva Aleatoria

Materiales Mampostería de granito enfoscada y teja  
cerámica curva

Elementos singulares Columna de granito formando  
un portal rebajado tradicional. Recercados de  
granito

Observaciones Representante de la  
arquitectura rural popular con introducción  
de elemento poco afortunado

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Principios del siglo XX

Estilo Rural popular

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	4
---------------	---

Urbana	4
--------	---

Arquitectónica	2
----------------	---

Histórica	1
-----------	---

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas Debería eliminarse el antepecho de granito



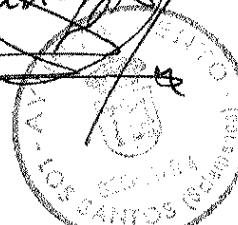
DILIGENCIA: A los efectos del

art. 134 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a

1 FEB 2002

EL SECRETARIO

*[Firma]*



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 7

Nº catastral 91-001

Dirección postal C/ El Solano, 23

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno

Calidad de la edificación Buena

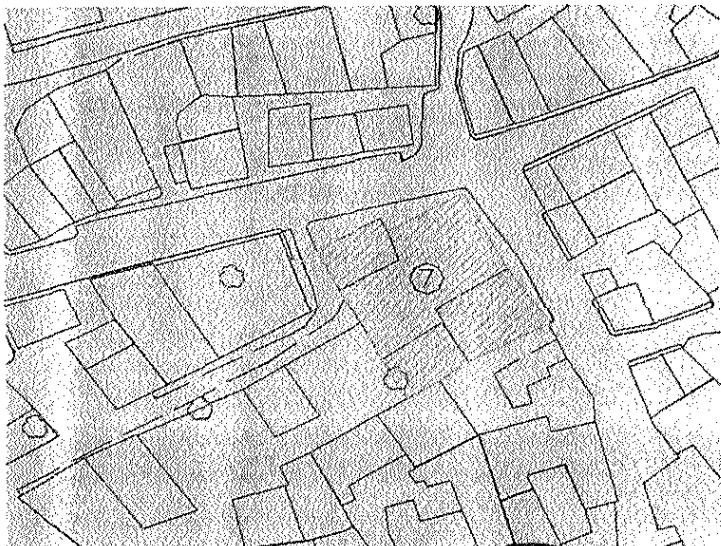
Intervenciones No se aprecian

Uso original Vivienda y almacén

Uso actual El mismo

Observaciones Edificio en uso

### PLANO DE SITUACIÓN



#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General El edificio en planta baja y sobrado entre medianeras con cubierta inclinada a dos aguas

Tipológica Edificio rural doméstico de uso mixto

Compositiva Simetría ,en fachada principal

Materiales Mampostería enfoscada de granito y teja curva tradicional

Elementos singulares Recercados y esquinas de granito labrado

Observaciones Representante bien conservado de arquitectura rural popular

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Principios de siglo XX

Estilo Rural popular

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 4

Urbana 3

Arquitectónica 2

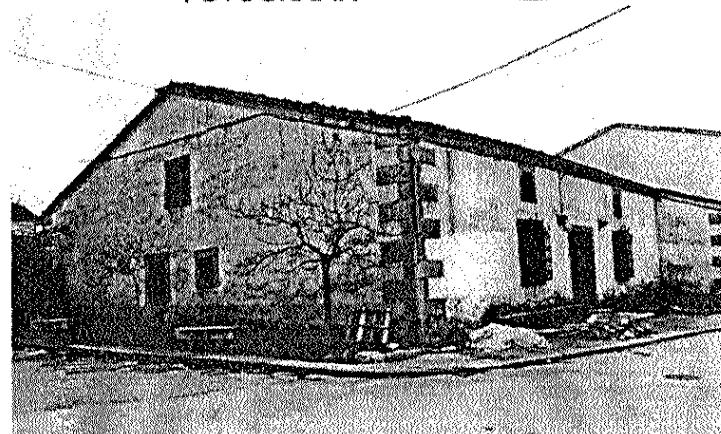
Histórica 1

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

### FOTOGRAFÍA



DILIGENCIA: A los efectos del

art. 184 -b del Reglamento de Planeamiento.

Los Santos, a

1 FEB 2002

EL SECRETARIO,

*[Signature]*

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 8

Nº catastral 74-010

Dirección postal C/Morilles, 20

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Malo

Calidad de la edificación Regular

Intervenciones No se aprecian

Uso original Vivienda

Uso actual Vivienda

Observaciones Aparentemente sin uso



#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de dos plantas entre medianeras con cubierta inclinada a dos aguas

Tipológica Edificio rural doméstico de uso residencial

Compositiva Aleatoria

Materiales Mampostería de granito enfoscada, madera y teja cerámica plana

Elementos singulares Primera fachada previa formada por machones de granito labrado columna en planta baja y balcón corrido

Observaciones Representante de la arquitectura popular de transición a la sierra

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Finales del siglo XIX

Estilo Rural pre-serrano

Observaciones



### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	1
---------------	---

Urbana	2
--------	---

Arquitectónica	3
----------------	---

Histórica	2
-----------	---

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas Se requerirá una acción urgente para evitar la ruina. Debe desaparecer el cuerpo añadido en la planta baja

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 131 - 5 del Reglamento de Planeamiento.

Los Santos, a 1 FEB 2008

EL SECRETARIO.



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 9

Nº catastral 101-003

Dirección postal C/ del Mechal, 5

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno

Calidad de la edificación Buena

Intervenciones Reciente rehabilitación

Uso original Vivienda

Uso actual Vivienda

Observaciones Edificio en uso normal

#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio en planta baja y sobrado entre medianeras con cubierta inclinada a dos aguas

Tipológica Edificio rural doméstico de uso mixto

Compositiva Aleatoria

Materiales Mampostería de granito y teja tradicional

Elementos singulares Portalillo tradicional rebajado en doble orden

Observaciones Representante de la arquitectura popular comarcal

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Finales del siglo XIX

Estilo Popular rural

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 5

Urbana 4

Arquitectónica 3

Histórica 2

### C) PRESCRIPCIONES

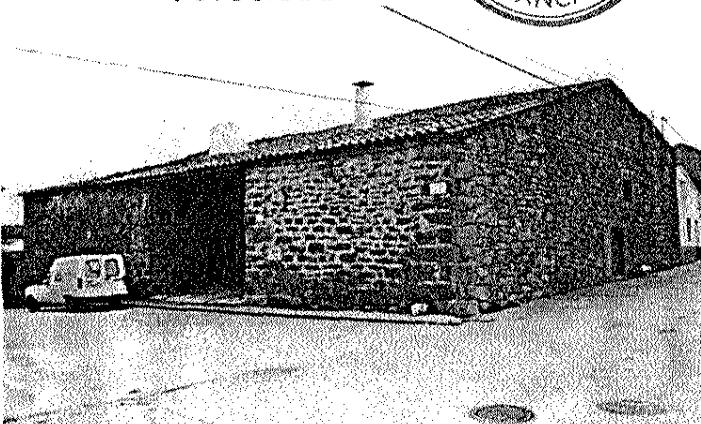
Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

### PLANO DE SITUACIÓN



### FOTOGRAFÍA

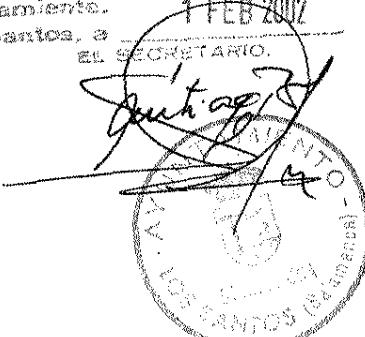


DILIGENCIA: A los efectos del

art. 134 - b del Reglamento de Planeamiento.

Los Santos, a 1 FEB 2002

AL SECRETARIO.



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 10  
Nº catastral 55  
Dirección postal Plaza de Constitución, 1

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno  
  
Calidad de la edificación Buena  
  
Intervenciones Reciente rehabilitación  
  
Uso original Ayuntamiento  
  
Uso actual Ayuntamiento  
  
Observaciones Edificio en uso normal

#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de dos plantas y bajo cubierta entre medianeras con cubierta inclinada a dos aguas  
Tipológica Edificio público representativo

Compositiva Eje de simetría geométrico en fachada

Materiales Mampostería de granito enfoscada y teja curva

Elementos singulares Espadaña de granito con reloj  
Galería de granito en planta baja

Observaciones Representante de los edificios públicos rurales

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Primer tercio del siglo XX

Estilo Eclectico

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	5
Urbana	5
Arquitectónica	3
Histórica	1

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

### PLANO DE SITUACIÓN



### FOTOGRAFÍA



DILIGENCIA: A los efectos del

art. 134-5º del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a

1 FEB 2002

EL SECRETARIO.

*[Handwritten signatures and marks over official stamp]*

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número	11
Nº catastral	55-010
Dirección postal	Plaza de la Constitución, 3

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación	Bueno
Calidad de la edificación	Buena
Intervenciones	Rehabilitación reciente
Uso original	Escuela pública
Uso actual	Biblioteca pública
Observaciones	Edificio en uso normal

#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General	Edificio en planta baja entre medianeras con cubierta inclinada a dos aguas
Tipológica	Edificio público docente de su época
Compositiva	Grandes ventanales seriados
Materiales	Mampostería de granito enfoscada y teja tradicional
Elementos singulares	Recercados labrados de granito
Observaciones	Representante de arquitectura docente rural. Forma conjunto con el Ayuntamiento

#### DATOS HISTÓRICOS

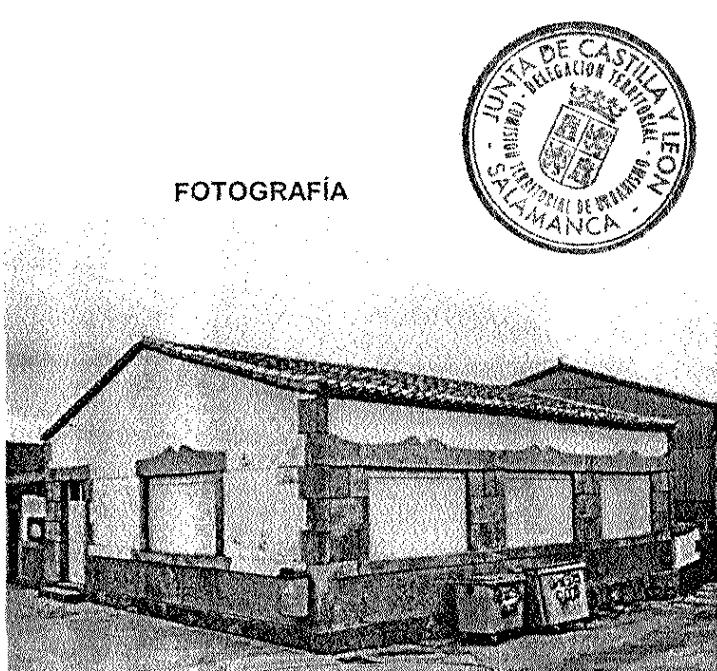
Época	Primera mitad del siglo XX
Estilo	Ecléctico
Observaciones	

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	5
Urbana	5
Arquitectónica	2
Histórica	1

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección	Ambiental
Prescripciones específicas	



DILIGENCIA: A los efectos del

art. 131 - b del Reglamento de  
Planeamiento,  
Los Santos, a

1 FEB 2002

EL SECRETARIO.



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 12  
Nº catastral 55-022

Dirección postal Plaza de la Constitución

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno

Calidad de la edificación Buena

Intervenciones No se aprecian

Uso original Vivienda y almacén

Uso actual Vivienda y garaje

Observaciones Edificio en uso normal

#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de dos plantas y sobrado con cubierta inclinada a dos aguas

Tipológica Edificio doméstico de carácter urbano

Compositiva Acusada simetría en fachada principal

Materiales Mampostería de granito enfoscada y teja tradicional. Carpintería de madera

Elementos singulares Recercados, cornisas, impostas, esquinas y zócalos labrado de granito

Observación Representante de arquitectura urbana en medio rural. Forma conjunto con el Ayuntamiento

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Primera mitad del siglo XX

Estilo Ecléctico

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 4

Urbana 5

Arquitectónica 3

Histórica 1

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

### PLANO DE SITUACIÓN



### FOTOGRAFÍA



DILIGENCIA: A los efectos del

art. 181 - b del Reglamento de Planeamiento.

Los Santos, a

1 FEB 2002

EL SECRETARIO



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número	13
Nº catastral	73

Dirección postal C/ Portalillo

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno

Calidad de la edificación Regular

Intervenciones Reciente rehabilitación

Uso original Vivienda

Uso actual Dependencias Municipales

Observaciones Edificio e uso circunstancial

### PLANO DE SITUACIÓN



#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de dos plantas entre medianeras con cubierta inclinada a tres aguas

Tipológica Edificio doméstico transformado de expresión urbana

Compositiva Eje de simetría en fachadas

Materiales Mampostería de granito y teja cerámica plana. Carpintería de madera

Elementos singulares Recercados, cornisas, esquinas y zócalos de granito labrado

Observaciones Representante de arquitectura urbana en medio rural

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Primera mitad del siglo XX

Estilo Ecléctico

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	4
---------------	---

Urbana	4
--------	---

Arquitectónica	2
----------------	---

Histórica	1
-----------	---

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

### FOTOGRAFÍA



DILIGENCIA: A los efectos del

art. 131 - b del Reglamento de Planeamiento.

Los Santos, a 1 FEB 2002

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número	14
Nº catastral	72
Dirección postal	Plaza de la Constitución

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación	Bueno
Calidad de la edificación	Buena
Intervenciones	No se aprecian
Uso original	Deportivo
Uso actual	Deportivo
Observaciones	Elemento en uso normal

### PLANO DE SITUACIÓN



#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General *Frontón y palco (talanquera)*

Tipológica *Elementos de deportes y espectáculos rurales*

#### Compositiva

Materiales *Mampostería de granito enfoscada vista*

Elementos singulares *Remates de bolas de granito del frontón  
Zócalos y laterales de granito labrado*

Observaciones *Elementos singulares para uso de ocio*

#### DATOS HISTÓRICOS

Época

Estilo

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	4
Urbana	5
Arquitectónica	2
Histórica	1

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección *Ambiental*

Prescripciones específicas *El hecho de ser solamente elementos singulares lleva el grado real de protección*

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 134 - 5 del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002

EL SECRETARIO.

*Santiago*  
FEC 21  
SA

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 15  
Nº catastral 73

Dirección postal Portalillo

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Buena

Calidad de la edificación Buena

Intervenciones No se aprecian

Uso original Vivienda

Uso actual Vivienda

Observaciones Edificio en uso normal

### PLANO DE SITUACIÓN



#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de dos plantas entre medianeras con cubierta inclinada a dos aguas

Tipológica Edificio doméstico con expresión urbana

Compositiva Eje de simetría en fachada

Materiales Mampostería de granito enfoscada y teja tradicional

Elementos singulares Ventana genilizada de granito en planta primera. Recercados y remates de granito labrado

Observaciones Representante de arquitectura urbana en medio rural

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Primera mitad del siglo XX

Estilo Ecléctico

Observaciones

### FOTOGRAFÍA



### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	4
---------------	---

Urbana	4
--------	---

Arquitectónica	2
----------------	---

Histórica	1
-----------	---

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 134 - 5 del Reglamento de Planeamiento.

1 FEB 2002

Los Santos, a

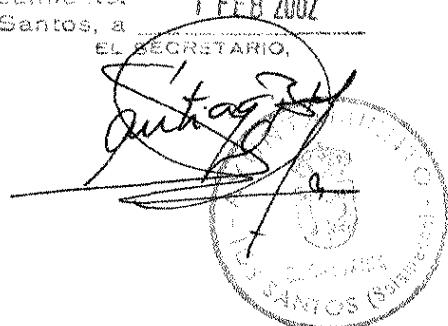
EL SECRETARIO,

*[Signature]*

### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LOS SANTOS

## CATÁLOGO DE EDIFICIOS

### A) CARACTERÍSTICAS

#### IDENTIFICACIÓN

Número 16

Nº catastral 92-010

Dirección postal

#### DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Bueno

Calidad de la edificación Buena

Intervenciones No se aprecian

Uso original Vivienda y almacén

Uso actual El mismo

Observaciones Edificio en uso normal

### PLANO DE SITUACIÓN



#### DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de dos plantas y semisótano entre medianeras con cubierta inclinada a dos aguas

Tipológica Edificio doméstico de expresión urbana

Compositiva Simetría general y seriación de huecos en planta 1<sup>a</sup>

Materiales Mampostería de granito enfoscada entrepaños de cerámica en zócalo y teja tradicional

Elementos singulares Colocación poco habitual. Recercados, impostas, cornisas, zócalos y remates de granito labrado

Observaciones

#### DATOS HISTÓRICOS

Época Primera mitad del siglo XX

Estilo Ligeras referencias modernistas

Observaciones

### B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	4
---------------	---

Urbana	3
--------	---

Arquitectónica	2
----------------	---

Histórica	1
-----------	---

### FOTOGRAFÍA



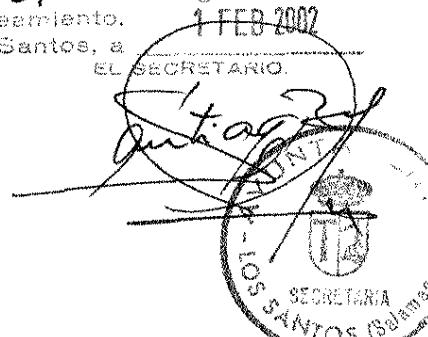
OBLIGATORIA: A los efectos del

art. 134 - b del Reglamento de  
Planeamiento.

Los Santos, a

EL SECRETARIO.

1 FEB 2002



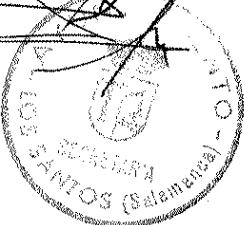
### C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

DIRECCIÓN A los efectos del  
art. 134-5 del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002

EL SECRETARIO.



Anexo nº 2 fichas arqueológicas

---



**Junta de  
Castilla y León**

37-300-0001-01

1

Provincia: SALAMANCA  
Municipio: SANTOS, LOS  
Localidad: SANTOS, LOS

**1. LOCALIZACIÓN**

Nombre: EL CABEZO

Yacimiento

**Accesos:**

Camino que sale junto al pueblo, frente a la Cruz del Humilladero, a la derecha de la carretera de Los Santos a Fuenterrubla de Salvatierra. El lugar es conocido como "camino de la mina".

Hoja M.T.N.: Nombre: Guijuelo Esc. 1/50.000 Número: 528-

Coordenadas: 40° 32' 10" - 5° 46' 10" Altitud: m.

Fotografía aérea: Esc. 1/30.000 Pasada: L Fotograma: 03

Organismo: I.G.N. (Vuelo Nacional) Fecha: 1/01/84

**2. ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA DEL YACIMIENTO**

Atribución Cultural	Seguro Posible	Extensión	Tipoología
Calcolítico	[X] <input type="checkbox"/>	0,00 Has	Lugar de habitación; Indeterminado



**3. DESCRIPCIÓN**

Condiciones Geográficas	Indicios Visibles	Entorno
Cerro. Cima		

Extensión: 0,50 Has

Comparte superficie con otros términos municipales:

**Descripción general**

Cerro de 1.102 metros de altitud, localizado unos 1.500 metros al Sureste de Los Santos, entre los términos de Los Santos y Fuenterrubla de Salvatierra. Los restos se dispersan en una cota más baja, en la ladera occidental, en una pequeña meseta junto a unos afloramientos graníticos. La concentración es mayor en la ladera sur de esta meseta, visibles en unos sondeos de minería efectuados tiempo atrás.

**Geomorfología y Litología:**

DIFUSIÓN AL TERRITORIO DE  
ART. 134-b DEL R.D. 103/2008  
Planeamiento.  
Los Santos, 2 de Septiembre 2008  
SANTONJA, M. DIRECTOR  
SANTONJA, M. DIRECTOR



**4. ACTUACIONES**

Unidad Actuación	Fecha Inicio	Fecha Fin	Titular
Prospección			EXCAR, Gab.Arq. 1990/91
Prospección			SANTONJA, M. 1984

## CONSERVACIÓN

Dañado

Situación urbanística:

37-300-0001-01

## Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
	Otras causas	

## Descripción del deterioro:

Los sondeos efectuados hace años para la localización de uranio han dañado considerablemente el yacimiento, especialmente en la ladera sur.

## 6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Cerámicas lisas a mano y una punta de flecha.

DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 134-5 del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO  
*J. A. Gómez*

Localización: Museo de Salamanca. Exp. nº 1984/22

Sigla:

## 7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica: B/N, diapositivas y negativos

Archivo de Negativos: D.G. Patrimonio y Promoción C. (Junta de C.y L.)

Planimétrica:

Escala: 1/ Archivo:

## 8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad: Pública

Polígono: Año: Parcelas:

9 hoja 3º 816 propiedad municipal



Protección Urbanística:

Normativa

Figura

Fecha

Medio

Incoación Monumento:

Declaración Monumento:

## 9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo: Antonio Fernández Moyano

Fecha : 1/05/91

## 10. BIBLIOGRAFIA

Cita:

GRANDE DEL BRIO, R. (1987): La comarca de Entresierras, Junta de Castilla y León, Salamanca 1987.

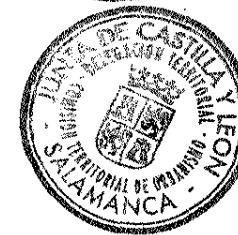
Este yacimiento fué encontrado en la anterior campaña de prospecciones realizada en 1984 con motivo de la elaboración del Inventario Arqueológico de la provincia.

\*\*\*\*\* PROPIETARIOS \*\*\*\*\*

Pol. 9, Hoja 3<sup>a</sup>, parcela 816, propiedad: municipal

DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 134 -b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO,

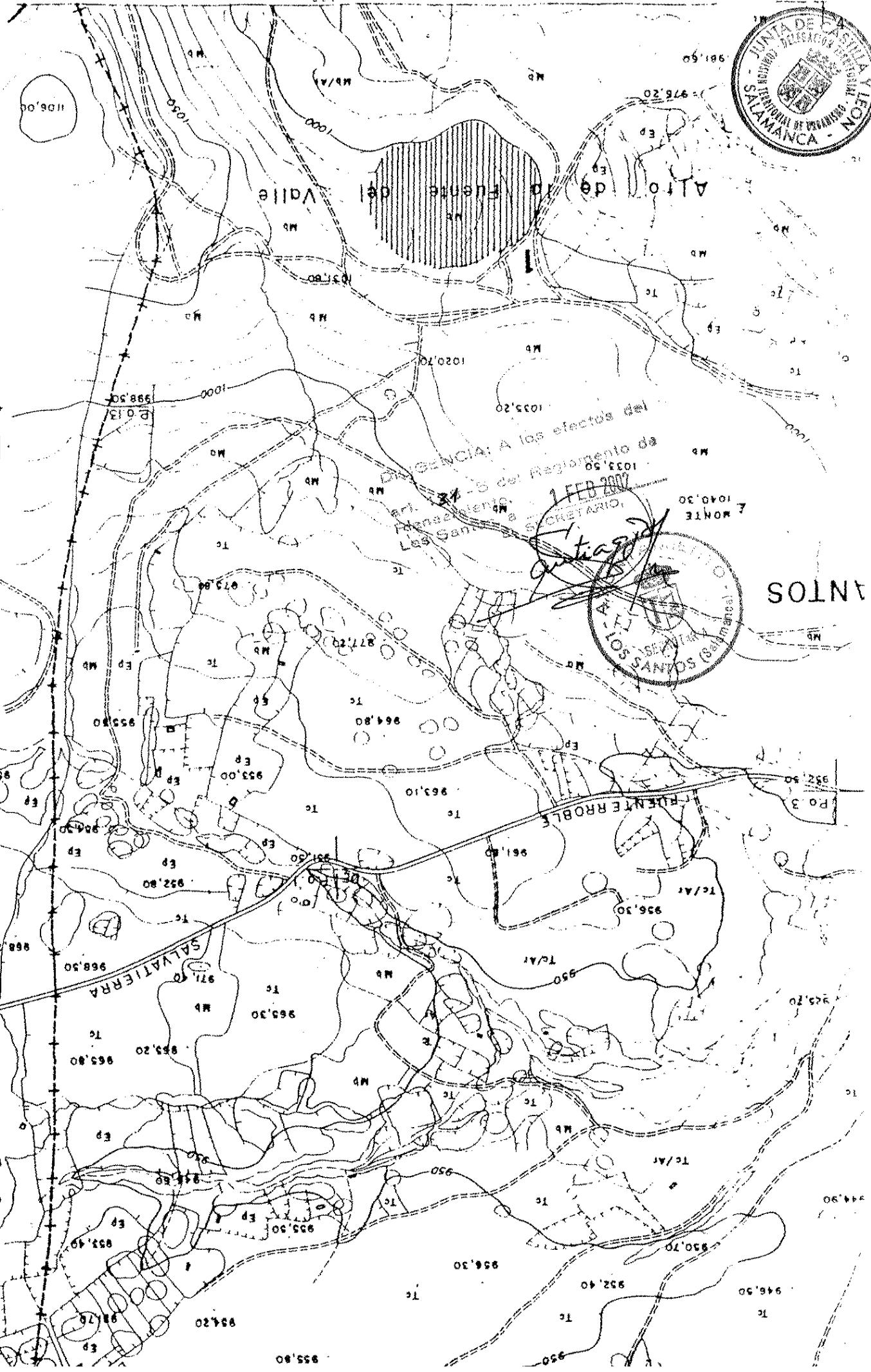
*Santiago 28*

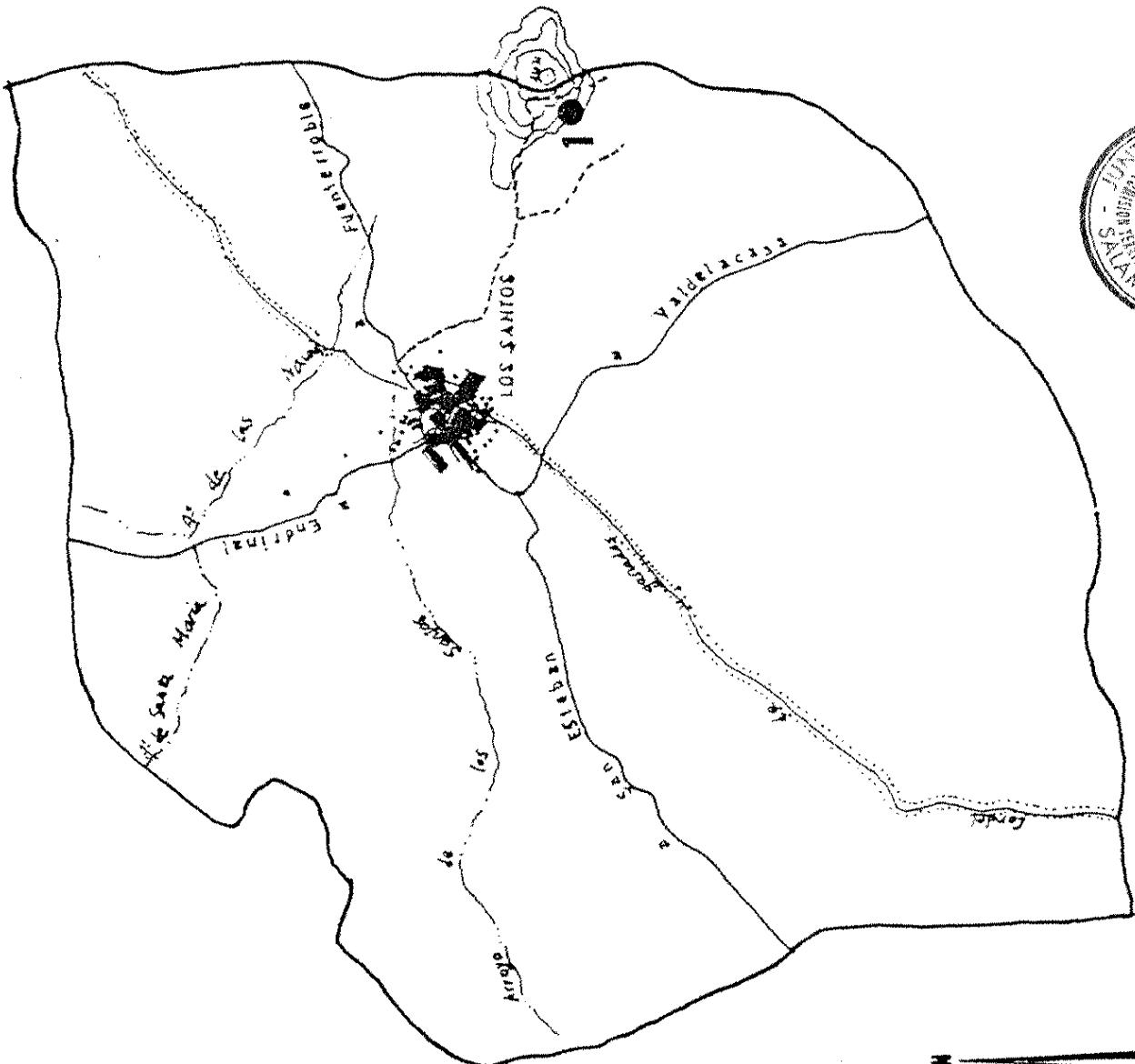


SALVATIERRA

1 EL CABEZO  
DE

FUENTERROBLE





DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 131-5 del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO  
*Santiago B.*



### 1-EL CABEZO

ESCALA 1: 50.000

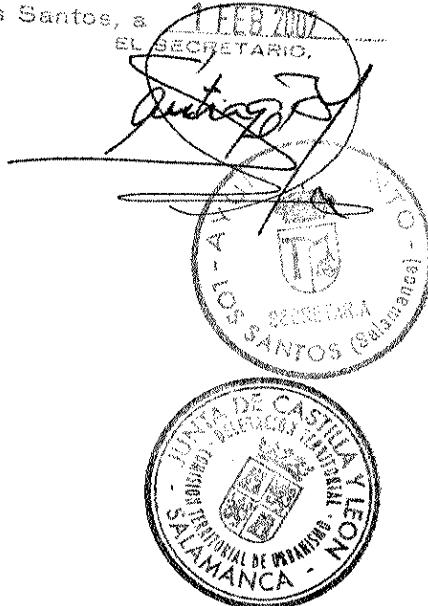


### TERMINO DE LOS SANTOS

DILIGENCIA: A los efectos del

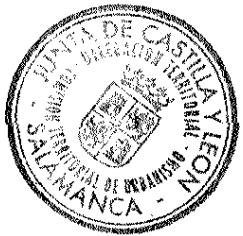
art. 134 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a

EL SECRETARIO,



### Anexo nº 3 normativa de explotaciones ganaderas

---



## 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.

DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 134 - 5 del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: A los efectos del

art. 138 - b del Reglamento de  
Planeamiento,  
Los Santos, a 1 FEB 2002  
EL SECRETARIO.

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 autoridades 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 corrales apriscos 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.-

DILIGENCIA: A los efectos del  
art. 134 - 5 del Reglamento de  
Planeamiento,  
Los Santos, a 1 FEB. 2019  
EL SECRETARIO.

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 las 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, construidos de acuerdo con la norma general.

DILIGENCIA: A los efectos del

art. 131 - b del Reglamento de  
Planeamiento.  
Los Santos, a 1 FEB 2002

EL SECRETARIO.



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE  
SALAMANCA  
Aprobado de fecha - 6 MAR 2003



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

TERITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Miguel Ángel Gómez García-Quesada