

MEMORIA INFORMATIVA

0. Introducción.- El presente documento se redacta al amparo del Capítulo III, Título II de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, LUCYL, el cual define la figura de Normas Urbanísticas Municipales.

Asimismo se adapta al Capítulo III, Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero, en adelante RUCYL. Por entender que el RUCYL refunde toda la normativa urbanística vigente en la Comunidad Autónoma, incluidas las modificaciones de la LUCYL 10/2002 y 13/2003, además de la legislación estatal en la materia, estas Normas Urbanísticas tomarán el mismo como referencia exclusiva en todo su desarrollo documental.

La Disposición Transitoria Primera, apartado 2 b) del RUCYL determina la obligatoriedad de que el planeamiento se adapte al mismo para municipios de menos de 5000 habitantes cuando se proceda a su revisión.

1. Análisis del planeamiento vigente.- Terradillos cuenta con Normas Subsidiarias Municipales, que a su vez son revisión de las aprobadas en 1986, con vigencia desde el 2 de febrero de 1998. Estas Normas se acomodan a la complicada situación legislativa general de aquellos momentos, que duraría hasta el año siguiente de la aprobación de las Normas, es decir, 1999, año en que la Ley autonómica adapta y desarrolla la nueva normativa estatal sobre régimen del suelo, Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. La aparición del Reglamento de la Ley autonómica de Urbanismo termina de clarificar la norma general de referencia, obligando a que las nuevas revisiones sigan las pautas en él determinadas, como se enuncia en el apartado anterior.

Las Normas Subsidiarias vigentes asumen la complejidad del poblamiento del municipio, estableciendo como objetivo la necesidad de reequilibrar, hasta donde razonablemente fuera posible, las dos zonas donde se asienta la población, es decir, el núcleo tradicional y el barrio del Ventorro al Sur y el complejo urbano formado por las urbanizaciones El Encinar-Los Cisnes al Norte del municipio. Para ello restringió el desarrollo previsto en las Normas de 1986 en este último, desclasificando una parte sustancial del suelo urbanizable y apoyando el núcleo tradicional con dos sectores de suelo apto para urbanizar, uno residencial y otro industrial. Se tuvo que aceptar la aprobación del Plan Parcial del lugar denominado "Alba Nova", llevada a cabo por subrogación por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo (en contra de la opinión del propio Ayuntamiento), porque en caso de desclasificación, daría lugar a indemnizaciones que el Ayuntamiento no podía asumir.

Es evidente que los objetivos de las Normas Subsidiarias no se han cumplido en su parte más sustancial, dado que no se ha ejecutado –ni siquiera se ha iniciado la tramitación- ninguno de los Planes Parciales previstos, incluido el de “Alba Nova”. En estos siete años de vigencia de las mismas, ha continuado el lento proceso de edificación de lo ya urbanizado, sobre todo en cuanto a ocupación del suelo vacante en Los Cisnes, donde se ha cambiado radicalmente la tipología en principio contemplada en el Plan Parcial por la de vivienda unifamiliar aislada -se ha aprobado un Estudio de Detalle con este fin para la unidad “D” que está en vías de edificación-. En El Encinar se siguen edificando al pausado ritmo de la última década los escasos solares vacantes y en el núcleo tradicional ha continuado el proceso de degradación del centro más antiguo, donde han sido escasas las renovaciones, ocupándose en cambio, casi por completo, el suelo periférico del lugar denominado “Las Calvas”, que el Ayuntamiento urbanizó y puso en el mercado sobre una propiedad municipal.

El caso del núcleo tradicional de Terradillos merece un comentario adicional. La falta de iniciativas en cuanto a la renovación de la zona más antigua se ha achacado a las restricciones normativas en cuanto al aprovechamiento urbanístico, que perseguían expresamente el mantenimiento del ambiente urbano en un núcleo relativamente poco intervenido y con una trama complicada pero expresiva de un asentamiento rural histórico de la zona. Otras posiciones, probablemente con mayores visos de verosimilitud, relacionan esta inactividad con el cambio de aspiraciones de la sociedad en general en cuanto a formas de habitar y, sobre todo, con el anquilosamiento del mercado del suelo urbano consolidado que afecta a un porcentaje muy elevado de municipios de la provincia.

Con fecha 27 de julio de 2001 se aprueba una modificación puntual concerniente a las urbanizaciones Los Cisnes y El Encinar, que se tramitó con el fin de clarificar una serie de puntos oscuros que fueron surgiendo en la ejecución de los Planes Parciales, sobre todo en la relativo a los usos y la edificabilidad.

En cuanto al suelo rústico, el planeamiento vigente se limita a transcribir las Normas Subsidiarias Provinciales, señalando algunos elementos específicos, como los yacimientos arqueológicos, las infraestructuras viarias y la ocupación ilegal de “Los Perales”, a la cual concedía un tratamiento diferenciado bajo la denominación de “Zona de Huertos Familiares”, que básicamente congelaba la situación creada hasta ese momento, sobre todo en cuanto a parcelación, permitiéndose exclusivamente una pequeña edificación por parcela sin carácter de espacio habitable.

2. Estudio de territorio.-

2.1. Datos generales.-

Superficie de término municipal: 33 Km²

Coordenadas geográficas medias de los núcleos urbanos:

Núcleo antiguo de Terradillos:

- Longitud 5° 33´ 30” Oeste
- Latitud 40° 50´10”Norte

Núcleo Encinar-Cisnes:

Longitud 5° 35´ Oeste

Latitud 40° 53´Norte

Límites administrativos: el municipio pertenece al partido judicial de Salamanca y sus límites son los siguientes:

Norte: Arapiles y Calvarrasa de Arriba

Este: Villagonzalo de Tormes y Alba de Tormes

Sur: Alba de Tormes

Oeste: Mozárbez y Valdemierque

Altitud media y pendientes: La altitud media del casco urbano de Terradillos es de 885 m y la de Los Cisnes -El Encinar, 880. El punto más bajo se sitúa en el extremo S del término, en torno a los 812 m. La cota más elevada del término municipal se encuentra en el extremo del término municipal, aproximadamente al N-W del núcleo antiguo, el llamado Alto del Monte en la zona de “La Rade”, a 971 m, siendo la diferencia máxima de nivel de unos 160 m. Las pendientes son relativamente moderadas en su conjunto, como corresponde al paisaje ondulado propio de la penillanura salmantina, con algunos escarpes puntuales.

Dominio geológico y geomorfología: Se localiza en el llamado horst de Salamanca, Alba de Tormes, Tamames y Guijuelo.

Este amplio pizarral está constituido por materiales grises o verdosos, con marcada esquistosidad, apareciendo a veces afloraciones significativas de cuarcitas prácticamente puras. La estructura del horst es una sucesión de anticlinales y sinclinales de ejes paralelos a la dirección NW-SE. Al ser los sedimentos de tipo homogéneo da un relieve sin apenas escarpes por no existir contrastes litológicos acusados.

La morfología resultante es una sucesión de suaves hondonadas y altos de forma alargada (pseudo apalachense)

Esta disposición condiciona el trazado de la red hidrográfica que drena el horst, que se organiza aprovechando las hondonadas para elaborar los valles fluviales, sirviendo las elevaciones de divisorias. El drenaje del término se produce a través de dos vertientes bien definidas, cuya divisoria se encuentra, siguiendo una dirección E -W, aproximadamente en la línea media del término municipal, de modo que hacia el N se desarrolla una nutrida red de vaguadas que al final alcanzan el Tormes hacia Salamanca y Pelabravo y hacia el S mediante dos valles principales, siendo el más profundo el que rodea el núcleo antiguo por el W, los cuales llegan al Tormes a la Altura de Alba.

Tipos de suelo.- Edafológicamente el término municipal tiene las mismas características de toda la zona geológica donde se encuentra, es decir, el predominio de suelos poco profundos procedentes de la alteración de las pizarras. Se trata de cambisoles con un único horizonte B, aunque cabe distinguir la zona Sur, más alta y con menos fondo, y la zona Norte, algo más profunda también por aportación de los arroyos.

Cultivos.- Consecuentemente con el tipo de suelo predominante, la mayor parte de suelo está ocupado por la dehesa, en una mancha bien definida de encinar que se extiende por todo el tercio N del término municipal, la cual forma parte de una masa forestal mucho más amplia que afecta a varios términos municipales. Naturalmente, este medio hace que la mayor parte del suelo se destine a pastos para soportar una extensa cabaña ganadera. El S del término, en un amplio entorno del núcleo antiguo de Terradillos, se deforestó como en casi todos los municipios de esta zona de la provincia con el fin de lograr un aprovechamiento más intensivo con cultivos herbáceos.

Paisaje.- La geomorfología determina un paisaje de planicie árida en el S, solamente interrumpido por los valles que forman los arroyos, en algunos casos en forma escarpada, a lo largo de los cuales permanece una cierta vegetación de ribera, (chopos, fresnos). Sin embargo, al N el paisaje dominante es el propio de dehesa arbolada, con encinares centenarios sobre un terreno ondulado que en conjunto produce un efecto de gran calidad paisajística y que constituye el gran pulmón verde del entorno S de la capital, según se refleja en el avance del documento de las Directrices de Ordenación del Área Urbana de Salamanca.

Como anécdota, cabe señalar la existencia de un pinar de repoblación en una parcela de unas 50 ha colindante con la urbanización Los Cisnes y la carretera C-510, cuyo valor es muy relativo al no formar parte de la vegetación propia de la dehesa.

Clima.- Se trata de un clima árido, en todo similar a la media provincial (entre 11 y 14°C de temperatura media anual), con oscilación térmica anual en torno a los 18°C.

Por las precipitaciones, pueden valorarse alrededor a los 600 mm al año..

Comunicaciones.- La comunicación casi única con Salamanca y con los municipios del entorno es la carretera autonómica de la red principal C-510, aunque hay que señalar que, marginalmente, le afecta una carretera provincial que une Alba de Tormes con Cuatro Calzadas, constituyendo una vía alternativa hacia el S por la futura Autovía de la Plata. La C-510 es una vía muy saturada que soporta un tráfico intenso debido al fuerte proceso de urbanización llevada a cabo en los últimos 15 ó 20 años, para el cual no está seguramente preparada. El transporte público consiste en una línea de autobuses semiurbana con frecuencia nominal de media hora, cuya calidad funcional respecto al usuario se ha mejorado recientemente gracias a la parada en el centro urbano de Salamanca de la mitad de las expediciones.

La línea de ferrocarril que cruza todo el término municipal de N a S, la antigua Astorga-Palazuelo, lleva más de 20 años sin servicio alguno, si bien últimamente se ha despertado cierto interés por reconsiderar esta situación.

2.2. El medio físico.- Como resumen de las descripciones anteriores, nos encontramos ante un término municipal con una extensión algo superior a la media provincial con tres núcleos urbanos, aunque contiene varios núcleos menores o asentamientos tradicionales de carácter rústico.

El paisaje, dominado en su mayor parte por la dehesa, es de alta calidad, formando parte de la forma habitual de uso del suelo que lleva consigo el propio término “dehesa”, el cual caracteriza la mayor parte de la provincia. La zona S del municipio, en un amplio entorno del núcleo urbano antiguo, en general es árido, sin más relieve que el producido por los dos valles principales, que sirven de contrapunto, por estar acompañados además por vegetación de ribera.

2.3. Elementos de interés en suelo rústico.- Cabe reseñar las vías pecuarias, los yacimientos arqueológicos y algunas de las construcciones de los poblados de las dehesas, que están incluidas en el catálogo de edificios de interés.

2.3.1. Vías pecuarias.- Según el informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente, se contemplan dos vías pecuarias clasificadas: el Cordel de Ciudad Rodrigo y la Vereda de Salamanca a Alba de Tormes. En el plano 1/25000 del Instituto Geográfico Nacional figura una tercera, denominada Cañada de Carboneros, que al parecer se desclasificó en algún momento, puesto que no figura en el citado informe.

2.3.2. Yacimientos arqueológicos.- Según catálogo remitido por el Servicio Territorial de Educación y Cultura, que figura en un anexo del presente documento existen dos yacimientos catalogados.

REFERENCIA DENOMINACIÓN ATRIBUCIÓN CULTURAL

37-322-0005-02	La Torrecilla	Neolítico-Calcolítico
37-322-0005-03	Cerro de la Torrecilla	Calcolítico
37-322-0005-04	Calzada	Romano Alto Imperial
37-322-0005-05	Las Calzadillas	Calcolítico
37-322-0005-06	Granillos de Oro	Pleno Medieval

2.3.3. Construcciones de interés en los asentamientos tradicionales.- Son de especial interés los caseríos de La Maza y Los Perales, actualmente protegidos en las Normas Subsidiarias, a los que se añade el de La Alcubilla.

3. El medio humano.-

3.1. Encuadre regional.- Respecto del Modelo Territorial de la Comunidad Autónoma, Terradillos se incluye en el Área Funcional nº 28, Salamanca. Esta Área se encuentra en un lugar de privilegio dentro de la clasificación regional de rangos, en segunda posición, sólo superada por Valladolid.

En el caso de Terradillos, a sólo 15 Km de la capital y relativamente bien comunicada, la influencia de la ciudad de Salamanca se manifiesta sobre todo en la demanda de suelo para segunda residencia en un primer momento (años 80) que en los últimos tiempos de carestía de vivienda y suelo se está convirtiendo paulatinamente en primera vivienda. Este municipio constituye un caso especial, porque, al amparo de la legislación del suelo formalizada en el Texto Refundido de 1976, se inició un desarrollo ciertamente pionero, aunque dudosamente afortunado por su situación en un encinar y desgajado completamente de todo núcleo urbano preexistente, que implicaba una de las primeras ofertas de suelo y vivienda con intención de acoger determinada demanda procedente de la capital de la provincia. Este fenómeno, que en los últimos 10 ó 15 años se ha generalizado, ha producido en el municipio una difícil situación para la organización de la gestión administrativa, debido a la existencia consolidada de dos núcleos separados varios kilómetros.

3.2. Influencia de la situación física del municipio. - Es evidente que la influencia de Salamanca capital en todos los municipios contenidos en un radio de 15 Km es inevitable, generándose un mercado de suelo, sobre todo residencial, que precipita el desarrollo urbano, a veces incontrolado, aunque las distintas corporaciones de Terradillos han tenido una constante tradición de clara voluntad de ejercer un control urbanístico riguroso.

En este municipio, la relación con Salamanca se plantea necesariamente de ida y vuelta, dada la condición de uso prácticamente monográfico del suelo en forma de ciudad dormitorio.

3.3. Población y poblamiento. -

3.3.1. Población.-

Serie histórica 1900-1991 de población de hecho (INE)

1900	452
1910	448
1920	437
1930	469
1940	462
1950	411
1960	425
1970	321
1981	395
1991	1762

Serie histórica 1986-1995 de población de derecho (INE)

	H	M	T
1986	0494	0491	0985
1987	0523	0527	1050
1988	0579	0581	1160
1989	0708	0711	1419
1990	0756	0758	1514
1991	0873	0870	1743
1992	0931	0939	1870
1993	1027	1190	2397
1994	1027	1190	2397
1995	1326	1268	2594

Serie actual(1996-2004)

	V	M	T
1996	1447	1395	2842
1997		-	-
1998	1518	1484	3002
1999	1246	1491	3037
2000	1577	1472	3049
2001	1567	1479	2046
2002	1580	1507	3087
2003	1624	1541	3165
2004	1633	1559	3192

Evolución de la población en los núcleos urbanos

Núcleo antiguo de Terradillos

	H	M	T
2000	84	87	171
2001	85	85	170
2002	85	88	173
2003	92	89	181
2004	96	90	186

El Encinar

	H	M	T
2000	1342	1256	2598
2001	1327	1263	2590
2002	1342	1275	2617
2003	1369	1306	2675
2004	1357	1304	2661

Los Cisnes

	H	M	T
2000	121	110	231
2001	125	113	238
2002	129	126	255
2003	141	129	270
2004	157	146	303

Como se observa en los cuadros anteriores, la evolución de la población en su conjunto desde 1998, año de la aprobación de las Normas Subsidiarias, el incremento de población en el 2004 ha sido de un 6%. Esta cifra expresa un mantenimiento del crecimiento, pero a un ritmo mucho más lento que en los años anteriores.

La causa es que el núcleo que tradicionalmente ha aportado la mayor parte de los efectivos humanos, es decir, El Encinar, ha sufrido una deceleración considerable, tanto en la construcción como en nuevas ocupaciones de viviendas anteriormente ejecutadas. Lo prueba el hecho de que El Encinar haya aumentado en los últimos cinco años solamente un 2% en su población total. Esta circunstancia no ha sido compensada por un mayor crecimiento de Los Cisnes y el núcleo antiguo de Terradillos, que aunque han crecido en el mismo periodo más de un 30% y un 9% respectivamente, la base numérica de la población de partida era muy modesta.

Cabe concluir, que la última demanda se decanta más por obtener espacios exteriores e interiores de calidad que por resolver con cierta urgencia un problema de vivienda que afectaría a una demanda menos solvente.

3.3.2. Poblamiento.- El término municipal de Terradillos está dividido en tres núcleos, uno de ellos moderno, compuesto por las urbanizaciones El Encinar y Los Cisnes y dos más antiguos a varios Km. de distancia que son el núcleo antiguo de Terradillos y el denominado El Ventorro, que en realidad es un arrabal de Alba de Tormes

Además de los núcleos urbanos, el municipio cuenta con una serie de núcleos menores, los cuales se pueden asimilar perfectamente al concepto de asentamiento tradicional contenido en la Legislación Urbanística Autonómica. Estos núcleos son los siguientes;

- La Alcubilla
- El Barrero
- La Maza
- Los Perales
- Valdescobela

3.4. Actividad económica.- Terradillos es un municipio que, a pesar de su intenso desarrollo urbano, no ha conseguido una diversificación en cuanto a actividad económica debido a que dicho desarrollo ha sido excesivamente unidireccional, es decir, que el uso a que se ha destinado el suelo de los nuevos desarrollos ha sido casi exclusivamente residencial. Tampoco se han desarrollado los polígonos industriales que estaban previstos en las Normas Subsidiarias. Por estos motivos, la economía se compone casi exclusivamente de la actividad agropecuaria en un nivel primario, es decir, casi sin transformación del producto y de la propia construcción, la cual varía mucho dependiendo de las fluctuaciones de la demanda de vivienda.

Tampoco el sector terciario ha evolucionado hacia mayores cotas de actividad, si exceptuamos aquellos puestos de trabajo que se relacionan con los nuevos equipamientos públicos, sobre todo los educativos.

4. El medio urbano.-

4.1. Dinámica del desarrollo urbano. - Como ya se ha visto al hablar de la población, la evolución de la actividad edificatoria y urbanizadora corre paralela a los niveles de población que se desprenden de los cuadros estudiados.

En estos últimos años puede detectarse una amortiguación del ritmo constructivo en general, sobre todo teniendo en cuenta el nulo desarrollo de los nuevos sectores previstos en suelo urbanizable, tanto con uso residencial como industrial, incluyendo el sector de Alba Nova, el cual tiene aprobados todos los instrumentos de planeamiento y gestión. Así pues, esta actividad se ha limitado a un lento aprovechamiento de los solares existentes, con un ligero incremento superior a la media del municipio en la urbanización Los Cisnes, así como en el paraje conocido como Las Calvas junto al casco antiguo de Terradillos.

4.2. Usos del suelo urbano. - El municipio de Terradillos se caracteriza por la diversidad de núcleos urbanos y por la especialización de los mismos, si bien el núcleo antiguo e incluso El Ventorro contienen algo más de diversidad, como corresponde a su condición de asentamientos primitivos.

Las dos urbanizaciones que componen el núcleo norte de población están especializadas desde su origen, pues, aunque ambas sean predominantemente residenciales, la clara intención de dividir la demanda por su capacidad adquisitiva ha dado como consecuencia resultados muy distintos. En todo caso, los usos en este tipo de desarrollo están predeterminados por el Plan Parcial de cada sector, lo que dificulta en cierto modo la mezcla que sería deseable según los conceptos que se manejan en la legislación urbanística autonómica. No obstante, el Encinar presenta mayor diversificación que Los Cisnes, gracias en primer lugar a las posibilidades de utilización de los bajos para locales comerciales (tendencia que últimamente está siendo sustituida por aprovechar también las plantas bajas para viviendas) y, en segundo lugar, debido al notable incremento de los equipamientos públicos.

El caso del núcleo antiguo de Terradillos y de El Ventorro se ha analizado con más detalle, para obtener una imagen más precisa sobre el mapa de usos y su cuantía, con el fin de llegar a conclusiones más fundamentadas en un fenómeno urbano más complejo. El siguiente cuadro expresa estos resultados:

Uso sup(m2)	Terradillos		El Ventorro	
	Nº parcelas	Sup(m2)	nº parce	
Residencial no renovado 1082	57	8088	3	
Res. No renov.+usos aux. 1718	11	5370	2	
Terciario	2	176	1	559
Residencial renovado	53	16204	0	0
Edificios de interés	8	1775	0	0
Equipamiento público	6	5082	0	0
Usos industriales 2371	11	14932	2	
Usos auxiliares	81	7820	0	0
Vacíos y ruinas 1200	85	36028	1	
TOTAL 6930	314	95475	9	

De la lectura de estos datos se deduce la amplísima capacidad teórica de acogida del casco tradicional, teniendo en cuenta la gran cantidad de espacios renovables, tanto por la gran cantidad de vacíos y ruinas como por las parcelas no renovadas. También podría pensarse que se podría incrementar incluso mediante la superficie destinada a usos auxiliares y marginales, pero una parte importante de estas parcelas con muy pequeñas y dudosamente podrán albergar una vivienda, que sería el uso predominante de este núcleo

Llama la atención la cantidad de superficie que está destinada a diversos usos industriales, en el caso del casco antiguo, la mayor parte de la que se ha contabilizado se usa para establecimientos de ganadería estabulada de carácter industrial, los cuales ya en las Normas Subsidiarias se pretendía su salida al suelo rústico con el fin de mejorar la calidad urbana.

4.3. Tipología urbana y edificatoria.- el apartado 3.3 de la memoria Informativa de las Normas Subsidiarias (pag. 9) recoge suficientemente los distintos tipos de expresión urbana y edificatoria que pueden constatarse en el municipio, los cuales, al día de hoy, siguen siendo los mismos. Únicamente habría que señalar como novedad la consolidación de la tendencia hacia tipologías de menor densidad en Los Cisnes, que de los primeros bloques abiertos ha evolucionado hacia la vivienda unifamiliar aislada (Unidades C y D, ejecutadas en una gran parte incluso la edificación, sobre todo la C), con el fin de dar respuesta a una demanda de capacidad adquisitiva media -alta.

4.4. Equipo urbano.- A lo constatado en el apartado 3.4. de la Memoria Informativa de las Normas Subsidiarias, hay que señalar los siguientes equipamientos, que se han llevado a cabo en los últimos 7 años o están en vías de ejecución:

4.4.1. Educación.- el Encinar cuenta con un nuevo Instituto de ESO.

4.4.2. Administrativo.- Actualmente funcionan, también en El Encinar, las oficinas principales del Ayuntamiento para todo el municipio, sin que se haya abandonado la Casa Consistorial del núcleo antiguo.

4.4.3. Sanitario.- Se ha edificado un nuevo consultorio con mayor capacidad en El Encinar, específicamente para esta función.

4.4.4 Ocio y cultura.- Se ha concluido la primera fase de una sala polideportiva cubierta en El Encinar y está es vías de terminación el proyecto completo.

4.4.5. Otros.- La iglesia parroquial de Terradillos (casco antiguo) ha sido restaurada, pero la permanencia del cementerio antiguo en la zona exterior del ábside impide solucionar el problema de humedades de capilaridad.

4.5. Infraestructura existente.-

4.5.1. Abastecimiento de agua.- Las descripciones contenidas en la Memoria Informativa de las Normas Subsidiarias no han variado esencialmente. Los planos de información del Casco Antiguo corrigen algunos errores que se han observado en sus homólogos de las Normas Subsidiarias.

Hasta el momento las vías de abastecimiento son suficientes, pero se encuentran en un equilibrio inestable. Es forzoso hacer la advertencia de que cualquier aumento del desarrollo urbano requerirá un reforzamiento de este sistema general, en cualquiera de los núcleos del municipio.

4.5.2. Saneamiento y depuración.- Todo lo dicho para el abastecimiento puede aplicarse a este capítulo aunque hay que constatar la insuficiencia actual de las depuradoras de los tres núcleos principales.

Existe proyecto de la Diputación provincial para reforzar la del Encinar y ejecutar una nueva próxima al Ventorro.

4.5.3. Pavimentación.- Se han mejorado y terminado la mayor parte de las pavimentaciones del núcleo antiguo y de El Encinar, en este último toda la avenida de circunvalación que faltaba, aunque se observan serios defectos de ejecución.

En Los Cisnes se han ejecutado completamente las urbanizaciones de las unidades C y D, faltando únicamente la A.

DOCUMENTO N° 2

INFORME AMBIENTAL

Por aplicación del art. 157 del RUCIL apartado 3º, las Normas Municipales de Terradillos NO REQUIEREN TRÁMITE AMBIENTAL dado que el incremento previsto para los nuevos desarrollos urbanos no supera el 50% de la superficie del suelo Clasificado en las Normas Subsidiarias, llegando sólo a un aumento de alrededor de un 25%

DOCUMENTO Nº 3

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

1. ANÁLISIS.- Cabe decir poco, a 7 años vista, para añadir al diagnóstico que se expresaba en la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias, cuyas afirmaciones son perfectamente suscribibles hoy en día (pags 14 y siguientes).

Lo único que cabe constatar son las manifestaciones formales de diversos agentes urbanizadores, entre ellos el propio Ayuntamiento, que han expresado su firme intención de llevar a cabo la ejecución de algunos sectores nuevos de suelo urbanizable.

En el caso del Ayuntamiento, reduciendo a su propiedad estricta el que estaba previsto en las Normas Subsidiarias como ensanche del casco antiguo y en el caso de los promotores privados, el apoyo del mismo casco antiguo, incluyendo un equipamiento privado de carácter social, y del núcleo compuesto por El Encinar y Los Cisnes, a partir de un pinar colindante.

También se han manifestado varios propietarios de parte del gran sector de suelo urbanizable de uso industrial, una vez dividido este en sectores más pequeños y, por tanto, más dominables.

Asimismo existe otra iniciativa para cambiar el uso a una parte del mismo sector industrial colindante con el casco urbano de Terradillos, lo cual en principio es aceptable para dar continuidad al mismo.

Todas estas iniciativas se han expresado por escrito en los meses que han seguido a la consideración por el Ayuntamiento de un borrador de las Normas Urbanísticas y, en principio, han sido acogidas por este. Una de ellas, la que incluye el equipamiento privado (residencia de la 3ª edad) colindante con el casco antiguo, presenta la ordenación detallada del sector.

2. DIAGNÓSTICO

2.1. Dinámica general del desarrollo urbano.- De los análisis anteriores se desprende que, aunque se observa una cierta desaceleración en el ritmo de desarrollo, también es cierto que éste no se ha parado en ningún momento, advirtiéndose señales ciertamente optimistas respecto a la mejora de la calidad urbano debido a las inversiones públicas en equipamientos y comunicaciones, y la tendencia hacia un reequilibrio de los núcleos a través de una demanda de mayor capacidad adquisitiva.

Así y todo, existen puntos negros que será difícil solucionar, como son las diferencias entre los distintos núcleos, sobre todo de carácter social, que se reflejan en formas de ciudad radicalmente distintas y difíciles de conciliar. También hay que constatar como negativa la degradación que sufre el casco antiguo, sobre todo por abandono.

2.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana.- Dejando aparte las dificultades que supone el carácter multinuclear del municipio y de los errores de diseño urbano en El Encinar, ya imposibles de solucionar, permanece la barrera física que supone la carretera entre El Encinar y Los Cisnes, aunque actualmente está atemperada por la construcción de una rotonda entre ambas, lo que ha hecho disminuir los accidentes. No obstante, sigue sin solucionarse la comunicación peatonal entre ambos sectores, cuestión que ayudaría mucho a paliar las dificultades de intercambio social entre ambos.

El eje peatonal previsto en las Normas Subsidiarias para el Encinar no se ha ejecutado, así como tampoco se ha logrado un espacio cualificado para que tenga posibilidades de constituir un centro urbano de encuentro.

En el casco antiguo conviene revisar las modificaciones de alineaciones que figuraban en las Normas subsidiarias, con el fin adaptarse al espíritu y la letra de la nueva legislación urbanística autonómica.

2.3. Patrimonio urbano y arquitectónico.- En total acuerdo con las Normas Subsidiarias, el casco antiguo debe ser considerado como el único patrimonio heredado, aparte de los yacimientos arqueológicos catalogados y las edificaciones de las alquerías en suelo rústico que posee el municipio. La permanencia de su carácter rural debe ser compatible con su revitalización, debiéndose impedir la destrucción de la trama urbana y la introducción de tipologías y materiales no adecuados con la imagen urbana preexistente.

2.4. Suelo rústico-

1. El estudio del territorio da lugar al establecimiento de las protecciones adecuadas con los criterios que se expresan en la Memoria Vinculante, de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. La falta de acuerdo entre el Ayuntamiento y una parte significativa de la zona de “Los Perales” ha inducido al primero a abandonar toda posibilidad de legalización de los asentamientos mediante su inclusión en un sector de suelo urbanizable que, al mismo tiempo, permitiera recuperar parte del terreno para devolverlo a su estado natural.

Por tanto, y de acuerdo con el avance dado a conocer por la Junta de Castilla y León de las Directrices de Ordenación del Entorno urbano de Salamanca, el Ayuntamiento ha optado por considerar la zona ilegalmente ocupada como suelo rústico de protección de la dehesa, dejando fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento todas las edificaciones.

DOCUMENTO Nº 4

MEMORIA VINCULANTE

1. Objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.- Las características del municipio se resumen de la siguiente manera:

- Se trata de un municipio afectado desde hace más de 25 años por la influencia de Salamanca capital. El planeamiento que permitió en su momento y al amparo del cual se han llevado a cabo los desarrollos urbanos ha dado como consecuencia una estructura plurinuclear que determina fuertes dificultades de gestión municipal. Las diferencias sociales entre los distintos núcleos, que han cristalizado en formas urbanas y arquitectónicas también muy distintas, agravan las dificultades, físicas y de todo tipo, para establecer una comunicación fluida entre los sectores en los que se ha dividido el desarrollo.

- Se observa una cierta tendencia hacia un cambio de la demanda que parece dirigirse a lograr una mayor calidad urbana. En todo caso, el municipio conserva un cierto dinamismo que parecen traslucir distintas iniciativas, las cuales diversificarían los usos, cuestión fundamental en un municipio donde se ha producido un uso abusivo del suelo para un solo fin.

Las propuestas que se relacionan a continuación van dirigidas a la consecución de estos objetivos:

a) Clasificación del suelo.- Conservar en su integridad el actual límite de suelo urbano en los distintos núcleos, con pequeñas ampliaciones en el casco antiguo que permitan, por un lado, obtener nuevos equipamientos generales y por otro, aprovechando los criterios de RUCYL, introducir en suelo urbano algunas parcelas antes en suelo apto para urbanizar con el fin de simplificar la gestión del suelo urbanizable que se clasifica en las presentes Normas.

Aumentar la clasificación del suelo urbanizable en el núcleo de El Encinar-Los Cisnes, que evitaría el monopolio que ha tenido lugar en los últimos 25 años. También se amplía en el entorno del casco antiguo con el fin de contribuir al reequilibrio entre los dos núcleos y conservando el que ya está clasificado entre este último y El Ventorro, aunque diversificando los sectores en cuanto a uso y tamaño.

El suelo rústico se clasifica en todo el resto del término municipal, con protecciones ligadas a los criterios de clasificación aplicables a través del art. 30 del RUCYL:

- Criterio de protección singular, debido a la existencia de terrenos directamente protegibles por aplicación de la legislación sectorial y el avance del instrumento de ordenación del territorio. En este caso se aplicará la legislación sectorial relativa a infraestructuras viarias (carreteras existentes y los caminos), de patrimonio cultural (yacimientos arqueológicos) y el instrumento de ordenación del territorio que constituye la inclusión de una parte del municipio en la zona de protección de la dehesa. Las vías pecuarias clasificadas se incluyen en la protección natural.
- Criterio de prevención de riesgos, en concreto por inundación estacional de los arroyos.
- Criterio de calidad de la urbanización, bajo dos aspectos concretos: la transformación de los terrenos rústicos en desarrollo puede alterar al sistema de asentamientos tradicional y por comprometer el desarrollo urbano futuro.

b) Clasificación del suelo urbano en usos pormenorizados. - Aparte de señalar los usos más especializados, como los equipamientos, para regular el resto del suelo urbano se ha utilizado un criterio de identificación del desarrollo gradual de los núcleos urbanos, dando lugar a distintas calificaciones relacionadas con el carácter de cada núcleo, a cada una de las cuales se asigna una ordenanza diferente basada en una gradación en cuanto a los usos y una disminución de la densidad desde el centro a la periferia. Estos usos generan aprovechamiento urbanístico, si bien el equipamiento público se considera no lucrativo.

Los planos de calificación reflejan estos usos, extendidos a las parcelas brutas originales, por lo que se constituye en el plano de definición de los derechos previos a las actuaciones urbanísticas que surjan por aplicación de las demás determinaciones de las Normas.

c) Estructura urbana.- Definición del grado de consolidación de las manzanas y parcelas que constituyen el suelo urbano, así como de la relación entre la trama urbana y las dotaciones urbanísticas existentes y previstas. Se refleja gráficamente en los planos de Estructura Urbana. En estas Normas se conservan todos los equipamientos, distinguiendo entre públicos y privados y los espacios libres existentes.

El sistema de espacios libres se obtendrá del desarrollo de los sectores con actuaciones integradas y de las aportaciones de los terrenos del propio Ayuntamiento.

d) Ordenación física.- Es la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, aunque también se fijan las alineaciones periféricas a los sectores de suelo urbano no consolidado, que serán vinculantes para los estudios de detalle que los desarrollen.

La ordenación física en suelo urbano consolidado está regulada por las ordenanzas y por el plano de alineaciones, las cuales serán de dos tipos: las consolidadas, coincidentes en general con las existentes, y las propuestas, que en su mayor parte serán objeto de cesión con actuaciones aisladas recurriendo si es necesario a la normalización de fincas.

e) Catálogo.- El catálogo se define en ordenanzas específicas, fichas y en el plano P.4, que es donde se localizan los edificios. Se distinguen tres categorías: Integral, constituido por la Iglesia, singular, donde se incluyen los edificios de los asentamientos tradicionales en suelo rústico, ambiental, dedicado a los únicos ejemplares relativamente bien conservados pertenecientes a la arquitectura popular de la zona y genérica, para los edificios que contienen elementos constructivos relevantes cuya conservación e integración en las posibles renovaciones contribuya al mantenimiento del ambiente urbano.

f) Gestión.- La gestión prevista es de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, con el eventual recurso a la normalización de fincas, cuyas áreas se proponen en los planos de Estructura Urbana y Ordenación Física.

También se prevén actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, según los sectores definidos en el plano P-4 y en las fichas dedicadas a cada uno de ellos.

Los sectores de actuaciones integradas se desarrollarán mediante estudios de detalle y planes parciales, según se trate de urbano no consolidado o urbanizable, con posterioridad a la aprobación de las Normas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento por sí mismo o por los particulares, a los cuales podrá conceder un plazo antes de la aprobación inicial, decida incorporar determinadas ordenaciones detalladas al documento general.

2. Determinaciones de ordenación general.- Con arreglo a la Sección 2ª del Capítulo II del Título II del RUCYL, las determinaciones de ordenación general en las Normas Urbanísticas Municipales de Terradillos son las siguientes:

2.1. Clasificación del suelo del término municipal.- En urbano, urbanizable y rústico, con las especificaciones que se expresan a continuación:

- a) El suelo urbano se divide en consolidado y no consolidado
- b) El suelo urbanizable, con usos residencial e industrial, en delimitado y no delimitado.

El suelo rústico contiene las siguientes categorías:

- Común sin especificar
- Común sometido a policía de la Confederación Hidrográfica del Duero
- Protección de infraestructuras
- Protección cultural
- Protección natural
- Protección especial por riesgo de inundación de cauces
- Protección especial de la dehesa
- Suelo rústico de asentamiento tradicional

2.2. Dotaciones urbanísticas.- Constituidas por las vías públicas, los espacios libres públicos existentes, así como por los servicios urbanísticos. Las dotaciones urbanísticas nuevas se obtendrán por las cesiones obligatorias que proceden del desarrollo del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, así como de nuevas áreas que aportará el Ayuntamiento del patrimonio municipal de suelo. También se prevé una dotación urbanística colindante con el casco antiguo con carácter de sistema general, que será obtenida por asignación de los suelos urbano no consolidados y urbanizables que se proponen como nuevos en estas Normas con uso residencial.

2.3. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.-

Serán determinaciones de carácter general las siguientes:

- uso del suelo
- plazo de 4 años para establecer la ordenación detallada
- densidad máxima de viviendas
- edificabilidad máxima
- todas aquellas que figuren en la ficha de cada sector, excepto las referentes a reservas para equipamientos, espacios libres públicos y aparcamientos, que podrán ser ajustadas al cálculo del aprovechamiento medio.

2.4. Suelo rústico.- Se expresará en la normativa el régimen de autorización de los usos excepcionales contemplados como posibles en estas Normas, por medio del texto, los planos y las fichas de compatibilidad entre usos excepcionales y categorías y las seis fichas para regular las tipologías edificatorias previsibles.

2.5 Parámetros reguladores en suelo urbano consolidado.- Será necesario modificar estas Normas y, por tanto, no podrá hacerse mediante Estudio de Detalle la variación de las siguientes determinaciones:

- edificabilidad neta por manzana para cada uso pormenorizado
- la altura, máxima en cada calificación de uso pormenorizado, con las tolerancias contenidas en las Ordenanzas
- el cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y detallados

3. Resumen de superficies (m2).-

Suelo urbano bruto:

Terradillos (casco antiguo)	155.851
El Encinar :	339.168
Los Cisnes	357.130
El Ventorro	11.234
Total suelo urbano	853.383

Suelo urbanizable. -

Urbanizable delimitado	209 ha
Urbanizable no delimitado	10 ha

DOCUMENTO Nº 5 NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 CARÁCTER Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Art. 01. Función.-

El objeto de las Presentes Normas Regulatoras 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 Terradillos al amparo de las Normas Urbanísticas Municipales.

Art. 02. Carácter y contenido.-

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen las determinaciones de carácter general para toda clase de suelo previsto en el término municipal en Terradillos, es decir, urbano, urbanizable y rústico, además de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, que tendrá carácter de ordenanzas de uso del suelo.

El presente documento incluye la ordenación detallada de dos sectores de suelo urbanizable delimitado.

Art. 03. Ámbito de aplicación.-

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

Art. 04. 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 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.

Art. 05. 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, siempre que no sea contradictorio con la LUCYL.

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 06. Régimen general.-

El régimen general del suelo está regulado por el Capítulo I del Título I del RUCYL, con las siguientes especificaciones para el caso de Terradillos:

- a) No generan indemnización alguna las protecciones en suelo rústico y, en concreto, la posible recuperación de caminos en el ancho mínimo establecido por la legislación sectorial.

- b) No se considerarán limitaciones singulares a efectos del art. 13. 1 d) del RUCYL las protecciones previstas para los inmuebles catalogados, por cumplir todos ellos las posibilidades de aprovechamiento previstas para el uso pormenorizado en que se califica el suelo donde se encuentran. Por el contrario, los propietarios tienen un especial deber de conservación, no aplicándose el art. 19.2 del RUCYL en caso de deterioro por evidente abandono desde el momento de la aprobación inicial de las Normas.

Art. 07. Régimen de suelo urbano.-

La clasificación de suelo urbano es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén suelo urbano consolidado y no consolidado, en el plano de Estructura Urbana aquellas parcelas que serán objeto de actuaciones aisladas e integradas, procedimientos de gestión que se tratan en la Sección 3ª del Capítulo 3 del Título II de las presentes Normas.

El derecho de aprovechamiento urbanístico sólo podrá ser ejercido cuando la parcela alcance la condición de solar, según se define en el art. 24 del RUCYL.

Los derechos a urbanizar y edificar son al mismo tiempo deberes por estar supeditados a un plazo para ser llevados a cabo, cumpliéndose al mismo tiempo, en su caso, el deber de cesión de los terrenos que resulten ser de uso y dominio público a raíz de la ordenación física contenida en el plano del mismo nombre de estas Normas.

Esta cesión será gratuita siempre que el propietario de la parcela pueda ejercer su derecho de aprovechamiento urbanístico concedido por el planeamiento aplicado a la superficie bruta de la parcela en la parte de ésta no cedida. En caso contrario, tendrá derecho a indemnización por el aprovechamiento no materializable en metálico o en terrenos equivalentes, con cargo a los presupuestos o al patrimonio de la administración pública titular del espacio cedido.

La clasificación de suelo urbano no consolidado es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, con un tres sectores.

Por tanto, el régimen de aplicación será en contenido en los arts 42 y 43 del RUCYL, quedando sujeto al cumplimiento del deber de desarrollar urbanísticamente dichos sectores en un plazo de 4 años, con independencia de que el instrumento de planeamiento de desarrollo o en las fichas de cada sector se prescriba prescriba plazos más cortos.

El ámbito mínimo de las ordenaciones detalladas será cada uno de los referidos sectores.

Art. 08. Régimen del suelo urbanizable.-

La clasificación de suelo urbanizable es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén suelo urbanizable delimitado y no delimitado, dividido en siete sectores independientes. Por tanto, el régimen de aplicación será en contenido en los arts 46, 47 y 48 del RUCYL, quedando sujeto al cumplimiento del deber de desarrollar urbanísticamente dichos sectores a los establecidos en el art. 45 del RUCYL, con independencia de que el instrumento de planeamiento de desarrollo o la relación de sectores del art. 36 de la presente normativa prescriba plazos más cortos.

El ámbito mínimo de planeamiento parcial será cada uno de los sectores.

El presente documento no contiene ordenaciones detalladas, salvo la del sector UBZR5, para el que se conserva la ordenación del Plan Parcial aprobado. Se concederá un plazo para incorporar las ordenaciones detalladas de otros sectores antes de la aprobación inicial.

Art. 09. Régimen del suelo rústico.-

La clasificación de suelo rústico es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén las siguientes categorías de suelo rústico según se expresa gráficamente en el plano de clasificación del término municipal:

Común sin especificar

Común sometido a policía de la Confederación Hidrográfica del Duero

Asentamientos tradicionales

De protección de infraestructuras

De protección cultural

De protección natural

De protección especial por inundación de cauces.

De protección especial de la dehesa.

El suelo rústico tendrá el régimen previsto en el Capítulo IV del Título I del RUCYL para las categorías de suelo relacionadas y para los siguientes usos excepcionales:

- 1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva
 - 1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada)
 - 1.3. Industria agropecuaria
 - 1.4. Actividades extractivas
2. Infraestructuras y obras públicas e instalaciones a su servicio
3. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población
4. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de edificaciones existentes que no estén fuera de ordenación
5. Usos considerados de interés público, propios del suelo rústico o admisibles en él:
- 5.1. Dotaciones y equipamientos, incluidos residencias colectivas de carácter social.
 - 5.2. Actividades turísticas y recreativas relacionadas con el medio natural
 - 5.3. Servicio de carreteras.

Se prohíben las parcelaciones urbanísticas. A efectos de la aplicación del art. 53 del RUCYL, la unidad mínima de cultivo en Terradillos es de 6 ha para seco y 2 ha para regadío.

CAPÍTULO 3 NORMAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 10 Suelo urbano.-

No se prevé ningún tipo de planeamiento de desarrollo en suelo urbano consolidado. Sin embargo, el Ayuntamiento por iniciativa propia o a instancias de particulares, podrá acudir justificadamente a las figuras de Estudio de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior o de Protección, delimitando previamente el ámbito de planeamiento sin necesidad de tramitar una modificación de las Normas, siempre que no se afecte a las determinaciones generales y se cumplan los requerimientos del art. 132. 3 y 4 del RUCYL.

Se justificará la utilización de un Estudio de Detalle cuando la complejidad de materializar el aprovechamiento urbanístico en una parcela o grupo de parcelas sea de especial intensidad debido a razones topográficas, de estructura de la propiedad u otros de carácter físico.

Los planes especiales de protección o reforma interior tendrán como fines exclusivos respectivamente los señalados en los apartados a) y b) del art. 143.2 del RUCYL.

En suelo urbano no consolidado, si no se procede a nuevas delimitaciones posteriores a la aprobación de estas Normas, se prevé la elaboración y tramitación de tres Estudios de Detalle, correspondientes a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas.

Los Estudios de Detalle no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 1ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL.

Art. 11 Suelo urbanizable.-

Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de siete Planes Parciales correspondientes a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas. Los sectores con uso predominante industrial estarán sometidos a evaluación ordinaria de impacto ambiental, lo que no será aplicable al residencial, puesto que son colindantes con el suelo urbano. Uno de los sectores, el UBZ-5, tiene el Plan Parcial aprobado, que se conserva en la presente revisión.

Los planes parciales no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 2ª del Capítulo IV, Título UU del RUCYL.

Art. 12 Suelo rústico.-

No se prevé ningún Plan Especial que desarrolle o afecte a aspectos o territorios parciales del suelo rústico de Terradillos.

CAPÍTULO 4 PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 13. Suelo urbano consolidado.-

El único procedimiento de gestión aplicable es el de actuaciones aisladas, las cuales se señalan en los planos de Ordenación física y de Gestión. Todas las actuaciones aisladas contempladas en estas Normas son del tipo de urbanización y/o normalización desarrolladas mediante gestión privada con arreglo al procedimiento que se prescribe en el art. 213 del RUCYL.

Art. 14. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable-

Cada sector de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado previsto constituye una actuación integrada, que se gestionará de acuerdo con el art. 234 del RUCYL para el sistema de actuación de compensación, si bien los propietarios podrán proponer al Ayuntamiento la adopción del sistema de concierto mediante acuerdo suscrito por todos ellos. Cada sector de suelo urbano no consolidado estará constituido por una sola unidad de actuación, dada su pequeña superficie. Los sectores de suelo urbanizable podrán desarrollarse con una o varias unidades de actuación, siempre que se cumplan los requisitos del art. 73 de la LUCYL y el 236 del RUCYL.

El art. 36 de la presente Normativa establece los criterios para que los Planes Parciales delimiten los sectores en suelo urbanizable no delimitado, así como los parámetros esenciales para el desarrollo de cada sector.

CAPÍTULO 5 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Art. 15. Conceptos básicos.-

a) Licencia urbanística.- Es el acto administrativo por medio del cual el Ayuntamiento o la Administración Pública que pudiera subrogarse ejerce el control de toda acción que modifique el territorio, tanto en el aspecto físico como en el uso y en la estructura de la propiedad, con excepción de los instrumentos de planeamiento y gestión y los supuestos previstos en el art. 289 del RUCYL.

b) Licencia ambiental.- Es el acto administrativo por medio del cual el Ayuntamiento, con la tramitación cuando sea preceptiva ante el Organismo competente de la Comunidad Autónoma, controla las actividades que pudieran tener incidencia en el medio ambiente, según la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.

c) Obra mayor.- Es toda acción edificatoria que afecte al volumen, al uso sustantivo y a la configuración general de un territorio ya edificado o no, que implique nueva implantación o modificación sustancial que incidan en la cimentación, estructura, instalaciones de todas clases, diseño exterior y, en general a las condiciones de seguridad y habitabilidad de los edificios.

En todo caso serán obras mayores las comprendidas en el concepto de edificación del art. 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

d) Obra menor.- Es toda acción edificatoria que pueda efectuarse con técnicas constructivas sencillas que no impliquen ninguno de los supuestos expresados en el punto anterior, salvo simples reparaciones.

e) Documentación.- Descripción escrita y gráfica que acompaña a una solicitud de licencia. La licencia urbanística requerirá proyecto cuando se trate de definir una obra mayor y una memoria descriptiva y valorativa, además de la documentación complementaria que el Ayuntamiento estime oportuna, según la naturaleza de la obra, cuando se trate de una obra menor.

La licencia ambiental se solicitará con una documentación que contenga un análisis de los riesgos ambientales y las medidas correctoras correspondientes.

En viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, será preceptivo aportar al Ayuntamiento autorización de la comunidad de propietarios para la ejecución de obras que modifiquen elementos comunes del edificio.

Art. 16. Condiciones generales de la concesión de licencias.-

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

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

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

- Si existen modificaciones, planos finales de obra y presupuesto actualizado
- Acreditación de habitabilidad
- Fotografías de las fachadas distintas

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.

f) Una vez concedida la licencia, las obras se iniciarán en un plazo de seis meses y concluirán en el plazo de 18 meses, más el plazo suplementario que el técnico municipal estime razonable para un desarrollo normal de las mismas, admitiéndose una interrupción máxima de seis meses, transcurridos los cuales caducará la licencia. Podrá solicitarse una prórroga por causa justificada.

g) Las licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

h) Se establece la obligatoriedad de vallar todos los solares vacíos con elementos opacos que podrán ser diáfanos durante el transcurso de las obras. Durante las mismas, se dispondrán todos los elementos protectores necesarios para evitar daños en las personas y en los bienes.

i) Las obras no producirán en ningún caso perturbaciones en la vía pública. El Ayuntamiento impondrá las medidas técnicas de seguridad que en cada caso estime oportunos para evitar los daños a personas y bienes. Deberán reponerse los bienes y servicios públicos que resulten dañados por las obras antes de la concesión de la licencia de 1ª ocupación.

j) Las grúas u otros elementos tecnológicos necesarios para la construcción serán objeto de solicitud específica de licencia.

Art. 17 Condiciones mínimas para edificios de cualquier uso.-

17.1. Situación.- Ninguna edificación podrá situarse en terrenos cuya naturaleza represente un peligro cierto para las personas que lo utilicen de forma habitual o circunstancial, para terceras personas o para sus bienes.

En especial, se evitarán los cauces públicos y las zonas de previsible inundación, los terrenos comprobadamente inestables por deslizamiento, erosión u otras causas naturales y los bosques cuando la actividad que comporte la edificación sea causa probable de provocación de incendios.

17.2. Respecto al medio ambiente.- Las edificaciones como objetos físicos o funcionales así como los usos del suelo, no serán nunca causa de deterioro medioambiental urbano o rústico, tanto por contaminación física debida a la actividad que se desarrolle, como por contaminación visual que incida negativamente en el paisaje por falta de adecuación al mismo.

Se exceptuarán los casos cuya compatibilidad se contemple en las presentes Normas, siempre que se cumplan las medidas correctoras que procedan de la tramitación de la licencia ambiental o de la evaluación de impacto ambiental, en su caso.

17.3. Calidad y decoro de las construcciones.- Toda construcción, tanto permanente como provisional, presentará una calidad y decoro suficientes durante todo el tiempo para el que se prevea su vida útil normal, por lo que no se emplearán técnicas constructivas o materiales cuyo rápido deterioro determine prematuramente su mal aspecto.

Las construcciones provisionales serán retiradas una vez que cumplan su objetivo, eliminándose las huellas o residuos que hubieran producido.

17.4. Accesibilidad.- Toda edificación de nueva planta se adaptará a la legislación vigente en materia de accesibilidad en el momento de ser proyectada, dentro del ámbito de aplicación que dicha legislación determine.

Las reformas y ampliaciones de edificios públicos se proyectarán facilitando la accesibilidad a personas con discapacidad física al menos a las dependencias de planta baja, especialmente para servicios administrativos generales y asistencia sanitaria. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

17.5. Seguridad, higiene y confort. - Toda edificación, dependiendo de su uso contará con las medidas suficientes que permitan el desarrollo de su actividad prevista sin riesgo para la salud de los usuarios o de terceras personas, así como el cumplimiento de las condiciones de higiene y confort en su normal utilización.

A estos efectos, toda construcción de nueva planta o de reforma y ampliación tendrá en cuenta las disposiciones legales vigentes en cada momento, al menos en lo referente a protección contra incendios, instalaciones de todo tipo, aislamiento térmico, aislamiento acústico, ventilación e iluminación, cumpliéndose la Normativa Básica vigente en cada momento.

Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Patios.- El patio mínimo para cualquier edificación es un espacio vacío de todo tipo de construcción permanente o provisional en la totalidad de la altura del edificio desde la cota del piso del primer nivel al que da servicio, cuyo perímetro en planta permite la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro como mínimo, cuando la edificación no supere 2 plantas y siete metros de altura. Para más de 2 plantas los patios se adaptarán a las ordenanzas vigentes de Viviendas de Protección oficial. La configuración del perímetro será tal que en ningún caso la distancia entre el punto más desfavorable de un hueco de ventilación o iluminación medida en dirección perpendicular a la alineación del mismo, será inferior a 2 m. ni a 0,60 m. a propiedad colindante medidos en la dirección de la alineación del hueco.

Los paramentos que formen no tendrán en ningún caso alturas superiores a las permitidas en las vías públicas.

Cuando exista normativa sectorial para usos no residenciales, se estará a lo dispuesto en ella, siempre que las exigencias sean más severas.

En el uso pormenorizado de Núcleo Tradicional se permiten las siguientes excepciones:

- Obras de nueva planta en renovaciones parcela a parcela cuando la misma no alcance los 3 m. de dimensión transversal. En este caso cumplirán las condiciones de patio mínimo si la superficie del mismo llega a 9 m².

Se permitirán patios mancomunados cumpliéndose los requisitos de escritura pública y comunicación al Ayuntamiento, debiéndose presentar los proyectos de edificación conjunta o simultáneamente.

b) Sótanos.- Construcción, bajo la rasante de la calle que en un 75% de su superficie la altura desde la misma hasta la cara inferior del forjado que lo cubre es 1 m. como máximo en el punto medio de cada fachada o desde la línea teórica que une los puntos más alto y más bajo de una parcela que se desarrolle en calles de distinta cota. Estas normas se referirán al terreno natural cuando por razón de la ordenanza, haya de dejar retranqueos iguales o superiores a 3 m.

En los sótanos no se permite ningún tipo de uso residencial, salvo servicios auxiliares y complementarios.

17.6 Normativa específica.- Para todos los epígrafes anteriores se tendrá en cuenta en todo caso la normativa sectorial que, según cada uso detallado pudiera corresponderle.

Art. 18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.-

Las siguientes condiciones servirán de base normativa para la concesión de las licencias de primera ocupación de las viviendas terminadas en el término municipal, las cuales, por aplicación del Decreto 147/2000 de 29 de junio, comportan al mismo tiempo la cédula de habitabilidad.

NORMAS DE HABITABILIDAD

1. Composición, programa y habitaciones de las viviendas. - Toda vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio de 10 m² y un cuarto de aseo.

La superficie útil mínima será de 35 m², medidos como área no ocupada por elementos constructivos, con altura superior a 1,50 m.

Las superficies útiles mínimas por habitaciones serán las siguientes en m²:

Estar-comedor	14
Estar-comedor-cocina	18
Cocina	5
Dormitorio doble, 8 siempre que haya otro de 10	
Dormitorio sencillo	6

2. Criterios de distribución. - La disposición de los espacios será libre, excepto el acceso al baño o al aseo, para el que se dispondrán los elementos necesarios que garanticen su uso con suficiente discreción. En concreto, este acceso no deberá realizarse directamente desde la cocina o desde un dormitorio, salvo que éste sea único o se prevea más de un aseo.

La cocina no dará paso obligado a ningún dormitorio.

3 Dimensiones mínimas.

Altura libre mínima:

- 2,50 m. Los espacios bajo cubierta dispondrán de esta altura al menos en el 60% de su superficie

- En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.

En planta:

- Estancia.- Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro
- Dormitorio.- Dimensión mínima: 2,00 m.
- Pasillos y distribuidores.- Dimensión mínima: 0,85 m.
- Aseo.- Si sólo hay uno será suficiente para una ducha, un lavabo y un inodoro

Escaleras. Si sirven a más de una vivienda, tendrá las siguientes dimensiones

- Altura de tabica: entre 15 y 18 cm.
- Anchura de huellas, sin contar vuelo: entre 28 y 34 cm.
- Longitud mínima de peldaño: 1,10 m.
- Número de peldaños en un solo tramo (sin meseta intermedia): entre 3 y 12

- Escaleras curvas o compensadas: La huella de los peldaños será como mínimo de 28 cms. medidos a 40 cms de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas sin puertas tendrán el mismo ancho que el peldaño. En caso de previsión de plataforma salva-escaleras la anchura libre mínima será de 1,20 y las mesetas intermedias tendrán un fondo libre de 1,50 m.

Si sirve a una sola vivienda, tendrá las siguientes dimensiones:

- Altura máxima de tabica: 21 cms.
- Anchura mínima de huella: 25 cms.
- Longitud mínima de peldaño: 85 cms.

No se fijan el resto de condiciones

4 Iluminación y ventilación.-

- a) Exterioridad de las viviendas.- Toda vivienda tendrá carácter de exterior. Su exterioridad se conseguirá cuando al menos una habitación vividera (espacio que no sirva en exclusiva como cocina, baño o distribuidor) tenga luz y ventilación a la vía pública o a un espacio interior de parcela en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura máxima permitida y como mínimo 8 m. Este espacio interior de parcela estará libre de edificación en toda su superficie sobre la rasante del piso de la vivienda.

b) Iluminación y ventilación de las habitaciones.- Todas las habitaciones vivideras más la cocina tendrán primeras luces y ventilaciones al exterior, ya sea vía pública o patio reglamentario, a través de una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie útil de la habitación, pudiéndose reducir la ventilación a 1/3 de la iluminación. Si la cocina formara parte del estar comedor, podrá iluminarse con los huecos generales, pero contará su superficie para el cálculo de la iluminación.

En todos los casos, la cocina dispondrá de ventilación forzada y cuando esté incorporada al estar-comedor contará con un dispositivo mecánico que asegure la extracción de 300 m³/h. Se excluyen las rehabilitaciones de edificios catalogados, los cuales podrán conservar los huecos existentes aunque no cumplan estas condiciones.

Los aseos podrán ser interiores siempre que su ventilación se adapte a la Norma Tecnológica NTE-ISH, Instalaciones de salubridad, humos y gases.

5. Instalaciones.- Toda vivienda contará con las siguientes instalaciones:

a) Electricidad, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) Fontanería, con instalación para agua sanitaria fría y caliente. En suelo rústico se demostrará la existencia de suministro suficiente y de la calidad adecuada, así como de los correspondientes sistemas de depuración de los vertidos.

c) Se recomienda la calefacción que, en su caso, tendrá los dispositivos y el aislamiento suficientes para garantizar 18º C en los meses de invierno.

Art. 19. Protección de la legalidad urbanística.- Se recurrirá a la aplicación del Capítulo III Título IV del RUCYL.

CAPÍTULO 6 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 20. 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). Pueden formar parte o no del Proyecto de actuación, pero no podrán ser aprobados sin la aprobación de este último (art. 253 RUCYL).

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).

20.1. 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.

20.2 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.

Art. 21. Condiciones técnicas.-

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

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

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.
- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/día para cada una de las industrias establecidas.
- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo.
- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- La capacidad de la red de riego será de 40 m³ diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.

21.2. 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. Éste último no podrá adoptarse para la urbanización de sectores de suelo urbanizable, donde deberá ser separativo.

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

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

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

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

21.3. Energía eléctrica y alumbrado público. -

- La dotación mínima de energía eléctrica para uso domestico ser de 0,6 Kw/h por habitante.
- Las líneas de distribución para alumbrado público serán áreas o subterráneas. Las nuevas líneas de alta tensión en suelo urbano o urbanizable serán siempre 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

21.4. 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. Los accesos a los nuevos desarrollos urbanos p revistos se realizarán siempre a distinto nivel del que actualmente tiene la carretera CL-510

El ancho mínimo de la calzada será de 6 m.
El ancho mínimo de la acera será de 1,20 m.

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

21.5. 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.

21.6. Conducciones tecnológicas.- Toda nueva urbanización de vías públicas, así como las obras complementarias de aquellas en las que esté incompleta, dispondrá de conductos tecnológicos apropiados para telecomunicaciones, conducciones de gas y, en general, las que el Ayuntamiento prevea a medio plazo

21.7. Barreras arquitectónicas.- Todas los planes urbanísticos y proyectos de urbanización competa o complementaria que afecten a cualquier vía pública, así como los proyectos de dotación de servicios, obras o instalaciones de carácter urbano deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

Estos elementos mínimos son los establecidos en el Capítulo II del Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

21.8 Desarrollos urbanos con afección de cauces públicos.- Los proyectos de urbanización que definan las obras en desarrollo de las ordenaciones detalladas o planes parciales en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, realizarán un estudio detallado de las condiciones de los cauces públicos, en su caso, tomando las medidas que se deduzcan del mismo para evitar que las posibles avenidas afecten al suelo edificable.

TITULO II NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. ORDENACIÓN GENERAL PRECEPTIVA

Sección 1ª Clasificación del suelo

Art. 22 Suelo urbano.-

Art. 22.1. Suelo urbano consolidado. - El suelo urbano consolidado es el que figura gráficamente en los planos de Clasificación del Suelo, Calificación del Suelo, Estructura Urbana, Ordenación Física, y Ordenación de la zona entre el casco antiguo de Terradillos y el Ventorro.

Será vinculante la clasificación expresada en estos cuatro últimos.

El suelo urbano consolidado está compuesto tanto por las parcelas edificables como por los espacios de uso y dominio público englobados en la línea que marca su perímetro. Sólo serán objeto de aprovechamiento urbanístico las parcelas con uso pormenorizado contempladas en los planos P.2, mientras que los espacios de uso y dominio público sólo podrán ser objeto de urbanización y plantaciones de especies vegetales.

El aprovechamiento urbanístico se aplicará a las parcelas brutas tal como figuran en los planos, con independencia de las posibles cesiones de dotaciones urbanísticas o regularización de viales, según los planos El aprovechamiento será considerado lucrativo en todas las parcelas así señaladas, excepto las que se califiquen con uso pormenorizado de equipamiento público.

Será considerada como aprovechamiento urbanístico, y por tanto, como parte de la ordenación general, la edificabilidad que se asigne a cada uso pormenorizado en el Capítulo 3º del Título II de las presentes Normas.

Art. 22.2. Suelo urbano no consolidado. - El suelo urbano no consolidado clasificado es el que figura gráficamente en los planos, Estructura urbana y Ordenación Física.

Será vinculante la clasificación expresada en estos dos planos. La superficie de cada sector que figura en los planos P.4 será vinculante como base para calcular el aprovechamiento medio, si bien se permite un exceso del 5% cuando se justifique mediante medición certificada por técnico competente en la realidad.

El suelo urbano no consolidado solamente está integrado por parcelas de titularidad privada o por bienes de propio de la Administración pública. En el caso de Terradillos el suelo urbano no consolidado clasificado es de titularidad privada y también pública.

El aprovechamiento urbanístico se aplicará a las parcelas brutas actuales.

Art. 23. Suelo urbanizable.-

El suelo urbanizable clasificado es el que figura gráficamente en los planos de clasificación, calificación y ordenación.

Será vinculante la clasificación expresada en los tres últimos, mientras que el primero, por razón de la escala, tendrá carácter indicativo a efectos de suelo urbanizable. La superficie de cada sector que figura en los planos de ordenación será vinculante para calcular el aprovechamiento medio, si bien se permite un exceso de un 5% cuando se justifique mediante medición certificada por técnico competente en la realidad.

El suelo urbanizable solamente está integrado por parcelas de titularidad privada o por bienes de propio de la Administración Pública.

El aprovechamiento se aplicará a las parcelas brutas actuales.

Art. 24. Suelo rústico.- El suelo rústico clasificado es el que figura gráficamente en el plano de Clasificación del Suelo, que se corresponde con la totalidad del término municipal de Terradillos, donde se delimitan todas las categorías previstas en el art. 07 de la presente normativa.

Sección 2ª . Dotaciones Urbanísticas

Art. 25. Dotaciones urbanísticas existentes.- Son las que se expresan gráficamente en el plano de Estructura Urbana con trama de equipamiento, de servicios urbanos, de espacios libres y vías públicas, con las siguientes características y prescripciones:

1º) Vías públicas.- Son los espacios de suelo urbano que no están señalados por trama alguna en el plano de calificación. No podrán ser ocupados en superficie por ningún elemento que impida su función de relación y comunicación física. Todas ellas tienen titularidad municipal, salvo las travesías de las carreteras, que tiene titularidad de la Junta de Castilla y León y de la Diputación Provincial, y son de uso y dominio público. En ningún caso podrán ser sometidas a estrechamientos o disminución de su superficie actual.

2º) Servicios urbanos.- Se componen de todas las redes existentes, además del sistema de depuración, en suelo rústico, y los depósitos, señalados con una trama específica en los planos de infraestructuras. Estas dotaciones deberán ser objeto de conservación y mantenimiento municipal y pueden ser sometidas a toda clase de obras de mejora, así como ser reubicadas si existiera justificación técnica, en cuyo caso el espacio que ahora ocupan, cuando se encuentre en zona de uso y dominio público, podrá ser objeto de reasignación de uso por el Ayuntamiento mediante modificación de las Normas la cual no será necesaria si se destinan a otros servicios o a equipamiento público.

3º) Espacios libres públicos. Sistema de espacios así calificados en todos los núcleos urbanos existentes, en los cuales sólo podrán plantarse especies vegetales y colocar elementos de mobiliario urbano.

4º) Equipamientos.- Se consideran equipamientos públicos los señalados con esta trama en los planos P.2, Calificación del Suelo y P.3, Estructura Urbana. En estos mismos planos se marca el equipamiento privado detectado, de carácter religioso, es decir, la iglesia parroquial y la ermita

Las determinaciones que regulan los equipamientos públicos y privados se encuentran en la Sección 2 del Capítulo 3 del presente Título.

Art. 26. Dotaciones urbanísticas obtenidas en aplicación del planeamiento.- Son las que figuran en el Plano P.3, Estructura Urbana con sus tramas específicas, más las que surjan como consecuencia de la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, de las actuaciones aisladas en urbano consolidado y otras directas por ser suelo de titularidad pública con las siguientes características y prescripciones.

1º) Vías públicas.- Las únicas nuevas vías públicas previstas con las que surjan como consecuencia del planeamiento de desarrollo de cada sector de suelo urbano no consolidado o del suelo urbanizable. Las nuevas vías se diseñarán recogiendo como mínimo las especificaciones contenidas en el Capítulo 6 del Título I de la presente normativa. También se contemplan cesiones de vías públicas en suelo urbano consolidado con actuaciones aisladas y como ordenación de suelo urbano consolidado en parcelas de titularidad pública. También se prevé la obtención de vías públicas como consecuencia de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, las cuales se señalan en los planos de Ordenación Física.

A los efectos del cumplimiento del art. 128 c) del RUCYL, se considerará que las plazas de aparcamiento contenidas en parcelas de titularidad privada dedicadas a equipamiento por el planeamiento de desarrollo serán computables.

Todo el suelo dedicado a vías públicas de uso y dominio público se obtendrá mediante cesión gratuita según se especifique en el Proyecto de Actuación en actuaciones integradas o en el Proyecto de Normalización en actuaciones aisladas.

2º) Servicios urbanos.- Serán los que surjan como consecuencia de la ordenación detallada de los sectores previstos de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Se componen de las nuevas redes que se proyecten, las cuales respetarán como mínimo las condiciones que se expresan en el Capítulo 6 del Título I de la presente Normativa, y de aquellos espacios que fuera necesario ocupar para depósitos, depuración y otros servicios de carácter similar, señalándose expresamente y diferenciándolos del resto de usos. Los servicios urbanos serán cedidos de la misma forma que las vías públicas.

3º) Espacios libres públicos.- Son los que se obtengan del desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable según el art. 128 del RUCYL, así como la calificación y ordenación de parcelas de titularidad pública.

4º) Zonas verdes.- Los espacios públicos deberán ser considerados zonas verdes a efectos de la Disposición Adicional Única f) 4º) al menos en un 80% de su superficie.

5º) Equipamientos.- Los equipamientos determinados por el planeamiento serán los que se obtengan por la tramitación de los Estudios de Detalle y los Planes Parciales correspondientes a cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, respectivamente. Al menos el 50% del suelo destinado a equipamiento será público y cedido obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento.

También se obtendrán equipamientos públicos mediante calificación y ordenación de parcelas de titularidad pública.

6º) Sistemas generales.- Se prevé la obtención de dotaciones urbanísticas asimilables a sistemas generales en una zona colindante con el Casco Antiguo de Terradillos, para equipamientos y espacios libres, como consecuencia de la ejecución del planeamiento de desarrollo previsto para nuevos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

La obtención de este sistema general se realizará de la siguiente manera:

a) Se establecerá, sólo a efectos de valoración, un aprovechamiento al sistema general que será la media de los aprovechamientos de los sectores de suelo urbanizable nuevos o que han cambiado respecto de las Normas Subsidiarias, es decir, los sectores R1, R2, R3, R4 y R6. Este aprovechamiento es de 0,34 m²/m², que por la superficie del sistema general, 20637 m², se obtiene un aprovechamiento bruto de 7017 m².

b) Este aprovechamiento se obtiene en dos pasos:

- 1181 m², es decir, la totalidad del aprovechamiento de una parcela municipal de suelo urbano no consolidado (sector UNC-2)
- El resto 5830 m² del aprovechamiento se detraerá proporcionalmente de los cinco sectores nuevos de suelo urbanizable delimitado (m²):

R1	252
R2	1118
R3	700
R4	283
R6	<u>3483</u>
Total	5836

Sección 3ª Catalogación.

Art. 27. Condiciones generales.-

1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles. - El art. 19 del RUCYL fija el deber de conservación por los conceptos de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, deber que tiene los límites fijados en el apartado 2. del mismo artículo.

2. Deberes especiales de conservación de los inmuebles catalogados. - En el caso de inmuebles habitados, regirán en todo momento los deberes contemplados en el apartado anterior. Si el inmueble estuviera vacío o abandonado, al menos se atenderán por los propietarios los deberes de seguridad y ornato público. El cumplimiento de estos deberes podrá hacerse efectivo por el Ayuntamiento o por la Administración pública que pudiera subrogarse en caso de incumplimiento del primero (Diputación Provincial o Comisión Territorial de Patrimonio Cultural) mediante órdenes de ejecución, conforme a la Sección 2ª , Capítulo II, Título IV del RUCYL.

3. Efectos de la catalogación.-

3.1. La catalogación de edificios debe ser considerada en el momento de la entrada en vigor del planeamiento como de utilidad pública e interés social, a todos los efectos que ello implique según la legislación vigente, si bien desde la aprobación inicial se aplicará preventivamente hasta el final de la tramitación o, en todo caso durante el tiempo que se deduzca de las prescripciones contenidas en el art. 156.5 del RUCYL.

3.2. Desde la aprobación inicial de forma preventiva e indefinidamente desde la aprobación definitiva deberá aplicarse a los inmuebles catalogados el art. 326.3. b) del RUCYL en lo referente a la declaración de ruina.

3.3. El incumplimiento de los deberes de conservación de un inmueble catalogado dará lugar a la actuación subsidiaria por parte de la Administración Pública y podrá ser supuesto de aplicación de venta forzosa, conforme a la Sección 4ª , Capítulo II, Título IV del RUCYL.

Art. 28. Definición de las categorías de catalogación.- En Terradillos solamente se distinguirán tres categorías de catalogación:

a) Integral, definida como aplicable a edificios con suficiente interés, tanto interior como exterior, de carácter singular y representativos de una época o épocas históricas definidas culturalmente, cuando su estado de conservación sea el mínimo que permita al menos su consolidación y recuperación general sin gastos desproporcionados.

b) Protección singular.- Deberán conservarse las características que dan al inmueble catalogado su cualidad de singular, es decir, su expresión arquitectónica externa, aunque será necesario que toda solicitud de licencia de modificación venga acompañada de documentación gráfica y escrita sobre el estado original completo, con el fin de que el Ayuntamiento decida en relación con la posible conservación de elementos no visibles desde el exterior.

c) Protección Ambiental Común.- Se conservará o reproducirá, si no es posible la conservación, la imagen exterior de estos edificios.

Art. 29. Obras posibles y asignación a las categorías.-

1.. Obras de restauración.- Son todas aquellas acciones constructivas que contribuyen a mantener el edificio en su configuración y usos 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. Obras de rehabilitación.- Son acciones edificatorias que contribuyen a devolver al edificio su 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.

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.

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

5. Obras de ampliación.- Son las necesarias para consumir la edificabilidad normal asignada a la zona (uso pormenorizado) donde se encuentra el edificio catalogado, cuando éste en su estado actual no llega al aprovechamiento máximo permitido. Las ampliaciones se realizarán de forma que no se desvirtúe la imagen urbana, utilizándose retranqueos como mínimo de 4 m desde la fachada protegida, o bien la construcción en espacios vacíos de parcela si existieran.

Los edificios de protección integral no pueden acogerse a las obras de ampliación

6. Asignación de obras a las distintas categorías.- Con las matizaciones que se consignan en cada ficha particular se permiten obras de restauración en los edificios con protección integral y de rehabilitación, restitución y ampliación para los que tienen protección singular o ambiental, incluyéndose en cada nivel inferior todas las obras permitidas en los niveles superiores.

Art. 30 Fichas de catalogación.-

Sección 4ª . Suelo urbano no consolidado.

Art. 31. Delimitación.- En estas Normas se delimitan tres sectores, según se refleja gráficamente en el Plano de Ordenación Física. La delimitación real para el sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista, con una tolerancia máxima del 5%.

Art. 32. Relación de sectores.- En cada sector será preciso desarrollar un Estudio de Detalle aunque el Ayuntamiento podrá justificadamente, tramitar nuevas delimitaciones que no provoquen suelo de carácter residual que no sea posible desarrollar y de conformidad con el art. 171 del RUCYL. Cada sector constituirá una actuación integrada, según la siguiente relación:

UNC-1
UNC-2
UNC-3

Art. 33. Fichas de cada sector.-

SECTOR UNC-1

Superficie: 6004m²

Uso predominante: residencial

Aprovechamiento bruto: 0,4 m²/m² (2402 m²)

Densidad máxima y mínima: 20viv/ha (12 viviendas)

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 24 (1 para discapacitados)

Otras dotaciones: Se reservarán otras dotaciones urbanísticas necesarias a juicio del Ayuntamiento con una superficie mínima de 480 m²

Índice de variedad urbana: compatibilidad con equipamiento privado, uso terciario de 1^a categoría y pequeños talleres de industria artesana.

Coefficientes de ponderación orientativos:

Residencial: 1

Terciario: 0,9

Talleres: 0,7

Equipamiento privado: 0,5

SECTOR UNC-2

Superficie: 11661m²

Uso predominante: residencial

Aprovechamiento bruto: 0,5 m²/m² (4664 m²)

Densidad máxima y mínima: 20viv/ha (23 viviendas)

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 47 (2 para discapacitados)

Otras dotaciones: Se reservarán otras dotaciones urbanísticas necesarias a juicio del Ayuntamiento con una superficie mínima de 932m²

Índice de variedad urbana: compatibilidad con equipamiento privado, uso terciario de 1^a categoría y pequeños talleres de industria artesana.

Coefficientes de ponderación orientativos:

Residencial: 1

Terciario: 0,9

Talleres: 0,7

Equipamiento privado: 0,5

La parcela de 2362 m² perteneciente al Ayuntamiento de Terradillos absorberá 1181 m² del aprovechamiento que le corresponde al sistema general.

El plazo para el inicio de la ejecución de este sector se reduce a 2 años.

SECTOR UNC-3

Superficie: 4670m²

Uso predominante: residencial

Aprovechamiento bruto: 0,4 m²/m² (1868 m²)

Densidad máxima y mínima: 20viv/ha (9 viviendas)

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 19 (1 para discapacitados)

Otras dotaciones: Se reservarán otras dotaciones urbanísticas necesarias a juicio del Ayuntamiento con una superficie mínima de 374 m²

Índice de variedad urbana: compatibilidad con equipamiento privado, uso terciario de 1^a categoría y pequeños talleres de industria artesana.

Coeficientes de ponderación orientativos:

Residencial: 1

Terciario: 0,9

Talleres: 0,7

Equipamiento privado: 0,5

El Estudio de Detalle que desarrolle este sector podrá variar el trazado de la calle de nueva apertura que figura en el plano NT/P3, Terradillos: Ordenación Física, pero no podrá ser eliminada ni desvirtuada su función de comunicación entre el cruce de las calles de la Iglesia y Ronda de las Calvas y la calle Gredos. El ancho de la calle será el necesario para resolver una calle de doble o único sentido, pero suficiente para resolver los aparcamientos y cumplir el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. La calle puede formar parte de la reserva de dotaciones urbanísticas.

Sección 5ª Suelo urbanizable.

Art. 34. Delimitaciones.-

En estas Normas se delimitan nueve sectores según se reflejan gráficamente en los planos TT/P1 y TT/P2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso.

Art. 35. Relación de sectores.-

Los sectores previstos, para los que será necesario desarrollar un Plan Parcial único para cada ámbito se designan como UBZ, con las siguientes denominaciones específicas:

- 1.R1
- 2.R2
- 3.R3
- 4.R4
- 5.R5
- 6.R6
- 7.R7
- 8.I1
- 9. I2

También se prevé un ámbito de suelo urbanizable no delimitado.

Art. 36.- Fichas de cada sector.

SECTOR R1

Superficie: 26983m²

Uso predominante Residencial

Aprovechamiento bruto: 0,42m²/m² (11333 m²)

Densidad máxima: 26viv/ha (70 viviendas).

Densidad mínima: 20 viv/ha

Reservas mínimas aproximadas:

Aparcamientos: 113 (3 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 2667

Equipamientos: 2667

Índice de variedad urbana: serán compatibles los usos terciarios y los equipamientos.

Coeficientes de ponderación orientativos:

Residencial: 1

Terciario: 0,9

Talleres: 0,7

Equipamiento privado: 0,5

Viviendas de protección pública: el 10% de la superficie lucrativa

Este sector contribuirá con el 2,2% de su aprovechamiento bruto a la obtención del sistema general previsto.

SECTOR R2

Superficie: 125903m²

Uso predominante: residencial

Aprovechamiento bruto: 0,4 m²/m² (50361m²)

Densidad máxima: 25 viv/ha (315 viviendas)

Densidad mínima: 20 viv/ha

Reservas mínimas aproximadas:

Aparcamientos: 504 (13 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 10072

Equipamientos: 10072

Índice de variedad urbana: serán compatibles los equipamientos privados, usos terciarios de 1^a categoría y pequeños talleres de industria artesanal. El resto de usos se considera prohibido. Estos usos representan un mínimo el 20% y un máximo del 30% de la superficie construible.

Coefficientes de ponderación orientativos:

Residencial: 1

Terciario: 0,9

Talleres: 0,7

Equipamiento privado: 0,5

Viviendas de protección pública: el 10% de la superficie construible de uso predominante

Este sector contribuirá con el 2,2% de su aprovechamiento bruto a la obtención del sistema general previsto.

SECTOR R3

Superficie: 63049m²

Uso predominante: residencial

Aprovechamiento bruto: 0,5 m²/m² (31525m²)

Densidad máxima: 30 viv/ha (189 viviendas)

Densidad mínima: 20 viv/ha

Reservas mínimas aproximadas:

Aparcamientos: 315 (8 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 6250

Equipamientos: 6250

Índice de variedad urbana: Serán compatibles los usos terciarios y el equipamiento privado.

Coeficientes de ponderación orientivos:

Residencial: 1

Terciario: 0,9

Talleres: 0,7

Equipamiento privado: 0,5

Viviendas de protección pública: el 10% de la superficie construible de uso predominante

Este sector contribuirá con el 2,2% de su aprovechamiento bruto a la obtención del sistema general previsto.

SECTOR R4

Superficie: 31886m²

Uso predominante: residencial

Aprovechamiento bruto: 0,4 m²/m² (127 54m²)

Densidad máxima: 25 viv/ha (315 viviendas)

Densidad mínima: 20 viv/ha

Reservas mínimas aproximadas:

Aparcamientos: 128 (4 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 2551

Equipamientos: 2551

Índice de variedad urbana: serán compatibles los equipamientos privados, usos terciarios de 1^a categoría y pequeños talleres de industria artesanal. El resto de usos se considera prohibido. Estos usos representan un mínimo el 20% y un máximo del 30% de la superficie construible.

Coefficientes de ponderación orientativos:

Residencial: 1

Terciario: 0,9

Talleres: 0,7

Equipamiento privado: 0,5

Viviendas de protección pública: el 10% de la superficie construible de uso predominante.

Este sector contribuirá con el 2,2% de su aprovechamiento bruto a la obtención del sistema general previsto.

SECTOR R5

Se asumen todas las determinaciones del Plan Parcial aprobado, pero se da un plazo de seis meses para el comienzo de su ejecución desde la aprobación definitiva de las presente Normas urbanísticas. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá optar entre la tramitación de una modificación de las Normas desclasificando el suelo sin derecho a indemnización debido al incumplimiento de plazos (art.13 del RUCYL) o por requerir la adaptación del Plan Parcial a la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 50 del RUCYL.

SECTOR R-6

Superficie: 523058m²

Uso predominante: residencial

Aprovechamiento bruto: 0,3 m²/m² (1 56917m²)

Densidad máxima y mínima: 20 viv/ha (1046 viviendas)

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 1569 (40 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 31383

Equipamientos: 31383

Índice de variedad urbana: serán compatibles los equipamientos privados, usos terciarios de 1^a categoría y pequeños talleres de industria artesanal. El resto de usos se considera prohibido. Estos usos representan un mínimo el 20% y un máximo del 30% de la superficie construible.

Coeficientes de ponderación orientativos:

Residencial: 1

Terciario: 0,9

Talleres: 0,7

Equipamiento privado: 0,5

Viviendas de protección pública: el 10% de la superficie construible de uso predominante

Condiciones especiales: La actuación estará condicionada a que se asegure al abastecimiento de agua mediante la traída desde el río Tormes.

Este sector contribuirá con el 2,2% de su aprovechamiento bruto a la obtención del sistema general previsto.

SECTOR R7

Superficie: 207282m²

Uso predominante: residencial

Aprovechamiento bruto: 0,4 m²/m² (82913m²)

Densidad máxima: 30 viv/ha (622 viviendas)

Densidad mínima: 20 viv/ha

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 829(21 para discapacitados)

Sistema de espacios libres: 16583

Equipamientos: 16583

Índice de variedad urbana: serán compatibles los equipamientos privados, usos terciarios de 1^a categoría y pequeños talleres de industria artesanal. El resto de usos se considera prohibido. Estos usos representan un mínimo el 20% y un máximo del 30% de la superficie construible.

Coeficientes de ponderación orientativos:

Residencial: 1

Terciario: 0,9

Talleres: 0,7

Equipamiento privado: 0,5

Viviendas de protección pública: el 10% de la superficie construible de uso predominante

Condiciones especiales: La actuación estará condicionada a que se asegure al abastecimiento de agua mediante la traída desde el río Tormes.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Condiciones de desarrollo. -

1^a Se desarrollará con un máximo de 2 sectores independientes

2^a El uso predominante será el residencial

3^a El aprovechamiento máximo bruto será 0,3 m²/m²

SECTOR I1

Superficie: 84015 m²

Uso predominante Industrial

Aprovechamiento bruto: 0,5m²/m² (42007m²)

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 420 (11 para discapacitados)
puede establecerse un índice de equivalencia en espacios de carga y descarga

Sistema de espacios libres: 8401

Equipamientos: 8401

Índice de variedad urbana: serán compatibles los equipamientos privados, usos terciarios de 1^a categoría y la vivienda vinculada al uso industrial con un máximo de 1 por industria que no represente más de un 20% de la superficie industrial ni más de 150 m² por vivienda. El resto de usos se considera prohibido.

Coefficientes de ponderación: La unidad para todos los usos

SECTOR I2

Superficie: 46145 m²

Uso predominante Industrial

Aprovechamiento bruto: 0,5m²/m² (23073 m²)

Reservas mínimas:

Aparcamientos: 231 (6 para discapacitados)
puede establecerse un índice de equivalencia en espacios de carga y descarga

Sistema de espacios libres: 4615

Equipamientos: 4615

Condiciones espaciales: los espacios libres y equipamientos se concentrarán en el subsector al N de la carretera C -517, respetando la charca de drenaje natural existente.

Índice de variedad urbana: serán compatibles los equipamientos privados, usos terciarios de 1^a categoría y la vivienda vinculada al uso industrial con un máximo de 1 por industria que no represente más de un 20% de la superficie industrial ni más de 150 m² por vivienda. El resto de usos se considera prohibido.

Coeficientes de ponderación: La unidad para todos los usos

Sección 6ª Suelo Rústico

Art 37. Categorías de suelo rústico.-

1. Suelo rústico común.- Son terrenos protegidos del proceso de urbanización por razón de su calidad como continuidad paisajística perteneciente al sistema ecológico-productivo de carácter rural.

Se distinguen dos subcategorías:

1.1. Suelo rústico común sin especificar

1.2. Suelo rústico común sometido a la policía de la Confederación Hidrográfica del Duero, que tendrá las mismas determinaciones que el S.R.C. sin especificar, pero será preciso solicitar informe al Organismo de la cuenca (100 m desde el cauce)

2. Suelo rústico con protección de infraestructuras. - Se protegen las infraestructuras viarias, que son de tres tipos:

a) Carreteras.- Las carreteras estatales de titularidad autonómica y provincial que cruzan el término municipal de Terradillos tiene la siguiente denominación:

C-510, autonómica

CV-61, provincial

Acceso al casco antiguo de Terradillos

En todas ellas la línea de máxima aproximación para edificaciones de cualquier tipo y cerramientos (vallas, cercas, etc.) no totalmente diáfanos será de 21 (veintinun) metros desde el eje excepto para la C - 510 que será de 28,5 m (veintiocho con cincuenta)

b). Caminos de concentración y otros caminos públicos.- Son los señalados en el plano P.1, sin perjuicio de recuperar aquellos que el Ayuntamiento tenga conocimiento fehaciente y no figuren en la cartografía. Estos caminos se protegerán mediante la aplicación del art. 54 del RUCYL.

Las líneas así definidas se refieren a retranqueos de obras de fábrica (edificaciones, vallas no diáfanos), pero en ningún caso representan pérdida de propiedad.

c) Ferrocarril.- Se seguirá las normas contenidas en el Anexo específico.

3. Suelo rústico con protección natural. - Está constituido por las dos vías pecuarias que cruzan el municipio: el Cordel de Ciudad Rodrigo y la Vereda de Salamanca a Alba de Tormes.

4. Suelo rústico con protección cultural. - Está constituido por los yacimientos arqueológicos catalogados por la Junta de Castilla y León.

Estos yacimientos arqueológicos están contenidos en la Memoria Informativa del presente documento y están marcados en el plano P -1. Se protege haciendo incompatible cualquier clase de edificación, construcción estable, remoción no controlada de tierras y, en general, toda alteración que pudiera suponer daño en el yacimiento según se delimita en el plano parcelario que figura en la ficha. Cualquier remoción de terrenos deberá efectuarse con metodología arqueológica y requerirá su autorización por la Comisión Territorial de Patrimonio.

Si después de aprobadas definitivamente las presentes Normas se produjeran nuevos descubrimientos inventariados oficialmente, se incorporarán al planeamiento, sometidos a las mismas disposiciones, sin que sea necesario tramitar una modificación del mismo, si bien el nuevo catálogo se expondrá al público durante un mes, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca.

Además, se cumplirán las siguientes normas complementarias:

1º . La inclusión de cualquier yacimiento arqueológico en el catálogo urbanístico deberá ser informada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

2º . En el caso de que se produjera cualquier hallazgo casual por azar o con motivo de remociones o demoliciones se procederá de acuerdo con lo establecido en el art. 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, respecto a la comunicación del hallazgo y paralización inmediata, así como en el asunto de las condiciones de entrega y depósito.

3º . Cualquier actuación sobre un yacimiento arqueológico requerirá la intervención de un profesional competente y la presentación de un programa detallado, que será aprobado por la Consejería competente en materia de Cultura, de conformidad con lo dispuesto en el art. 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4º Cualquier Plan o Proyecto Regional sometido a evaluación de impacto ambiental o planes y proyectos regionales que se desarrolen en el término municipal de Terradillos deberá acompañar una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre el patrimonio arqueológico o etnológico, de acuerdo con el art. 30.1 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, debiéndose realizar dicha estimación por técnico con competencia

acreditada en la materia y someterse a informe de la Consejería de Cultura.

5. Suelo rústico con protección especial.- Zonas afectadas por los cauces principales: Se reservará una franja de 5 m a ambos lados de las orillas del cauce, de servidumbre de dominio público hidráulico a los efectos prevenidos en los arts 6 al 11 (ambos inclusive) del R.D. 849/1986 de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico

6. Suelo rústico de asentamiento tradicional.- Pertenecen a esta categoría los poblados que se relacionan a continuación, delimitados en el plano P-1:

La Alcubilla
El Barrero
La Maza
Los Perales
Valdescobela

7. Suelo rústico con protección especial de la dehesa.- Está constituido por las zonas con cierta densidad de encina dedicadas prioritariamente a la ganadería extensiva. Se grafían en los planos de clasificación general del territorio municipal.

En esta categoría de suelo, con las limitaciones que determine la ficha reguladora, será posible implantar industrias agrarias íntimamente relacionadas con la producción: molinos de piensos para la alimentación del ganado de las fincas, fábricas de quesos y embutidos, centros de envasado de miel y polen, elaboración y almacenamiento de carbones vegetales y leña, plazas de tiendas y asentamientos tradicionales.

En todo caso, será prioritario preservar estas zonas para el uso ganadero y agroindustrial vinculado a la producción, compatibilizándolo con el mantenimiento y mejora del arbolado autóctono de encina. Para este fin, se prohíbe la tala masiva de arbolado, siendo necesario la autorización expresa de los Servicios Territoriales competentes de la Junta de Castilla y León cuando, con el fin de realizar alguna construcción autorizable, sea preciso talar encinas con altura superior a 3 m, con la obligación de reponer los pies cortados en la misma parcela.

Art. 38. Usos excepcionales y tipologías constructivas.-

A) Relación de usos excepcionales:

1. Usos relacionados con la naturaleza rústica del suelo

1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva

1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada)

1.3. Industria agropecuaria

1.4 Actividades extractivas

2. Infraestructuras, obras públicas e instalaciones a su servicio para su construcción o mantenimiento.

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

4. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de edificaciones existentes no declaradas fuera de ordenación

5 Usos considerados de interés público, propios del suelo rústico o admisibles en él:

5.1. Dotaciones y equipamientos, incluso residencias colectivas de carácter social.

5.2. Actividades Turísticas recreativas

5.3. Servicio de carreteras.

B) Relación de tipologías constructivas:

1. Elementos constructivos auxiliares.- Son el conjunto de construcciones relacionadas con la explotación, protección, resguardo, de cada finca en función del aprovechamiento de sus recursos naturales, siempre que tengan carácter abierto y no supongan un uso humano permanente y estable, ni como lugar de trabajo ni como residencia. Se distinguen los siguientes subtipos, sin carácter exhaustivo, admitiéndose en la regulación posterior cualquier otro elemento similar o asociable a ellos:

1.1. Todos los elementos tradicionales en el ámbito del municipio o de la comarca, como tapias de piedra, refugios de ganado, tenadas abiertas construidas con materiales tradicionales, etc.

1.2. Cerramientos de fincas de cualquier clase

1.3. Toda clase de tenadas para ganado, protección de productos agrícolas o relacionados con la alimentación del ganado, siempre que el perímetro en planta no esté cerrado en más de un 50%, se utilicen materiales de cerramiento y cubierta y coloración y textura tradicionales y no superen los 3,5 m de altura

1.4. Invernaderos realizados con sistemas constructivos desmontables.

2. Sistemas tecnológicos.- Instalaciones que no albergan espacio interior accesible, las cuales surgen como consecuencia de la realización de procedimientos técnicos en el desarrollo de las actividades agrícola, ganadera, de equipamiento, telecomunicaciones, etc., cuya conformación física viene determinada por las necesidades de funcionamiento.

3. Contenedores genéricos.- Recintos completamente cerrados de planta baja y altura no superior a 7 m hasta la intersección entre el plano de fachada y el plano de cubierta.

Estos recintos tienen una configuración simple y no albergan usos que impliquen transformación de los productos, incluido el frío industrial, aunque sí el almacenamiento, lavado, envasado y empaquetado de los mismos tal como son recolectados o extraídos en origen.

El aspecto básico será una nave de planta rectangular con cubierta inclinada con materiales y colocación adaptados a las pautas tradicionales en la zona, que además no supere los 3000 m² de superficie construida.

4. Contenedores especializados.- Recintos completamente cerrados con un máximo de 2 plantas y 7,5 m de altura hasta la intersección entre plano de fachada y el plano de cubierta, cuya envolvente podrá ser utilizada.

Estos recintos pueden tener una configuración compleja y albergar industria de transformación agropecuaria relacionada con la producción agrícola o ganadera de la finca donde se implante y también contener usos dotacionales de equipamiento público o privado e instalaciones turísticas o recreativas cuya ubicación en suelo rústico esté justificada por ser propia del mismo, por ser inadecuado en suelo urbano o urbanizable o porque la capacidad de estos últimos resulte insuficiente.

El aspecto es variable y dependerá de las necesidades funcionales, si bien en todo caso se cumplirán los deberes de adaptación al medio rural donde se implanten, recurriendo a diseños sencillos y a materiales, colores y texturas adaptadas a las pautas tradicionales, con un límite de 3000 m² construidos.

5. Edificaciones de servicio.- Construcciones provisionales o no, relacionadas con las infraestructuras, ya sea para su construcción, mantenimiento y actividades complementarias generadas por ellas (áreas de carreteras, etc.)

Se trata de edificaciones sencillas, de planta baja y altura no superior a 3,5 m, adaptadas en todo caso al ambiente rústico donde se implanten, salvo las provisionales necesarias en el periodo de realización de las propias infraestructuras.

6. Edificaciones domésticas.- Construcciones para uso de vivienda unifamiliar o las que puedan ser anexas y al servicio de la misma (garajes, instalaciones, almacenamiento privado, etc.)

Su diseño, empleo de materiales, color y texturas se adaptarán a la arquitectura tradicional de la zona, debiendo ser apoyadas las soluciones en ejemplos existentes que se aportarán como justificación.

La altura no superará 6,5 m hasta el alero y las dos plantas y la superficie construida conjunta para cada unidad de vivienda y espacios complementarios será inferior a 350 m².

Las edificaciones domésticas pueden ser independientes o vinculadas a otros usos, pero en todo caso únicas para la parcela mínima prescrita en cada uso.

Art. 39.- Compatibilidad de los usos excepcionales con cada categoría de suelo rústico.

39.1. Usos fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.-

Se declaran fuera de ordenación todas aquellas edificaciones, instalaciones o usos en el ámbito de “Los Perales” que superen en superficie o funcionalmente los límites especificados en las vigentes Normas Subsidiarias. Al final del periodo de información pública se añadirá un anexo a la presente normativa con una relación completa de las parcelas con usos fuera de ordenación.

Se declaran disconformes con el planeamiento aquellas parcelas que contengan usos y edificaciones realizados conforme a las especificaciones para este ámbito contenidas en las vigentes normas Subsidiarias.

39.2. Cuadros de compatibilidad.-

Art. 40. Regulación de las tipologías constructivas.-

1. Fichas reguladoras para actuaciones únicas. - Las siguientes fichas regulan la posibilidad de implantación de tipologías constructivas propias de un uso excepcional cuando se trate de una entidad constructiva simple o es ampliación directa e insoluble de construcciones existentes que no se declaren fuera de ordenación.

2. Cuando la actuación implique la ejecución de una entidad constructiva compleja, ya sea por repetición de más de tres entidades simples o por combinación de más de dos tipologías, será preciso la tramitación de un Plan Especial.

También será preciso cuando se superen los límites de superficie que se fijan en el art. 35 B) de la presente Normativa.

Art. 41. Normas de parcelación.-

1. Parcelación urbanística.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas (Art. 53 del RUCYL).

2. Segregación de fincas.- Se permitirá la segregación rústica de fincas con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:

a) En zonas no afectadas por la concentración parcelaria, se permiten segregaciones cuando las fincas resultantes tengan al menos la superficie de la unidad mínima de cultivo en Gomecello, es decir, 6 ha en seco y 2 ha para regadío, admitiéndose que las parcelas sean discontinuas.

b) En las zonas afectadas por la concentración parcelaria, las segregaciones estarán reguladas por la Ley 14/1990 de 29 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León y la Ley estatal de Modernización de Explotaciones Agrarias.

c) Pueden realizarse alteraciones del catastro de rústica vigente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas con el fin de obtener la parcela mínima prescrita para la implantación de tipologías constructivas propias de un uso excepcional admisible, siempre que dicha alteración, ya sea por segregación como por agregación, no produzca restos de propiedades rústicas continuas o discontinuas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

d) Toda segregación de fincas requerirá licencia urbanística previa. Las agregaciones deberán ser comunicadas al Ayuntamiento.

e) Cuando un uso excepcional se implante tomando como base un conjunto de parcelas discontinuas cuya suma totalice la parcela mínima requerida para dicho uso, se anotará en el Registro de la Propiedad la afectación que gravita sobre cada una de ellas. Todas estas parcelas deberán estar situadas en la misma categoría de suelo rústico.

f) Las edificaciones contenidas en los asentamientos tradicionales están ligadas a la finca matriz original, que nunca será segregada si tiene una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo en seco y, si fuera superior, no podrá hacerse segregaciones que desvinculen las edificaciones de una parcela inferior a la unidad mínima de cultivo en seco.

Art. 42. Normas para garantizar el carácter aislado de las edificaciones.-

1. Definición de núcleo de población

1.1. Asentamiento tradicional. - Será asentamiento tradicional (art. 16.1 c) LUCYL) aquel conjunto edificado que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Figura con su nombre en el último nomenclator del Instituto Nacional de Estadística.

2. Se da la función residencial junto con, al menos, otra actividad sectorial cualquiera.

1.2. Núcleo de población urbano. - Será núcleo de población urbana todo asentamiento humano 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 algún tipo de planeamiento aprobado definitivamente.

2. Definición de riesgo de formación de núcleo de población. -

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

a2) Medidas para impedir la formación de núcleo de población. - Se evitará cualquiera de las siguientes alteraciones en el estado original del suelo rústico:

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

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

3. Edificación de las parcelas de modo sucesivo o simultáneo con el fin de albergar uso de carácter urbano: residencial, industrial terciario o de equipamiento, ya sea cuando son procedentes de una segregación como la descrita en el número 1 o bien en parcelas pro indiviso cuando se puedan incluir tres edificaciones o más en un recinto circular de una hectárea de superficie .

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

El Ayuntamiento tendrá en cuenta que se trata de infracciones urbanísticas graves o muy graves, dependiendo de la protección del suelo rústico, según lo especificado en el art. 115 de la LUCYL.

4. Régimen jurídico del suelo rústico:

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

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

CAPÍTULO 2 ORDENACIÓN DETALLADA PARA SUELO URBANO CONSOLIDADO

Sección 1ª . Ordenanzas de uso y tipología

Art. 43. Definición y clasificación de usos globales y detallados.-

1. Uso Residencial.-

1.1. Vivienda autónoma, en edificio exclusivo o mezclada con otros usos compatibles detallados no predominantes, y con acceso y servicios comunes para más de una vivienda.

1.2. 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 construable será del 40%.

2. Uso Agrario.-

2.1. Dependencias agrícolas auxiliares, primera categoría: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., hasta 200 metros cuadrados construidos en sótano, baja, sobrado o edificio exclusivo.

2.2 Dependencias agrícolas auxiliares, segunda categoría: idem. desde 200 a 1000 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva.

2.3. Ganadería estabulada en explotación familiar: explotación ganadera, tal como se define en el Apéndice correspondiente. No se permiten nuevas explotaciones.

3. Uso Industrial.-

3.1. Talleres domésticos; hasta 50 mts cuadrados y 3 KW de potencia electromecánica, en sótano, baja o primera.

3.2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: hasta 250 mts cuadrados y 10 KW, en sótano y baja.

.

4. Uso Terciario.-

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

- 4.2. Oficinas de segunda categoría: sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales.
- 4.3. Comercio de primera categoría; hasta 500 metros cuadrados de superficie, en sótano, baja o primera.
- 4.4. Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.
- 4.5. Hotelero de primera categoría: con capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente en cualquier planta.
- 4.6. Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.
- 4.7. Espectáculos de primera categoría: hasta 250 espectadores, en sótano y baja.
- 4.8. Espectáculos de segunda categoría, sin límite de espectadores., en edificio exclusivo
- 4.9. Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría. hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.
- 4.10. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. Más de 500 m², en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

5. Uso de Equipamiento.-

- 5.1. Centros culturales y docentes de primera categoría: hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta.
- 5.2. Centros culturales y docentes de segunda categoría: sin límite, en edificio exclusivo.
- 5.3. Instalaciones deportivas de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados y altura libre no superior a 4,5 m, en sótano y baja.
- 5.4. Instalaciones deportivas de segunda categoría: sin límites, en edificio exclusivo.
- 5.5. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría: hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 metros cuadrados, en cualquier planta.
- 5.6. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría: sin límite de superficie o número de habitaciones, en edificio exclusivo.

5.7. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.

5.8. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría: sin límite de superficie, en edificio exclusivo.

5.9. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones 1ª Categoría, compuestas de elementos aéreos sin edificación, en edificios o suelos públicos o privados. Sólo en uso pormenorizado de nuevos desarrollos.

5.10. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones, compuestas de elementos aéreos y de edificación, en parcela exclusiva de ensanche no consolidado.

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

Art. 44. 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 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, dejándose un espacio libre privado para uso y disfrute de la vivienda.

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 según se determina en esta regulación para cada uso pormenorizado 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 determine la regulación de la imagen exterior de las edificaciones.

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 (uso terciarios o de equipamiento de 1ª categoría)
- contenedores tipológicamente excepcionales (uso terciarios o de equipamiento de 2ª categoría)

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:

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

Art. 45. Calificación en usos pormenorizados.-

1 Casco antiguo.

1.1. Manzana casco antiguo.- Está constituido por las manzanas centrales del núcleo primitivo de Terradillos, consolidadas con arquitectura tradicional o renovaciones recientes, conservando la trama urbana anterior.

1.2. Ensanche Periférico.- Parcelas renovadas fundamentalmente con vivienda unifamiliar o vacías bordeando el casco antiguo

1.3. Equipamiento público.- Parcelas ocupadas o no por equipamientos, pero de titularidad pública.

1.4. Equipamiento privado.- Se trata exclusivamente de la iglesia parroquial, bajo la advocación de N^a S^a de la Asunción.

2. El Ventorro.- Manzanas consolidadas en contigüidad con el suelo urbano de Alba de Tormes, construidas con diversos usos.

3. Urbanización El Encinar:

3.1. Bloque abierto.- Tipología residencial uniforme en toda la urbanización, en su mayor parte construidas.

3.2. Uso terciario.- Parcela periférica dedicada a usos relacionados con el comercio y los servicios.

3.3. Equipamiento público.- Parcelas ocupadas con edificación dedicada al servicio público o momentáneamente vacías, pero destinadas al mismo fin.

3.4. Servicios e infraestructuras.- Parcelas dedicadas a albergar elementos tecnológicos públicos o privados para el servicio general.

4. Urbanización Los Cisnes:

4.1. Bloque abierto.- Tipología residencial que ocupa un número limitado de parcelas, con edificación finalizada (Unidades B y E)

4.2. Vivienda unifamiliar de densidad media.- Manzanas construidas o vacantes destinadas a viviendas unifamiliares adosadas (Unidades A, F y G)

4.3. Vivienda unifamiliar de densidad baja.- Manzanas construidas o vacantes destinadas a viviendas unifamiliares aisladas (Unidades C y D).

El equipamiento, publico privado, y el usos terciario serán asimilables a los mismos usos de la Urbanización El Encinar.

Art. 46.Compatibilidad entre uso pormenorizados y detallados.-

Sección 2ª Ordenanzas de edificación

Art. 47. Ordenanzas para todo tipo de uso.-

1. Vuelos.- Se permiten cuerpos volados con las siguientes condiciones y siempre que no estén prohibidos por las ordenanzas particulares de cada uso pormenorizado:

1.1. Se computarán como superficie edificable

1.2. El vuelo máximo será de 1/15 de la anchura media de la calle, con un máximo de 0,80 metros

1.3. La altura mínima será de 3,20 metros, sobre la acera.

1.4. Distancia mínima de separación a medianería igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros, excepto en cornisas.

2 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 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; aplicándose además las siguientes normas:

2.1. La altura del edificio se tomará en el centro de la fachada en calles horizontales o de escasa pendiente (inferior al 3%)

2.2. 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. Se exceptúa la Urbanización El Encinar, donde se conservan los 25 m previstos en el Plan Parcial

3. 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. 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, si no es posible la cesión mediante actuaciones aisladas.

4) 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 delimite.

0.- Sótanos, según se definen en el art. 17.5. de esta Normativa.

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

Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la concedida por éstas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera declarado fuera de ordenación.

Art. 48. Ordenanzas para cada uso pormenorizado.-

1. Casco Antiguo.-

1.1. Manzana Casco Antiguo

1.1.1. Ordenanzas de volumen. -

1.1.2. Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana.- Se utilizarán diseños sencillos, con cubiertas inclinadas en el 90% de su superficie a una o dos aguas, debiéndose realizar con faldones inclinados todos los que puedan verse desde la vía pública. Las pendientes será como máximo del 35%.

No se permiten cuerpos volados cerrados, sino solamente balcones individuales por huecos, que no excedan de 50 cm de vuelo ni de ambos lados de los límites del huecos. El grosor del vuelo será inferior a 10cm.

Los huecos tendrán proporción vertical o cuadrada y no ocuparán más del 40% de la superficie de cada fachada .

Los materiales serán de piedra del lugar (pizarra y cuarcita) aparejada al modo tradicional, prohibiéndose los aplacados. También podrán terminarse los paramentos verticales mediante enfoscados naturales de cal morena en su color o pintados de color blanco o grises en zócalos y recercados. Se permite el mortero monocapa en los mismos colores, con textura exenta de árido visible, es decir, que se asemeje al mortero natural y se controlarán las juntas de dilatación con criterios clásicos . No se permite el ladrillo cara vista ni los aplacados de otros materiales. El tratamiento de medianeras vistas desde la vía pública será el mismo que el de fachada, permitiéndose su recubrimiento con teja cerámica curva cuando los vientos dominantes incidan en la superficie.

No se colocarán bajantes y canalones de PVC ni de acero galvanizado. Se empleará preferentemente la teja cerámica tradicional como material de cubierta, aunque se permite la teja cerámica mixta en su color.

Los retranqueos que se produzcan como consecuencia de la ordenanza de altura se resolverán con cubierta inclinada y teja cerámica con pendiente no inferior al 25%.

1.1.3. Regulación de alturas.- La altura contenida en la ficha de Manzana Casco Antigo sólo podrá materializarse si el solar se encuentra en un tramo de manzana comprendido entre dos calles consecutivas cuya distancia a la alineación enfrentada es como mínimo de 4 m en un 75% de la longitud del tramo.

En caso contrario, la segunda planta se retranqueará 5.5 m desde una recta paralela a la línea que une las dos esquinas del tramo a una distancia igual a la anchura media de la calle en ese tramo. La anchura media será la semisuma de la anchura máxima y la mínima

En solares en esquina entre calles de diferente altura, podrá volverse con dos plantas en una longitud de 6 m desde la esquina hacia la calle con retranqueo, salvo cuando los 6 m sean como mínimo el 75% de la longitud de la fachada, en cuyo caso podrá extenderse a toda ella.

1.2. Ensanche periférico.-

1.2.1. Ordenanzas de volumen.-

Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana. - Las edificaciones que se proyecten en las manzanas con este uso pormenorizado tendrán mayor libertad de diseño que en manzana compacta. No obstante deberán utilizarse como base justificativa de las decisiones de diseño los modelos de arquitectura tradicional al menos la que era normal en el casco antiguo con anterioridad a 1960, aportándose documentación gráfica acreditativa.

Se emplearán los mismos criterios que en Casco Antiguo en cuanto a colores, texturas y materiales.

Queda prohibido adoptar tipologías arquitectónicas tradicionales que no procedan de la comarca donde se encuentra Terradillos

En las manzanas situadas en la zona de "Las Calvas" marcadas en el plano de calificación de suelo como "LC" la edificación se someterá a la continuidad con lo ya edificado, es decir, conservando la alineación de la calle en el lado norte de cada parcela y mantenimiento de un fondo máximo de 12 m.

1.3. Equipamiento público.- Se distinguen las parcelas ya edificadas o en vías de serlo de la gran parcela destinada a este uso con titularidad pública, aún vacía.

Las primeras mantendrán el aprovechamiento actual o el previsto en proyecto, debiendo conservar, en caso de renovación el volumen y el aspecto actuales.

La parcela vacía tendrá las siguientes características:

Uso: cualquier tipo de equipamiento público

Edificabilidad: 0,75 m²/m²

Ocupación en planta: 50%

Altura: 2 plantas y 7,5 m, como máximo

Imagen urbana: Se emplearán diseños y materiales tradicionales, propios de la tipología de arquitectura popular de la zona, especialmente, del interior del casco de Terradillos.

1.4. Equipamiento privado.- Está constituido exclusivamente por la iglesia de Nuestra Señora de la Asunción y se regulará por el Catálogo.

2. El Ventorro

2.1. Ordenanzas de volumen. -

2.2. Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana. - El Ventorro tiene en la actualidad un aspecto heterogéneo tanto en usos como en imagen urbana. La tendencia de las renovaciones debe invertirse y lograr una cierta homogeneidad, aplicando los criterios contenidos en el punto 1.2.2. de este artículo, es decir, el que regula la imagen urbana del Ensanche Periférico del Casco Antiguo de Terradillos.

3. Urbanización El Encinar.-

3.1. Bloque abierto.-

3.1.1. Ordenanzas de volumen

3.1.2. Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana. - Las propuestas que terminen las parcelas vacantes se adaptarán al ambiente creado por las actuaciones edificatorias que han ido formando la urbanización, aunque con libertad para elegir los diseños, que deben enmarcarse en la cultura contemporánea.

En la situación especial que representa el contacto del bloque de la manzana R18 con el soportal de la plaza que se proyecta en una zona verde de la urbanización El Encinar, se permitirá que la calle más baja contenga una planta más en compensación por la cesión del soportal, aunque no podrá superarse la edificabilidad de 3,5 m²/m².

Cuando se proyecten modificaciones, rehabilitaciones o reformas que afecten a elementos comunes de los edificios, se utilizarán los mismos materiales, colores y análogos despieces de carpintería que los empleados en el edificio original.

3.2. Uso terciario.-

3.2.1. Ordenanzas de volumen.-

3.2.2. Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana.- En estas parcelas se desarrollarán proyectos de edificios para usos terciarios de todo tipo que se someterán a criterios de calidad, tanto en el diseño como en los materiales, con el fin de que la mantengan a lo largo del tiempo. En ambos aspectos, diseño y materiales se concede libertad, adscribiendo las decisiones que se tomen a los movimientos culturales de la arquitectura contemporánea.

3.3. Equipamiento público. -

3.3.2. Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana. - Se emplearán los mismos criterios que para el uso terciario aunque empleando tipologías relacionadas con los usos asistenciales, educativos etc. Propios de este usos.

3.4. Servicios e infraestructuras. - La edificación será la derivada de las necesidades de cada servicio.

3.5. Sistema de espacios libres público.- Aunque por su naturaleza estos suelos no poseen aprovechamiento urbanístico alguno de carácter lucrativo, se permiten usos de equipamiento deportivo al aire libre, así como otros pequeños equipamientos públicos cuya localización se justifique en el espacio libre. No se superará la edificabilidad de 0,05 m²/m², ni la altura de planta baja y 3,5 m.

4. Urbanización Los Cisnes.-

4.1. Bloque abierto (unidades B y E).- Se conservará el aprovechamiento, altura y tipología existente.

4.2. Vivienda unifamiliar de densidad media.- Se distinguen las unidades F y G, ya edificadas, para las que se conservará el aprovechamiento, la altura y la tipología existente.

La unidad A se regirá por los siguientes parámetros:

Se seguirá la ordenación contenida en el plano de Ordenación Física para 181 viviendas como máximo.

Cada manzana será objeto de un Estudio de Detalle, con las siguientes determinaciones generales

Aprovechamiento por manzana neta: 0,6 m²/2
Tipología: vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada
Altura máxima: 2 plantas y bajo cubierta

El Estudio de Detalle fijará el resto de los parámetros y la ordenación de la manzana.

La imagen urbana se adaptará en diseño, materiales y colores al medio ambiente urbano que se desprende de lo ya edificado.

4.3. Vivienda unifamiliar de densidad baja (unidades C y D).- Se regirán por los siguientes parámetros:

Parcela mínima: parcelario catastral, Nuevas parcelaciones: 300 m².
Ocupación: 50 %
Edificabilidad: 0,6 m²/m²
Altura: 2 plantas y bajo cubierta y 7 m.
Retranqueos: 3 m a todos los linderos

La imagen urbana igualmente se adaptará a lo ya edificado.

4.4. Sistema de espacios libres público.- Aunque por su naturaleza estos suelos no poseen aprovechamiento urbanístico alguno de carácter lucrativo, se permiten usos de equipamiento deportivo al aire libre, así como otros pequeños equipamientos públicos cuya localización se justifique en el espacio libre. No se superará la edificabilidad de 0,05 m²/m², ni la altura de planta baja y 3,5 m.

Sección 3ª Ordenanzas de actuación

Art. 49 Tipos de actuación.- En suelo urbano consolidado no se prevén más que actuaciones aisladas en aquellas parcelas que no tengan la condición de solar. En el plano P-3 se delimitan las unidades de normalización de fincas, aunque el Ayuntamiento de oficio o a instancia de los afectados podrá justificadamente sustituir estas delimitaciones por otras por el procedimiento contenido en el art. 171 del RUCYL.

Art. 50 Actuaciones directas.- Es el ejercicio del derecho de edificación con arreglo a la normativa vigente cuando la parcela objeto de la actuación tiene la condición de solar. El plazo para la construcción de solares vacantes o de aquellos que contengan edificaciones con declaración de ruina será de ocho años desde la aprobación de las Normas o de la declaración de ruina, en su caso.

La unidad de Los Cisnes tendrán en cuenta para su desarrollo la cesión pendiente del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, que se delimitará en un plano general con carácter previo a la tramitación del Estudio de Detalle que desarrolle la primera manzana que se acometa.

Art. 51. Actuaciones aisladas.- Sólo se prevén actuaciones aisladas de urbanización de gestión privada, conforme a los arts 212.2 y 213 del RUCYL. El plazo para su desarrollo será de 6 años desde la aprobación definitiva de las presente Normas.

Art. 52. Modificación de la ordenación detallada.- La presente ordenación detallada, en todo aquello que no figure como ordenación general en la Memoria Vinculante, podrá ser objeto de modificación justificada para un ámbito mínimo de una manzana completa (según la numeración catastral) mediante un Estudio de Detalle.

Salamanca noviembre de 2005
Fdo: los arquitectos

José Carlos Marcos

Angel León