

**MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE SAN MORALES**

**Modificación de parámetros y condiciones en SR y su adaptación
al RUCyL de las NNSSMM de San Morales**

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN MORALES
SITUACION: SUELO RÚSTICO
FECHA: MARZO 2017
REDACTORES: AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

MUNICIPALES DE SAN MORALES

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- ANTECEDENTES
- 1.3.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 1.4.- INFORMACIÓN URBANISTICA

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE
- 2.4.- TRAMITACIÓN

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales de iniciativa pública, por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de San Morales con CIF: P-3729000-D y domicilio en la Avenida de San Bartolomé Nº 37 de San Morales (37340) de SALAMANCA.

Se considera necesario dar trámite a este documento con objeto de modificar condiciones y parámetros en el Suelo Rustico del municipio de San Morales y adaptarlo al RUCyL. Con este fin, el redactor que suscribe, procede a la redacción de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales.

La propuesta de modificar algunas condiciones y parámetros del SR y adaptarlo al RUCyL, se propone mediante la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de ámbito Municipal, modificación que se ajustara a lo dispuesto en el Art.58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 abril y todas sus modificaciones hasta la Ley 17/2008, (LUCyL, a partir de ahora) y al Art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero y todas sus modificaciones hasta el Decreto 6/2016 de 3 de marzo, (RUCyL, a partir de ahora).

1.2.- ANTECEDENTES

El municipio de San Morales pertenece a la provincia de Salamanca y está situada en la Comarca de las Villas, entre la Armuña y la Charrería con el límite natural del río Tormes. Se emplaza al este de la capital de provincia de Salamanca, a 13 Km con acceso desde la carretera de Babilafuente.

San Morales está bien comunicado, se localiza entre las carreteras de Salamanca a Arabayona y a Babilafuente con tramo común a Aldealengua. La vía de ferrocarril que atraviesa todo el término municipal en dirección este-norte tiene una estación a 400 m del núcleo urbano.

Características socioeconómicas, con datos recogidos de las Normas Subsidiarias de los sectores de actividad económica de San Morales, son los siguientes:

Actividades agrícolas:	62,6%
Industria y artesanía:	12,5%
Construcción:	24,9%
Servicios:	- %

La agricultura es el sector más importante de la actividad en San Morales, concretamente los cultivos de regadío.

El término municipal se extiende por tierras fundamentalmente llanas, con suaves ondulaciones con pendientes que oscilan entre el 0,5% y el 0,3%, cuenta con una superficie total de 4,99 Km², siendo el punto de mayor altitud de 798,4 m. con una altitud media en el término municipal de 796 m.

Limita con los siguientes términos municipales:

Al Norte, Este y Oeste:Aldearrubia
Al Sur: Calvarrasa de Abajo

La zona afectada por la Modificación es todo el suelo rústico del Término municipal de San Morales.

En la actualidad el municipio de San Morales dispone de Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de fecha 28 de julio de 1995. Se han aprobado 5 Modificaciones y dos Ordenaciones Detalladas la del sector SUR-1 y el PERI 1:

1. MP respecto ordenanza de parcela municipal en SUC, aprobado por la CTU 25/07/1996.
2. MP respecto del parámetro de altura en SUC, aprobado por la CTU 30/11/1998.
3. MP de reclasificación de SR a SUR sector SUR-1, aprobado por la CTU 10/05/2006.
4. MP con OD del sector SUR-1, aprobado por la CTU 27/09/2007.
5. PERI 1, aprobado por la CTU 31/07/2003.
6. Modificación del límite del Suelo Urbano cumpliendo las condiciones del Art. 23 y Art. 173 del RUCyL, aprobado por la CTU 14/11/2014 y publicada el 26/01/2015 en el BOCyL.

1.3.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACION PROPUESTA

El Ayuntamiento con esta Modificación tiene intención de aclarar las condiciones en Suelo Rustico que se incluyen en las actuales Normas Subsidiarias Municipales, adaptándolas al RUCyL. Se establecen 5 Categorías de suelo rústico, que identificamos con las que se establecen en el Capítulo II "Clasificación del Suelo" Sección 1ª Art.20 y Capítulo IV "Régimen del Suelo Rústico" con todos sus artículos.

Por tanto, la Modificación que se propone consiste en eliminar y adaptar al RUCyL los siguientes apartados incluidos dentro de las Normas:

1. Se modifica el punto 1.2.2.4. "Suelo no Urbanizable", dentro del punto 1.2.1. "Fines y objetivos de su promulgación" de la "Memoria Justificativa".
2. Se modifica el punto 3.3. "Normas Específicas del Suelo no Urbanizable", dentro del documento 3 "Normas Subsidiarias Municipales", en el que se establecen los siguientes subtítulos:
 - 3.3.1. Régimen Urbanístico.
 - 3.3.2. Deberes y limitaciones en Suelo Rústico.
 - 3.3.3. Prevención activa de riesgos.
 - 3.3.4. Usos en Suelo Rústico.
 - 2.3.5. Autorización de Uso.
 - 2.3.6. Definición de núcleo de población.
 - 2.3.7. Planes Especiales.

Las primeras condiciones de las Normas que se modifican son las denominaciones de los diferentes conceptos:

El Suelo No Urbanizable pasa a ser Suelo Rustico en las condiciones del RUCyL.

Las 5 Categorías que se establecen del Suelo Rústico se adaptarán a las del Régimen del Suelo Rústico del RUCyL. Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SRAI), Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), Suelo Rústico de Protección de Agropecuaria (SRPA), Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI) y Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC), respecto las categorías A, B, C, D y E respectivamente de las Normas del municipio.

Y **las 4 Excepciones** que se establecen para las Autorizaciones Excepcionales se adaptarán a los derechos excepcionales en suelo rustico que se incluyen en el Art.57 del RUCyL.

1.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

San Morales posee Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de fecha 28 de julio de 1995. Se han aprobado 5 Modificaciones y dos Ordenaciones Detalladas la del sector SUR-1 y el PERI 1:

1. MP respecto ordenanza de parcela municipal en SUC, aprobado por la CTU 25/07/1996.
2. MP respecto del parámetro de altura en SUC, aprobado por la CTU 30/11/1998.
3. MP de reclasificación de SR a SUR sector SUR-1, aprobado por la CTU 10/05/2006.
4. MP con OD del sector SUR-1, aprobado por la CTU 27/09/2007.
5. PERI 1, aprobado por la CTU 31/07/2003.
6. Modificación del límite del Suelo Urbano cumpliendo las condiciones del Art. 23 y Art. 173 del RUCyL, aprobado por la CTU 14/11/2014 y publicada el 26/01/2015 en el BOCyL.

2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La zona afectada por la Modificación es en todo el suelo rústico del Término municipal de San Morales, no se modifican la documentación gráfica solo los conceptos para adaptarlos al RUCyL.

El Ayuntamiento con esta Modificación tiene intención de aclarar las condiciones en Suelo Rustico que se incluyen en las actuales Normas Subsidiarias Municipales, adaptándolas al RUCyL. Se establecen 5 Categorías de suelo rústico, que identificamos con las que se establecen en el Capítulo II "Clasificación del Suelo" Sección 1ª Art.20 y Capítulo IV "Régimen del Suelo Rústico" con todos sus artículos.

Las primeras condiciones de las Normas que se modifican son las denominaciones de los diferentes conceptos:

El Suelo No Urbanizable pasa a ser Suelo Rustico en las condiciones del RUCyL.

Las 5 Categorías que se establecen del Suelo Rústico se adaptarán a las del Régimen del Suelo Rústico del RUCyL. Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SRAI), Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), Suelo Rústico de Protección de Agropecuaria (SRPA), Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI) y Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC), respecto las categorías A, B, C, D y E respectivamente de las Normas del municipio. Se mantiene el contenido.

Y **las 4 Excepciones** que se establecen para las Autorizaciones Excepcionales se adaptarán a los derechos excepcionales en suelo rustico que se incluyen en el Art.57 del RUCyL.

Por tanto, la Modificación que se propone consiste en eliminar y adaptar al RUCyL los siguientes apartados incluidos dentro de las Normas:


1. Se modifica el punto 1.2.2.4. "Suelo no Urbanizable", dentro del punto 1.2.1. "Fines y objetivos de su promulgación" de la "Memoria Justificativa". Se mantiene el texto cambiando las denominaciones como se ha indicado anteriormente.
2. Se modifica el punto 3.3. "Normas Específicas del Suelo no Urbanizable", dentro del documento 3 "Normas Subsidiarias Municipales", en el que se establecen los siguientes subtítulos:
 - 3.3.1. Régimen Urbanístico.
 - 3.3.2. Deberes y limitaciones en Suelo Rústico.
 - 3.3.3. Prevención activa de riesgos.
 - 3.3.4. Usos en Suelo Rústico.
 - 2.3.5. Autorización de Uso.
 - 2.3.6. Definición de núcleo de población.
 - 2.3.7. Planes Especiales.

Se realiza un nuevo punto 3.3. denominado "Régimen en Suelo Rústico", que incluye todas las necesidades para adaptarnos al RUCyL.

Se expone a continuación la situación actual y la propuesta del régimen en suelo rústico.

Texto Actual:

*Diligencia - Se actúa de acuerdo a lo efect
para el R. U. Plan
Urbanístico -*



1.2.2.4.- SUELO NO URBANIZABLE.

Es el resto de territorio municipal no incluido en la delimitación de suelo urbano. Se pormenorizan hasta cinco categorías diferenciadas dentro de este suelo, todo el protegido:

CATEGORÍA A.-

Para regular y limitar, enguistando el desarrollo, de la iniciativa consolidada de viviendas unifamiliares, común a los términos municipales de Aldearrubia y San Morales y cercano a la estación de éste último.

CATEGORÍA B.-

Para regular y proteger los cauces públicos, regatos o escorrentías. Ley de Aguas.

Hay un anteproyecto de Plan Especial de Protección del río Tormes desde Alba de Tormes a Ledesma, elaborado por convenio entre La Diputación de Salamanca, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Salamanca del año 1988 que contiene fichas sobre elementos y zonas a proteger. Correspondientes al término de San Morales se recogen por su interés ecológico-paisajístico las islas de la "Aceña de la Fuente" (25,5 Ha.) y la margen derecha del Tormes frente a las islas mencionadas (4,2 Ha.)

Por ello se prevé la protección ecológico-paisajística de las márgenes e islas del río Tormes.

CATEGORÍA C.-

Para regular las actuaciones y proteger la zona de regadío y sus infraestructuras.

CATEGORÍA D.-

Para la protección de las infraestructuras viarias (carreteras, ferrocarril y pistas de concentración parcelaria). Ley de Carreteras.

CATEGORÍA E.-

Para la protección de los yacimientos arqueológicos. Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.

Se produce superposición entre las diferentes zonas, lo cual no impide esta pormenorización ni la aplicación de una regulación específica y diferenciada para cada una de ellas.

Para cada zona se detallan los valores específicos a preservar, los usos incompatibles y las características de las construcciones, en

23

orden a garantizar esta preservación; el concepto de núcleo de población, estableciendo las condiciones objetivas que darían lugar a su formación; las condiciones de parcela, retranqueos de lindes y separaciones anúcleos urbanos mínimos, a fin de evitar la formación de núcleo de población, según las definiciones anteriormente establecidas.

Todo esto se detalla en el Documento nº 3, "NORMAS URBANÍSTICAS", de estas Normas Subsidiarias, remitiéndonos al plano nº 2.01, a escala 1:10.000.

No se permitirá en estas zonas que los actos de uso o edificación destruyan, deterioren, limiten, contaminen o desfiguren los valores o recursos que se pretenden proteger.



3.3.- **NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

3.3.1.- **DEFINICIÓN Y DELIMITACIONES.**

DELIMITACIÓN

Constituyen el suelo No Urbanizable los terrenos no incluidos dentro del perímetro del Suelo Urbano.

LIMITACIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable estarán sujetos a las limitaciones genéricas establecidas en los artº. 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo (Ley 1/1992) además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes, de las Normas Subsidiarias Provinciales y detalladas en las presentes Normas.

AUTORIZACIONES EXCEPCIONALES

Las previstas en el artº 16 de la Ley 1/1992, con el detalle y procedimiento que en él se prescribe. Se trata de las cuatro excepciones regladas, de las que las dos primeras podrán ser objeto de licencia directa por el Ayuntamiento, con las certificaciones y autorizaciones que procedan de los Organismos correspondientes, mientras que las dos últimas deberán ser resueltas definitivamente por el órgano autonómico, siguiendo el procedimiento de la regla 2ª del aptº 3 del citado artº 16. Todo ello, además, de conformidad con lo que se detallará más adelante de manera pormenorizada para cada una de las cinco categorías de Suelo No Urbanizable que estas Normas prevén.

3.3.2.- **DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

DEFINICIÓN

Se considera núcleo de población el conjunto de fincas que puedan extenderse como parte central u origen de un asentamiento poblacional.

MEDIDAS QUE GARANTICEN EL IMPEDIMENTO DE LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Nos remitimos en cuanto a condiciones de parcelación, carácter aislado de la edificación, condiciones de uso y edificación del suelo y tipología edificatoria, a lo ya expresado en el apartado 1.2.2.4. de la Memoria y al detalle pormenorizado para cada una de las cinco categorías de suelo No Urbanizable que se contiene más adelante y previstas en estas Normas.

correspondiente, lo que se demostrará documentalmente por informe preceptivo, razonado y vinculante, del correspondiente organismo del Departamento de Agricultura, informe que deberá versar sobre la idoneidad de la explotación y su relación expresa con el destino y titularidad o carácter del arrendamiento de la finca.

EXCEPCIÓN 2ª

Las edificaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

EXCEPCIÓN 3ª

Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Para estas edificaciones, se exigirán, simultáneamente:

- a) La justificación, a juicio de los Organismos que preceptivamente tienen que intervenir en el trámite previsto en el artº 44-2 del Reglamento de Gestión, de tal utilidad pública o interés social, mediante informe expreso, preceptivo y razonado.
- b) La justificación, a juicio de los mismos organismos emitido a través también de informe expreso, preceptivo y razonado, de que tal edificación o instalación debe emplazarse en el medio rural, por resultar imposible o de gran dificultad su emplazamiento en el medio urbano, o tratarse de actividades proscritas en este medio por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.
- c) La disponibilidad de una superficie afecta a la actividad, no menor de la parcela catastral rústica existente.

EXCEPCIÓN 4ª

Las edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar, en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Siguiendo en todo caso el procedimiento establecido en el artº 16 de la Ley.

Aligencia - se extiende a los efectos previstos en el art. 178. Rto. Pleno.



3.3.3.- **PROTECCIONES.**

PROTECCIÓN DE LAS REDES DE TRANSPORTE, ENERGÍA Y COMUNICACIONES

Las carreteras quedan protegidas en sus zonas de dominio público, servidumbre y afección por la Ley de Carreteras.

Los caminos rurales, sendas, cañadas, etc., quedan protegidos además por su valoración de itinerarios peatonales, vistas etc., aparte de por su legislación específica, en lo relativo a las pistas del servicio de concentración parcelaria.

Las líneas de energía eléctrica en Alta Tensión quedan protegidas por su legislación específica, con distancias mínimas a las construcciones y plantaciones de arbolado, en función de la tensión transportada en Kilovoltios (Rgtº. Líneas de Alta Tensión de 28-IX-1968).

PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES, CAUCES, ETC.

Los recursos cinegéticos quedan protegidos en todo el término, de conformidad con La Ley de Caza y Pesca.

De igual forma queda protegida la red de regadío y la estructura parcelaria de acuerdo a su legislación específica y, en general, todo el término, en sus valores ecológicos. Cauces de agua, acuiferos, etc., por la Ley de Aguas.

3.3.4.- **SUBCLASIFICACIÓN Y PORMENORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. AUTORIZACIONES EXCEPCIONALES**

Como ya se ha expresado anteriormente, todo el Suelo No Urbanizable así clasificado en estas Normas, tiene algún tipo de protección, algunas veces protecciones superpuestas por razón de su localización y de la categoría específica donde se incluye.

Previamente a la relación de las cinco categorías en que se pormenoriza, se indican las cuatro excepciones de construcciones autorizables, regladas, del artículo 16 de la Ley del Suelo.

AUTORIZACIONES EXCEPCIONALES

EXCEPCIÓN 1ª

Las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura. La edificación será de condición aislada, siendo parcela mínima la catastral rústica existente.

La permisividad estará condicionada a la necesidad estricta de vincular la edificación a la producción o explotación agropecuaria de la finca

CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE:

a los efectos previstos en el art. 178 Rto. Pleno.

- CATEGORÍA A.

Para regular y limitar, enquistando el desarrollo, una iniciativa consolidada de viviendas unifamiliares. El uso autorizado será el de vivienda unifamiliar aislada, correspondiente a la EXCEPCIÓN 4ª del artículo 16 de la Ley del Suelo y los compatibles de instalaciones de garaje, piscina, trasteros, etc., unidos a la vivienda.

Esta iniciativa se desarrolla en una zona común a los términos de San Morales y Aldearrubia. Está situada en el recodo entre las carreteras de Babilafuente y una pista de concentración que conduce al núcleo urbano de Aldearrubia, junto al ferrocarril y uno de los pasos elevados de la carretera sobre éste, zona muy cercana a la estación de San Morales.

Es una zona en bajo respecto a los viales que la delimitan, constituye un asentamiento de tipo residencial unifamiliar aislado y se encuentra consolidado. Se proponen las mismas condiciones urbanísticas existentes, que se traducen en cuanto al término de San Morales en la aceptación de las tres parcelas existentes (una de las parcelas pertenece a los dos términos municipales) y sus edificaciones, con uso exclusivo de vivienda unifamiliar. La superficie de la zona en el término de San Morales es de 6.800 M2.

Se propone la posibilidad de completar la estructura anterior, con la posible inclusión de garajes o dependencias anejas con las siguientes ordenanzas:

- Parcela mínima 2.500 m2 o existente.
- Ocupación máxima 10 %
- Edificabilidad máxima 250 m²
- Altura máxima alero, 6,50 m
- Número de plantas, dos más aprovechamiento bajo cubierta. Admite semisótano con altura de techo inferior a 1 m sobre rasante más baja, aprovechando desnivel.
- Retranqueos a lindes y vial mínimos de 3 m.
- Cubiertas a dos aguas 45% pendientes máximas.
- Uso exclusivamente residencial unifamiliar y los compatibles o complementarios de este uso principal.
- Materiales y composición libres.

Para esta categoría de Suelo No Urbanizable, constituirá núcleo de población todo aquel que sobrepase las limitaciones concretadas en la zona.

Por otra parte, la ordenanza específica que aquí se propone no eximirá del cumplimiento de las exigencias que procedan desde las legislaciones específicas de concentración parcelaria, condiciones del regadío, servidumbres de aguas, carreteras, tendidos de redes eléctricas, etc.,

Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales

salvo las que atañen al uso que se reconoce, a las condiciones de parcelación y a las demás que definen la ordenanza de edificación.

De entre las excepciones regladas del artº 16 de la Ley 1/1992, solo se permitirán la que corresponde al uso de vivienda familiar aislada cuando, según la anterior definición, no se pueda dar lugar a formación de un núcleo de población. El procedimiento será el establecido en el citado artº 16 (aptdo 3, regla 2ª).



Deliberación - Se actúa a los efectos previstos en el D. Planificación Urbanística -

[Handwritten signature]



- CATEGORÍA B

Para regular y proteger los cauces públicos, regatos o escorrentías y valor ecológico-paisajístico de las márgenes del río Tormes.

Se delimitan estas zonas en el mismo plano 2.01, a escala 1:10.000. La banda de protección se fija en 100 M. a cada lado de la orilla correspondiente del río, remitiéndose a la legislación específica en el caso de regatos o escorrentías. En todo caso se aceptan y recogen las edificaciones y cercas o vallados existentes.

Sin perjuicio de normativas específicas de protección, como la Ley de Aguas y disposiciones de la Confederación Hidrográfica correspondiente, no se permiten más instalaciones o edificaciones que las correspondientes a la EXCEPCIÓN 2ª de las previstas en el citado artº 16 de la Ley del Suelo (Ley 1/1992), regla 1ª de su aptdº 3, concretamente las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas para las cuales se establecen las siguientes ordenanzas:

- parcela mínima 1.000 m²
- ocupación máxima 20% y máximo 250 m²
- edificabilidad máx. 0,20 m²/m² y máximo 250 m²/m²
- altura máxima naves 5,5 m alero y 7 m a cumbre, resto 6,5 m a último forjado.
- pendiente cubierta 45% inclinación máxima
- nº de plantas baja más bajo cubierta y semisótano que no sobresalga más de 1 m. en ningún punto del terreno perimetral, de otro modo computa edificabilidad.
- retranqueos 5 m a linderos, sin perjuicio de normas específicas (Ley carreteras, Ley de Aguas, etc.)



Las edificaciones y/o instalaciones especiales se ajustarán a los condicionantes técnicos a que deban someterse, procurando en todo caso que la masa, altura, coloraciones e incidencia panorámica sean lo más discretas posible.

59

Deliberación - Se actúa a los efectos previstos en el art. 128 R.D. Planificación Urb. -

[Handwritten signature]



- CATEGORÍA C

Para regular y proteger las actuaciones en la zona de regadío y sus infraestructuras.

Se delimita esta zona en el mismo plano 2.01.

Sin perjuicio de normativas específicas de protección, no se permiten más que las excepciones regladas del artº 16 de la Ley del Suelo, con las siguientes características:

EXCEPCIÓN 1ª.

Las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura. La edificación será de condición aislada, siendo parcela mínima la catastral rústica existente.

- parcela mínima unidad mínima de cultivo (20.000 m² en la actualidad) o parcela catastral rústica existente.
- ocupación 5%.
- edificabilidad 0,05 m²/m².
- altura máxima 5,5 m. a alero y 7 m. cumbre. planta baja única.
- nº de plantas planta baja única.
- retranqueos mínimos 5 m. a linderos y 10 m. a vial.

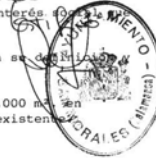


EXCEPCIÓN 3ª.

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés que hayan de emplazarse en el medio rural.

Se permite, con las mismas condiciones detalladas en su caso, las siguientes ordenanzas:

- parcela mínima unidad mínima de cultivo (20.000 m² en la actualidad) o la rústica existente.
- ocupación máxima 5%.
- edificabilidad 0,10 m²/m².
- altura máxima 4,5 m. a alero.
- pendiente cubierta 45% inclinación máxima.
- nº de plantas baja más bajo cubierta y semisótano que no sobresalga más de 1 m. en ningún punto del terreno perimetral, de otro modo computa edificabilidad.
- retranqueos 5 m. a linderos y 10 m. a viales



EXCEPCIÓN 2ª.

Edificaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- parcela mínima 1.000 m²
- ocupación máxima 20% y máximo 250 m²
- edificabilidad máx. 0,20 m²/m² y máximo 250 m²/m²
- altura máxima naves 5,5 m alero y 7 m a cumbre, resto 6,5 m a último forjado.
- pendiente cubierta 45% inclinación máxima
- nº de plantas baja más bajo cubierta y semisótano que no sobresalga más de 1 m. en ningún punto del terreno perimetral, de otro modo computa edificabilidad.
- retranqueos 5 m a linderos, sin perjuicio de normas específicas (Ley carreteras, Ley de Aguas, etc.)

Las edificaciones y/o instalaciones especiales se ajustarán a los condicionantes técnicos a que deban someterse, procurando en todo caso que la masa, altura, coloraciones e incidencia panorámica sean lo más discretas posible.

EXCEPCIÓN 4ª

Edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población. Para evitar la posibilidad de su formación, se proponen las siguientes condiciones:

- parcela mínima unidad mínima de cultivo (20.000 m² en la actualidad), con una configuración que permita inscribir un círculo de 40 m. de diámetro.
- ocupación máxima 250 m².
- edificabilidad máxima 250 m². construidos, computándose todo lo que sobresalga más de 1 m. en cualquier punto de la rasante natural y no modificada, perimetral a la edificación, incluido aprovechamiento bajo cubierta.
- altura máxima 3,5 m. a alero.
- pendiente cubierta máximo 45%.
- nº de plantas baja más bajo cubierta y semisótano que no sobresalga más de 1 m. en ningún punto del terreno perimetral.
- retranqueos mínimos 5 m. a linderos y 10 m. a viales

La distancia mínima al núcleo de población de San Morales, al desarrollo recogido en la categoría A de Suelo No Urbanizable y edificaciones existentes, cercanas a la estación de San Morales será de 500 m.

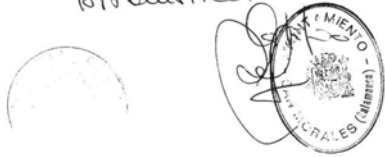
Se considerará núcleo de población todo conjunto de edificaciones de tipo residencial unifamiliar que superen el número de 5 unidades, aunque cumplan el estándar anterior. Es decir, no podrán autorizarse

61

62

iniciativas que superen directamente o por acumulaciones sucesivas colindantes una superficie de 10 Ha., debiendo considerarse bandas mínimas de separación de 500 m. entre posibles conjuntos de 5 viviendas y 10 Ha. de superficie mínima.

Atención... se extiende a efectos positivos del art. 128 Rto. Placer Arqueológico.



- CATEGORÍA D

Para la protección de las infraestructuras viarias (carreteras, ferrocarril y pistas de concentración).

Sin perjuicio de normativas específicas de protección, como la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, la Ley sobre Ordenación de los Transportes Terrestres y prescripciones del Servicio de Concentración Parcelaria no se permiten más instalaciones de edificaciones que las correspondientes a la EXCEPCIÓN 2ª de las previstas en el citado artº 16 de la Ley del Suelo (Ley 1/1992), regla 1ª de su aptº 3, concretamente las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, con las mismas características que se han expresado anteriormente en la definición de la excepción 2ª:

- parcela mínima 1.000 m²
- ocupación máxima 20% y máximo 250 m²
- edificabilidad máx. 0,20 m²/m² y máximo 250 m²/m²
- altura máxima naves 5,5 m alero y 7 m a cumbre resto 6,5 m a último forjado.
- pendiente cubierta 45% inclinación máxima
- nº de plantas baja más bajo cubierta y semisótano que no sobresalga más de 1 m. en ningún punto del terreno perimetral, de otro modo computa edificabilidad.
- retranqueos 5 m a linderos, sin perjuicio de normas específicas (Ley carreteras, Ley de Aguas, etc.)

Las edificaciones y/o instalaciones especiales se ajustarán a los condicionantes técnicos a que deban someterse, procurando en todo caso que la masa, altura, coloraciones e incidencia panorámica sean lo más discretas posible.

A continuación se indican las zonas de afección:

- 30 M. desde arista en la carretera (Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León).
- 50 M. desde la explanación en lo relativo al ferrocarril (Ley 16/1987 sobre Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento R.D. 1.211/1990).
- Pistas de concentración parcelaria, según prescripciones del Servicio de Concentración Parcelaria.

En el plano 2.01 se reflejan gráficamente las zonas protegidas.

Se adjuntan Normas urbanísticas reguladoras del sistema general ferroviario.

- CATEGORÍA E

Para la protección de los yacimientos arqueológicos.

Nos remitimos a la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico español. Se establece una zona de protección de 50 m. alrededor de los yacimientos detallados en el apartado 1.1.5.3., perimetralmente a las superficies allí catalogadas. No se permitirán en ellos ni en su zona de protección obras (remociones, construcciones, explanaciones, excavaciones, etc.) que no sean autorizadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Las edificaciones o instalaciones autorizadas, en esta categoría, se registrarán por las ordenanzas de las zonas a las que se superpongan:

ZONA YACIMIENTO	ZONA SUPERPUESTA
E-1	ZONA C
E-2	ZONA C
E-3	ZONAS C y D
E-4	ZONAS B y C
E-5	ZONA C

Al mismo tiempo, queda contemplada en estas Normas Subsidiarias la extensión de esta protección a los nuevos yacimientos arqueológicos que puedan aparecer, descubrimientos que inmediatamente deberán ser comunicados a aquella Comisión por organismos o particulares, con suspensión inmediata de los actos de uso del suelo que se estuvieren llevando a cabo.

Con carácter aproximado, los yacimientos citados se señalan gráficamente en el plano 2.01.

EN CUANTO AL PROCEDIMIENTO, EN TODO LO RELATIVO AL SUELO NO URBANIZABLE, SE ESTARÁ A LO ESTABLECIDO EN EL ARTº 16 DE LA LEY DEL SUELO (LEY 1/1992). POR TANTO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA REGLA 1ª DE SU APTº 3, LAS AUTORIZACIONES PARA LAS DOS PRIMERAS EXCEPCIONES REGLADAS, PODRAN SER EFECTUADAS POR EL AYUNTAMIENTO, MIENTRAS QUE LAS AUTORIZACIONES CORRESPONDIENTES A LAS EXCEPCIONES 3ª Y 4ª, DEBERAN SER EFECTUADAS POR EL ORGANO AUTONÓMICO, EN ESTE CASO LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO, SEGUN PRESCRIBE LA REGLA 2ª DEL MISMO APTº 3.

Salamanca, noviembre de 1994

J. Sánchez de las Matas
 Fdo.: Inmaculada Sánchez de las Matas y Arboix
 Cornelis K. Burggraaf

Texto Propuesto:

1.2.2.4. Suelo No Urbanizable, pasa a:

1.2.2.4. SUELO RÚSTICO

Se modifica la denominación de las Categorías el contenido se mantiene:

- Categoría A pasa a Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SRAI)
- Categoría B pasa a Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)
- Categoría C pasa a Suelo Rústico de Protección de Agropecuaria (SRPA)
- Categoría D pasa a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)
- Categoría E pasa a Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPC)

Se mantiene el contenido.

3.3 Normas específicas del Suelo No Urbanizable pasa a:

3.3 REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

3.3.1 Régimen Urbanístico

Las categorías de suelo rústico se establecen de acuerdo con el Art. 16 de la LUCyL y la Sección 4ª, Capítulo II, Título I del Reglamento que la desarrolla, aplicándose en el Termino Municipal de SAN MORALES, las siguientes:

SUELO RUSTICO COMÚN	SR-C
SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR	SR-AI
SUELO RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA	SR-PA
SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS	SR-PI
SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL	SR-PN
SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL	SR-PC

En el suelo rústico podrán autorizarse alguno de los usos excepcionales definidos en el Art. 57 del RUCyL conforme a cada una de las categorías en que se divide el suelo rústico.

Así mismo en cualquier categoría de suelo rústico se admite la posibilidad de implantar usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

En todas las actividades establecidas en suelo rústico con licencia anterior a la aprobación de estas NNUU, podrá incrementarse sus construcciones un 20%, sin necesidad de Autorización de Uso.

Del mismo modo en todos los tipos se admiten las obras de rehabilitación y reforma, no la ampliación, de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación y que incumplan alguna de las condiciones establecidas para el tipo de suelo rústico donde esté ubicada que imposibilite su legalización.

En todos los tipos de suelo rústico y con carácter general se admite la ejecución de obras públicas de infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución conservación y servicio.

Los propietarios de los terrenos clasificados como suelo rústico estarán sujetos con carácter general a los deberes y limitaciones establecidas en el Capítulo IV del Título I del RUCyL.

Para cada una de las categorías de suelo rústico se definen los usos permitidos, autorizables y prohibidos.

PERMITIDOS – (PE): Son los usos compatibles con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

AUTORIZABLES – (AU): Son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los Art. 306 a 308 del RUCyL, mediante el cual deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.

PROHIBIDOS – (PH): Son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

3.3.2 Deberes y limitaciones en suelo rústico

1. Los propietarios de suelo rústico deben cumplir:

a) Los deberes urbanísticos generales señalados en los artículos 14 y siguientes del RUCyL.

b) Los deberes señalados para todo el suelo rústico en los artículos 52 a 55 del RUCyL.

c) Los deberes señalados para cada categoría de suelo rústico en los artículos 59, a 65 del RUCyL.

2. Este régimen del suelo rústico tiene carácter de régimen mínimo de protección, debiendo respetarse también las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial.

3.3.3 Prevención activa de riesgos

Los propietarios de suelo rústico deben realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

3.3.4 Usos en suelo Rustico

En el suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales de acuerdo con el Art. 23 de la LUCyL y Art. 57 del RUCyL según el procedimiento regulado por el Art. 25 del LUCyL, siempre que no contradigan otras determinaciones más concretas de las condiciones particulares establecidas en estas Normas Subsidiarias Municipales.

1. Edificaciones Agropecuarias: Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
2. Edificaciones ligadas a actividades extractivas: Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras.
3. Obras públicas e infraestructuras en general: Obras consideradas de interés público y social en la que se incluyen construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

Edificaciones vinculadas al transporte viario: Construcciones vinculados a estos usos como gasolineras, hoteles, restaurantes,..etc.

La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

El saneamiento y depuración de aguas residuales.

La recogida y tratamiento de residuos.

Las telecomunicaciones.

Las instalaciones de regadío

Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

4. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar vinculadas a otra actividad: siempre que no formen núcleo de población.
5. Edificaciones de uso Dotacional, Industrial, Comercial o Almacenamiento: Construcciones que debe apreciarse la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación y otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. Entre estos usos están, las fabricaciones industriales como (estructuras y carpinterías metálicas, paneles sándwich, almacenes de materiales constructivos...etc) , el comercial, el industrial agropecuario como (serrerías, bodegas, secaderos, explotaciones ganaderas con más de 3 Unidades Ganado Mayor o equivalente (UGM),...etc). Siempre deberán justificar su interés público.

Edificaciones para Dotaciones: Construcciones vinculadas al servicio público y por tanto consideradas de interés público y social.

Edificaciones Vinculadas a actividades recreativas o de ocio: Estas actividades están apoyadas en el respecto a su entorno ya que su misión es hacernos disfrutar del lugar donde se ubica. Entre estos usos están, los espacios de acampada, áreas de ocio y esparcimiento, clubes sociales, deportivos y de campo,...etc. Siempre deberán justificar su interés público.

6. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

También podrán realizarse, obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

3.3.5 Autorización de Uso

Los usos excepcionales contemplados en el artículo anterior, se definen para cada categoría de suelo rústico como:

1. Usos Permitidos - PE
2. Usos Autorizables - AU
3. Usos Prohibidos - PH

El trámite para las autorizaciones correspondientes se integrará en el procedimiento establecido para la obtención de licencias urbanísticas en el Art. 287 del RUCyL con las siguientes particularidades:

1. La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de autorización, deberá ser suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuesto, así como de las obras necesarias para su ejecución, conservación y mantenimiento, y las repercusiones ambientales que pudieran producirse.
2. Será preceptivo un periodo de información pública de 20 días, que deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la provincia y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
3. Concluida la Información Pública, la Comisión Territorial de Urbanismo, resolverá la solicitud concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

Para que puedan ser autorizados los usos excepcionales en suelo rústico, los promotores deberán cumplir además las condiciones del Art. 58 del RUCyL, y las establecidas por los artículos siguientes de este capítulo.

3.3.6 Definición de núcleo de población

Se entenderá como Núcleo de Población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de dotaciones urbanísticas comunes: agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica y sistema de accesos varios, que son las características de las áreas urbanas consolidadas y aquellas áreas que cumplen las siguientes condiciones:

- Densidades superiores a 1 Vivienda por Hectárea.
- Más de tres edificaciones de uso residencial dentro de una circunferencia de 100m de radio.
- Situando un círculo de 100 m de radio en cualquier punto, este solapa total o parcialmente, con más de dos edificaciones residenciales existentes.

Se entiende que basta una de ellas para estimar que existe riesgo de formación de núcleo de población.

Los asentamientos tradicionales y las zonas con calificación de asentamiento irregular, no se verán afectados por estas condiciones.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la LUCyL en los supuestos en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la citada Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

3.3.7 Planes Especiales

Las instalaciones permitidas o autorizables en cumplimiento del régimen de usos y edificación establecido por estas Normas para el suelo rústico, cuya superficie construida supere los 4000 m² deberán, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, redactar un Plan Especial que tendrá como objetivo la adecuada inserción paisajística de los usos y edificaciones que pretendan instalarse.

Los suelos calificados como SRAI en este municipio debe someterse a un Plan Especial para regularizar su situación y cumplir las condiciones de uso para el SRAI.

Para ello el PE describirá y evaluará los siguientes aspectos: justificación de la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de las edificaciones que se pretendan realizar.

3.3.8 Estructura parcelaria

A efectos del Suelo Rústico, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de San Morales, vigentes en el momento de Aprobación Inicial de esta modificación.

Será sobre ellos donde se materialicen las distintas solicitudes sobre la posibilidad de segregación ó agregación.

3.3.9 Unidad mínima de cultivo

Es la superficie que debe considerarse como parcela mínima en suelo rústico, a los efectos de indivisibilidad o de parcelaciones.

La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo establecida en las disposiciones de la Consejería de Agricultura para la Comarca Urbanística I. (Decreto 76/1984 - Anexo I): 6 hectáreas, en Secano y 2 hectáreas, en Regadío.

3.3.10 Prohibición de Parcelaciones urbanísticas

En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, conforme se definen en la Disposición Adicional única del RUCyL. A tal efecto:

- a) En ningún caso pueden efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial.
- b) La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.
- c) En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

3.3.11 Protección mínima de las vías públicas

Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, y con la excepción de los elementos catalogados en el planeamiento urbanístico, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

3.3.12 Prohibición de obras de urbanización

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones urbanísticas previstas en la normativa sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, o en proyectos para la implantación de usos permitidos o autorizables en suelo rústico.

Las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de obras de urbanización que vulneren lo dispuesto en el apartado anterior

3.4 NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO

Se prohíbe la instalación de publicidad en el suelo rústico, hasta que los terrenos sean clasificados como urbanos según la normativa urbanística vigente (Art.24 de la Ley 25/1988, de 28 de Julio de Carreteras).

3.4.1 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SR

DEFINICIÓN ESPECÍFICA DE CADA USO

1. **Edificaciones Agropecuarias:** Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: Naves de almacenaje, maquinaria, etc., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. **Edificaciones auxiliares, almacenes y silos:** Edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano.

2. **Establos y granjas:** Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 3 Unidades Ganado Mayor o equivalente (UGM), que equivalen a 3 cabezas de ganado bovino mayor de 24 meses, 20 cabezas de ganado ovino o caprino reproductores, 10 cabezas de porcino, 300 gallinas ó 300 conejas madre.

3. **Viveros e invernaderos:** La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 60% de la finca con una altura máxima de 6 m. Las construcciones de invernaderos serán de carácter no permanente, por tanto las condiciones particulares en estos usos no son de aplicación para estas construcciones, solo para las permanentes. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

4. **Piscifactorías:** Su instalación fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

2. **Edificaciones ligadas a Actividades Extractivas:** Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída. Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a las población de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares, a tal efecto se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de la actividad a realizar. Si la actividad revistiera carácter de insalubridad o peligrosidad, se le aplicará el artículo correspondiente.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

3. Obras públicas e infraestructuras en general: Obras consideradas de interés público y social en la que se incluyen construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Edificaciones Vinculadas al Transporte: Construcciones vinculadas a estos usos como gasolineras, hoteles, restaurantes, talleres de lavado,..etc. Estarán emplazadas en parcelas que linden con elementos de circulación y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma.

Se distinguen los siguientes tipos:

- a. Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 600 m² de ocupación máxima; altura máxima 7,50 m. a cornisa. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 3,50 m. a cornisa. La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta. La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².
- b. Restaurantes, de ocupación menor de 400 m² y altura máxima 4,00 m. a cornisa.
- c. Gasolineras de tamaño medio, con seis surtidores como máximo y ocupación menor de 400 m² de los que estarán cubiertos y cerrados 100 m² como máximo, cuya altura máxima será de 3,50 m., y 8,00 m. para el resto.
- d. Taller de lavado, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m² y una altura máxima de 6,50 m. a cornisa. Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.
- e. Puntos de venta de productos artesanales o típicos locales, de ocupación inferior a 300 m² y altura máxima de 7,50 m. a cornisa.

4. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar vinculada a otra actividad: Construcción residencial complementaria de cualquiera de las actividades definidas en el resto de los usos, existiendo una relación de necesidad justificada por el cuidado, la atención, la explotación, la guarda, etc. de esa actividad, la cual se considerara como principal o dominante. Siempre que no formen núcleo de población.

5. Edificaciones de uso Dotacional, Industrial, Comercial o Almacenamiento: Construcciones que debe apreciarse la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación y otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. Entre estos usos están, las fabricaciones industriales como (estructuras y carpinterías metálicas, paneles sándwich, almacenes de materiales constructivos...etc), el comercial, el industrial agropecuario como (serrerías, bodegas, secaderos, explotaciones ganaderas con más de 3 Unidades Ganado Mayor o equivalente (UGM),...etc). Siempre deberán justificar su interés público.

Dentro del uso Industrial vamos a establecer 2 categorías con distintas condiciones particulares según sus necesidades.

INDUSTRIA 1: Se incluyen usos industriales y agropecuarios que no necesiten estudio de impacto ambiental, nunca superen los 4000 m² de superficie ocupada y cuya actividad sencilla no requiera licencia ambiental, como pequeños almacenes o pequeños talleres de industria tradicional con posibilidad de comercialización.

INDUSTRIA 2: Se incluyen el resto de los usos industriales, comerciales e industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, bodegas, secaderos, elaboración y envasado de productos alimenticios), almacenes cuando superan los 4000 m², industria general y superficies comerciales. La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Edificaciones para Dotaciones: Construcciones vinculadas al servicio público y por tanto consideradas de interés público y social y que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas y culturales..., en cuanto a equipamientos y depuradoras, centros de transformación, colectores..., en cuanto a servicios urbanos. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

Edificaciones Vinculadas a actividades recreativas o de ocio: Estas actividades están apoyadas en el respecto a su entorno ya que su misión es hacernos disfrutar del lugar donde se ubica. Entre estos usos están, los espacios de acampada, áreas de ocio y esparcimiento, clubes sociales, deportivos y de campo,...etc. Siempre deberán justificar su interés público.

Espacios de Acampada: Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² ocupados. La zona de aparcamiento y la de acampada se pondrán árboles en todo su perímetro.

Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre: Podrán realizarse con parcela mínima de 2.000 m², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 40 m² de altura inferior a 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 3 m de los linderos.

Clubes deportivos o clubes sociales: Podrán realizarse con parcela mínima de 10.000 m² o parcela catastral, 1.500 m² máximo de ocupación, 6 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 7,50 m. a cornisa.

6. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales: En San Morales no existe ningún asentamiento.

*** Se adjuntan fichas escritas con las condiciones urbanísticas relativas al suelo rústico.**

3.4.2 CUADRO DE CONDICIONES DE USO SEGÚN CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

* Se establecerá el régimen urbanístico para cada categoría de SR, aplicando el que establece el RUCyL en sus arts. 59 a 65. Si existe alguna discrepancia o duda interpretativa entre el cuadro propuesto y el establecido en el RUCyL siempre prevalecerá el régimen del Reglamento.								
USOS EXCEPCIONALES			RÉGIMEN URBANÍSTICO					
			SR-C	SR-PA	SR-PI	SR-PN	SR-PC	SR-AI
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS <i>Vinculados al Art.57.a)</i>	Edificaciones auxiliares		PE	PE	AU	AU	AU	AU con PE
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria.							
	Viveros e invernaderos							
	Piscifactorías							
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS <i>Vinculados al Art.57.b)</i>			AU	PH	AU	PH	PH	PH
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTR. <i>Vinculados al Art.57.c)</i>	GENERAL		PE	PE	PE	AU	AU	AU con PE
	EDIF. VINCULADAS AL TRANSPORTE VIARIO	Hoteles	AU	AU	AU	AU	AU	AU con PE
		Restaurantes						
		Gasolineras						
		Talleres de lavado						
		Zona comercial						
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD <i>Vinculados al Art.57.e)</i>			AU	PH	PH	PH	PH	PH
OTROS USOS <i>Vinculados al Art.57.g)</i>	DOTACIONALES		AU	AU	AU	AU	AU	AU con PE
	INDUSTRIA 1	Industria agropecuaria	AU	AU	PH	PH	PH	AU con PE
		Otras Industrias		PH				
	INDUSTRIA 2	Industria agropecuaria	AU	AU	PH	PH	PH	AU con PE
		Otras Industrias		PH				
	EDIF. VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS	Espacios de acampada.	AU	AU	PH	AU	AU	AU con PE
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.						
		Clubes sociales, deportivos y de campo.						
	CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES <i>Vinculados al Art.57.d)</i>			NO EXISTEN ASENTAMIENTOS TRADICIONALES EN ESTAS NORMAS				
	Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados. <i>Vinculados al Art.57.f)</i>							
USO PERMITIDO – PE			USO AUTORIZABLE – AU			USO PROHIBIDO – PH		

3.4.3 FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS EXCEPCIONALES EN EL SR-C

CUADRO DE USOS EN SR-C											
USOS EXCEPCIONALES			CONDICIONES PARTICULARES								
			Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura a cornisa	Otras			
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS <i>Vinculados al Art.57.a)</i>	Edificaciones auxiliares		Aislada	UMC o catastral.	10 m. y libres para Edif. provisionales	25% 6.000 m ² máx. total. A partir de 4000 m ² necesidad de PE	8,00 m. pudiendo superarla, justificándola técnicamente	Vivienda vinculada hasta 250 m ²			
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria.							Aparcamiento en parcela			
	Viveros e invernaderos							Autorización de uso, fuera cauces			
	Piscifactorías										
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (*) <i>Vinculados al Art.57.b)</i>			Aislada	10.000 m ² o catastral.	10 m.	10% y 1000 m ²	6,5 m.	Aparcamiento en parcela			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTR. <i>Vinculados al Art.57.c)</i>	GENERAL		Aislada	No aplicable	La necesaria	La necesaria	7,50 m. Instalaciones la necesaria				
	EDIFICACIONES VINCULADAS AL TRANSPORTE VIARIO (*)	Hoteles (*)	Aislada	No aplicable	4 m. 10 m. mínimo de separación entre taller y gasolinera 10 m. de separación con otras edificaciones	25% y 600 m ²	7,50 m.	25 habitaciones máximo			
		Restaurantes (*)						5.000 m ²	25% y 400 m ²	4,00 m.	Asociado a gasolinera u hotel
		Gasolineras (*)						2.000 m ²	25% y 400 m ² , 100 m ² cerrados	3,50 m y 8 m. marquesina	6 surtidores máximo
		Talleres lavado (*)						2.000 m ²	25% y 100 m ²	6,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
		Zona comercial (*)						5.000 m ²	25% y 300 m ²	7,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD (*) <i>Vinculados al Art.57.e)</i>			Aislada o vinculada a edif. de otros usos	10.000 m ² o catastral.	El mismo que el uso al que se vincula	250 m ²	4,00 m.	Vinculada a otros usos			
OTROS USOS (*) <i>Vinculados al Art.57.g)</i>	DOTACIONALES (*)		Aislada	10.000 m ² o catastral.	5 m.	20% hasta 2.000 m ²	7,50 m. Instalaciones la necesaria	Aparcamiento en parcela			
	INDUSTRIA 1 (*)	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC o catastral.	6 m.	20% 4.000 m ² máx. total.	9,00 m. pudiendo superarla, justificándola técnicamente	Vivienda vinculada hasta 250 m ²			
		Otras Industrias (*)						Prohibido uso residencial			
	INDUSTRIA 2 (*)	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC o catastral.	6 m.	40% A partir de 4000 m ² necesidad de PE	10,00 m. pudiendo superarla, justificándola técnicamente	Se permite uso residencial para vigilancia			
		Otras Industrias (*)									
	EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Espacios de acampada (*)		Aislada	10.000 m ² o catastral.	10 m. y libres para Edif. provisionales	10% - 500 m ² edificio ppal. 250 m ² resto	7,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Aparcamiento en parcela		
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)			2.000 m ²	3 m. y libres para Edif. provisionales	10% Aseos 40 m ² y Kiosco 20 m ²	3,50 m.	Vivienda vinculada hasta 250 m ²		
Clubes sociales, deportivos y de campo (*)		10.000 m ² o catastral.	6 m.		1.500 m ²	7,50 m.	Aparcamiento en parcela				
CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES <i>Vinculados al Art.57.d)</i>			NO EXISTEN ASENTAMIENTOS TRADICIONALES EN ESTAS NORMAS								
Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados. <i>Vinculados al Art.57.f)</i>											
(*) Uso sujeto a autorización de uso											

3.4.4 FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS EXCEPCIONALES EN EL SR-PA

CUADRO DE USOS EN SR-PA										
USOS EXCEPCIONALES			CONDICIONES PARTICULARES							
			Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura a cornisa	Otras		
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS <i>Vinculados al Art.57.a)</i>	Edificaciones auxiliares		Aislada	UMC o catastral.	10 m. y libres para Edif. provisionales	25% 6.000 m ² máx. total. A partir de 4000 m ² necesidad de PE	8,00 m. pudiendo superarla, justificándola técnicamente	Vivienda vinculada hasta 250 m ²		
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria.							Aparcamiento en parcela		
	Viveros e invernaderos							Autorización de uso, fuera cauces		
	Piscifactorías									
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (*) <i>Vinculados al Art.57.b)</i>			USO PROHIBIDO							
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTR. <i>Vinculados al Art.57.c)</i>	GENERAL		Aislada	No aplicable	La necesaria	La necesaria	7,50 m. Instalaciones la necesaria			
	EDIFICACIONES VINCULADAS AL TRANSPORTE VIARIO (*)	Hoteles (*)	Aislada	5.000 m ²	4 m. 10 m. mínimo de separación entre taller y gasolinera	25% y 600 m ²	7,50 m.	25 habitaciones máximo		
		Restaurantes (*)	Aislada	5.000 m ²				25% y 400 m ²	4,00 m.	Asociado a gasolinera u hotel
		Gasolineras (*)	Aislada	2.000 m ²	10 m. de separación con otras edificaciones	25% y 400 m ² , 100m ² cerrados	3,50 m y 8 m. marquesina	6 surtidores máximo		
		Talleres lavado (*)	Aislada	2.000 m ²				25% y 100 m ²	6,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
		Zona comercial (*)	Aislada	5.000 m ²				25% y 300 m ²	7,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD (*) <i>Vinculados al Art.57.e)</i>			USO PROHIBIDO							
OTROS USOS (*) <i>Vinculados al Art.57.g)</i>	DOTACIONALES (*)		Aislada	10.000 m ² o catastral.	5 m.	20% hasta 2.000 m ²	7,50 m. Instalaciones la necesaria	Aparcamiento en parcela		
	INDUSTRIA 1 (*)	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC o catastral.	6 m.	20% 4.000 m ² máx. total.	9,00 m. pudiendo superarla, justificándola técnicamente	Prohibido uso residencial		
		Otras Industrias (*)	USO PROHIBIDO							
	INDUSTRIA 2 (*)	industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC o catastral.	6 m.	40% A partir de 4000 m ² necesidad de PE	10,00 m. pudiendo superarla, justificándola técnicamente	Se permite uso residencial para vigilancia		
		Otras Industrias (*)	USO PROHIBIDO							
	EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Espacios de acampada (*)	Aislada	10.000 m ² o catastral.	10 m. y libres para Edif. provisionales	10% - 500 m ² edificio ppal. 250 m ² resto	7,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Aparcamiento en parcela		
Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)		Aislada	2.000 m ²	3 m. y libres para Edif. provisionales	10% Aseos 40 m ² y Kiosco 20 m ²	3,50 m.	Vivienda vinculada hasta 250 m ²			
Clubes sociales, deportivos y de campo (*)		USO PROHIBIDO								
CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (*) <i>Vinculados al Art.57.d)</i>			NO EXISTEN ASENTAMIENTOS TRADICIONALES EN ESTAS NORMAS							
Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados. <i>Vinculados al Art.57.f)</i>										
(*) Uso sujeto a autorización de uso										

3.4.5 FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS EXCEPCIONALES EN EL SR-PI

CUADRO DE USOS EN SR-PI										
USOS EXCEPCIONALES			CONDICIONES PARTICULARES							
			Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura a cornisa	Otras		
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*) <i>Vinculados al Art.57.a)</i>	Edificaciones auxiliares (*)		Aislada	UMC o catastral.	10 m. y libres para Edif. provisionales	25% 6.000 m ² máx. total. A partir de 4000 m ² necesidad de PE	8,00 m. pudiendo superarla, justificándola técnicamente	Vivienda vinculada hasta 250 m ²		
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcamiento en parcela		
	Viveros e invernaderos (*)							Autorización de uso, fuera cauces		
	Piscifactorías (*)									
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (*) <i>Vinculados al Art.57.b)</i>			Aislada	10.000 m ² o catastral.	10 m.	10% y 1000 m ²	6,5 m.	Aparcamiento en parcela		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTR. <i>Vinculados al Art.57.c)</i>	GENERAL		Aislada	No aplicable	La necesaria	La necesaria	7,50m. Instalaciones la necesaria			
	EDIFICACIONES VINCULADAS AL TRANSPORTE VIARIO	Hoteles (*)	Aislada	5.000 m ²	4 m. 10 m. mínimo de separación entre taller y gasolinera	25% y 600 m ²	7,50 m.	25 habitaciones máximo		
		Restaurantes (*)		5.000 m ²				25% y 400 m ²	4,00 m.	Asociado a gasolinera u hotel
		Gasolineras (*)		2.000 m ²				25% y 400 m ² , 100m ² cerrados	3,50 m y 8 m. marquesina	6 surtidores máximo
		Talleres lavado (*)		2.000 m ²				25% y 100 m ²	6,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
		Zona comercial (*)		5.000 m ²				25% y 300 m ²	7,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD (*) <i>Vinculados al Art.57.e)</i>			USO PROHIBIDO							
OTROS USOS (*) <i>Vinculados al Art.57.g)</i>	DOTACIONALES (*)		Aislada	10.000 m ² o catastral.	5 m.	20% hasta 2.000 m ²	7,50 m. Instalaciones la necesaria	Aparcamiento en parcela		
	INDUSTRIA 1 (*)	Industria agropecuaria (*)	USO PROHIBIDO							
		Otras Industrias (*)	USO PROHIBIDO							
	INDUSTRIA 2 (*)	Industria agropecuaria (*)	USO PROHIBIDO							
		Otras Industrias (*)	USO PROHIBIDO							
	EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Espacios de acampada (*)		USO PROHIBIDO						
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)		USO PROHIBIDO						
		Club social, deportivos y de campo (*)		USO PROHIBIDO						
CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES <i>Vinculados al Art.57.d)</i>			NO EXISTEN ASENTAMIENTOS TRADICIONALES EN ESTAS NORMAS							
Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados. <i>Vinculados al Art.57.f)</i>										
(*) Uso sujeto a autorización de uso										

3.4.6 FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS EXCEPCIONALES EN EL SR-PN

CUADRO DE USOS EN SR-PN												
USOS EXCEPCIONALES		CONDICIONES PARTICULARES										
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura a cornisa	Otras					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*) <i>Vinculados al Art.57.a)</i>	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	UMC o catastral.	10 m. y libres para Edif. provisionales	25% 6.000 m ² máx. total. A partir de 4000 m ² necesidad de PE	8,00 m. pudiendo superarla, justificándola técnicamente	Vivienda vinculada hasta 250 m ²					
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)						Aparcamiento en parcela					
	Viveros e invernaderos (*)						Autorización de uso, fuera cauces					
	Piscifactorías (*)											
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (*) <i>Vinculados al Art.57.b)</i>		USO PROHIBIDO										
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTR. <i>Vinculados al Art.57.c)</i>	GENERAL (*)		Aislada	No aplicable	La necesaria	La necesaria	7,50 m. Instalaciones la necesaria					
	EDIFICACIONES VINCULADAS AL TRANSPORTE VIARIO (*)	Hoteles (*)	Aislada	5.000 m ²	4 m. 10 m. mínimo de separación entre taller y gasolinera	25% y 600 m ²	7,50 m.	25 habitaciones máximo				
		Restaurantes (*)						5.000 m ²	25% y 400 m ²	4,00 m.	Asociado a gasolinera u hotel	
		Gasolineras (*)						2.000 m ²	25% y 400 m ² , 100m ² cerrados	3,50 m y 8 m. marquesina	6 surtidores máximo	
		Talleres lavado (*)						2.000 m ²	10 m. de separación con otras edificaciones	25% y 100 m ²	6,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
		Zona comercial (*)						5.000 m ²	25% y 300 m ²	7,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel	
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD (*) <i>Vinculados al Art.57.e)</i>		USO PROHIBIDO										
OTROS USOS (*) <i>Vinculados al Art.57.g)</i>	DOTACIONALES (*)		Aislada	10.000 m ² o catastral.	5 m.	20% hasta 2.000 m ²	7,50 m. Instalaciones la necesaria	Aparcamiento en parcela				
	INDUSTRIA 1 (*)	Industria agropecuaria (*)	USO PROHIBIDO									
		Otras Industrias (*)										
	INDUSTRIA 2 (*)	Industria agropecuaria (*)										
		Otras Industrias (*)										
	EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Espacios de acampada (*)	Aislada	10.000 m ² o catastral.	10 m. y libres para Edif. provisionales	10% - 500 m ² edificio ppal. 250 m ² resto	7,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Aparcamiento en parcela				
Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)		2.000 m ²		3 m. y libres para Edif. provisionales	10% Aseos 40 m ² y Kiosco 20 m ²	3,50 m.	Vivienda vinculada hasta 250 m ²					
Clubes sociales, deportivos y de campo (*)		USO PROHIBIDO										
CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES <i>Vinculados al Art.57.d)</i>		NO EXISTEN ASENTAMIENTOS TRADICIONALES EN ESTAS NORMAS										
Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados. <i>Vinculados al Art.57.f)</i>												
(*) Uso sujeto a autorización de uso												

3.4.7 FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS EXCEPCIONALES EN EL SR-PC

CUADRO DE USOS EN SR-PC											
USOS EXCEPCIONALES			CONDICIONES PARTICULARES								
			Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura a cornisa	Otras			
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*) <i>Vinculados al Art.57.a)</i>	Edificaciones auxiliares (*)		Aislada	UMC o catastral.	10 m. y libres para Edif. provisionales	25% 6.000 m ² máx. total. A partir de 4000 m ² necesidad de PE	8,00 m. pudiendo superarla, justificándola técnicamente	Vivienda vinculada hasta 250 m ²			
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcamiento en parcela			
	Viveros e invernaderos (*)							Autorización de uso, fuera cauces			
	Piscifactorías (*)										
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (*) <i>Vinculados al Art.57.b)</i>			USO PROHIBIDO								
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTR. <i>Vinculados al Art.57.c)</i>	GENERAL (*)		Aislada	No aplicable	La necesaria	La necesaria	7,50 m. Instalaciones la necesaria				
	EDIFICACIONES VINCULADAS AL TRANSPORTE VIARIO (*)	Hoteles (*)	5.000 m ²	Aislada	4 m. 10 m. mínimo de separación entre taller y gasolinera	25% y 600 m ²	7,50 m.	25 habitaciones máximo			
		Restaurantes (*)	5.000 m ²					25% y 400 m ²	4,00 m.	Asociado a gasolinera u hotel	
		Gasolineras (*)	2.000 m ²					25% y 400 m ² , 100m ² cerrados	3,50 m y 8 m. marquesina	6 surtidores máximo	
		Talleres lavado (*)	2.000 m ²					10 m. de separación con otras edificaciones	25% y 100 m ²	6,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
		Zona comercial (*)	5.000 m ²					25% y 300 m ²	7,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel	
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD (*) <i>Vinculados al Art.57.e)</i>			USO PROHIBIDO								
OTROS USOS (*) <i>Vinculados al Art.57.g)</i>	DOTACIONALES (*)		Aislada	10.000 m ² o catastral.	5m.	20% hasta 2.000 m ²	7,50 m. Instalaciones la necesaria	Aparcamiento en parcela			
	INDUSTRIA 1 (*)	Industria agropecuaria (*)	USO PROHIBIDO								
		Otras Industrias (*)									
	INDUSTRIA 2 (*)	Industria agropecuaria (*)									
		Otras Industrias (*)									
	EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Espacios de acampada (*)	Aislada	10.000 m ² o catastral.	10 m. y libres para Edif. provisionales	10% - 500m ² edificio ppal. 250 m ² resto	7,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Aparcamiento en parcela			
Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)		2.000 m ²	3 m. y libres para Edif. provisionales	10% Aseos 40 m ² y Kiosco 20 m ²	3,50 m.	Vivienda vinculada hasta 250 m ²					
Clubes sociales, deportivos y de campo (*)		USO PROHIBIDO									
CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES <i>Vinculados al Art.57.d)</i>			NO EXISTEN ASENTAMIENTOS TRADICIONALES EN ESTAS NORMAS								
Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados. <i>Vinculados al Art.57.f)</i>											
(*) Uso sujeto a autorización de uso											

3.4.8 FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS EXCEPCIONALES EN EL SR-AI

CUADRO DE USOS EN SR-AI						
USOS EXCEPCIONALES		CONDICIONES PARTICULARES				
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura a cornisa
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*) <i>Vinculados al Art.57.a)</i>	Edificaciones auxiliares (*)	AUTORIZABLE EN EL SR-AI DESPUES DE LA REALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL				
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)					
	Viveros e invernaderos (*)					
	Piscifactorías (*)					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (*) Vinculados al Art.57.b)		USO PROHIBIDO				
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTR. <i>Vinculados al Art.57.c)</i>	GENERAL		AUTORIZABLE EN EL SR-AI DESPUES DE LA REALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL			
	EDIFICACIONES VINCULADAS AL TRANSPORTE VIARIO (*)	Hoteles (*)				
		Restaurantes (*)				
		Gasolineras (*)				
		Talleres lavado (*)				
		Zona comercial (*)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD (*) Vinculados al Art.57.e)		USO PROHIBIDO				
OTROS USOS (*) <i>Vinculados al Art.57.g)</i>	DOTACIONALES (*)		AUTORIZABLE EN EL SR-AI DESPUES DE LA REALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y EL USO RESIDENCIAL POR LA CONVENIENCIA DE REGULARIZAR Y CONSOLIDAR LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES, Y DOTARLES CON LOS SERVICIOS NECESARIOS Art.57.g) 4º del RUCyL			
	INDUSTRIA 1 (*)	Industria agropecuaria (*)				
		Otras Industrias (*)				
	INDUSTRIA 2 (*)	Industria agropecuaria (*)				
		Otras Industrias (*)				
	EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Espacios de acampada (*)				
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)				
		Clubes sociales, deportivos y de campo (*)				
CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES Vinculados al Art.57.d)		NO EXISTEN ASENTAMIENTOS TRADICIONALES EN ESTAS NORMAS				
Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados. Vinculados al Art.57.f)						
(*) Uso sujeto a autorización de uso						

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

San Morales se caracteriza por una evidente vocación agraria, el Municipio cuenta con una superficie de 5 Km², la mayoría de los cuales están empleados en una agricultura de regadío.

La introducción del regadío en el municipio data de los años 60, quedando claro que el principal desarrollo económico del municipio de San Morales es el desarrollo de la agricultura, motivado por las infraestructuras de riego existentes.

La oportunidad y la conveniencia de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales que ahora se tramita, se debe al interés que han mostrado algunos agricultores de la zona en realizar nuevas edificaciones agropecuarias e industriales en parcelas actuales del municipio y que consideran que existen condiciones muy ajustadas para su realización.

La modificación propone definir usos excepcionales más pormenorizadamente y vincularlos a los establecidos en el Art.57 del RUCyL, para que resulte más sencilla su aplicación. Se elimina el uso de vivienda unifamiliar aislada y los parámetros como edificabilidad y número de plantas que no deben establecerse en suelo rústico.

Teniendo en cuenta esta situación del municipio la justificación que proponemos de la modificación es la siguiente:

Existen propuestas de grupos agrícolas que nos indican que las condiciones particulares para las edificaciones agropecuarias e industriales que se establecen en la excepción 1ª o 3ª son muy restrictivas y piden que se adapten a las necesidades actuales. Por estas circunstancias, se pide que se mejoren las condiciones particulares para el desarrollo de estas edificaciones en suelo rústico.

Se elimina el parámetro de edificabilidad y número de plantas entendiendo que no es un parámetro adecuado para el suelo rústico, ya que la edificabilidad y número de plantas es un concepto de aprovechamiento más adecuado en el suelo urbano y urbanizable.

Se modifica las condiciones de los usos para vivienda unifamiliar, obligando a que esta siempre este vinculada a otro uso y por tanto se adapte a los parámetros del uso al que se vincula. Y el resto de los usos incluidos en las normas ajustándose al Art.57 de la modificación del RUCyL.

Las modificaciones que se establecen para el uso industrial se deben fundamentalmente a que existen muchas actividades que entrarían dentro del concepto que se establecía para este uso industrial, comercial y de almacenamiento dentro del grupo g) del Art.57 del RUCyL. Para limitar mas adecuadamente todas estas actividades se establecen dos categorías, INDUSTRIA 1 y 2 con distintas condiciones particulares según sus necesidades.

Para el uso de INDUSTRIA 1, se incluyen usos sencillos cuya actividad no requiera más que comunicación ambiental y nunca superen los 4000 m² de superficie ocupada, como pequeños almacenes o talleres de industria tradicional,...etc.

Para el uso de INDUSTRIA 2, se incluye el resto de los usos industriales, superficies comerciales, industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias y almacenes cuando superan los 4000 m². Estas actividades, que en algunos casos podrían entrar dentro de las establecidas en los planes regionales de la Ley de Ordenación del Territorio por su interés para la comunidad, debido a que generan muchos puestos

de trabajo directos e indirectos para el municipio y su entorno. Son actividades que requieren más espacios auxiliares como instalaciones, aparcamientos, zonas de carga y descarga,...etc, todas estas características justifican que para estas actividades los parámetros de las condiciones particulares como la ocupación podamos incrementarlo hasta el 40% y se permita más altura mediante justificaciones técnicas.

Con esta modificación se recogen las necesidades para actividades agropecuarias industriales que tienen interés en establecerse en el suelo rústico de este municipio.

La oportunidad y la conveniencia de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales que ahora se tramita, se debe al interés de diferentes grupos de actividades agrícolas que trabajan en este municipio o en el entorno y que consideran que existe un perjuicio respecto a las condiciones que se establecen en otros municipios. Por ello se propone establecer unas condiciones más favorables, como las que incluimos en esta modificación. Y también a la adaptación de las condiciones del suelo rustico ajustándose a la modificación del RUCyL.

La justificación de la conveniencia y el interés público de la Modificación está, en los grupos sociales que integran la actividad agrícola e industrial y que en este municipio directa o indirectamente esta en el 75% de la población que está interesado en que se realice esta modificación. Con esta modificación se eliminan los obstáculos que puedan impedir el desarrollo de pequeñas empresas, mejorando las condiciones de sus edificaciones.

Por tanto, todo lo que para la población del municipio de San Morales sea beneficioso, justifica su conveniencia e interés público.

También queda aclarado que esta modificación no altera el modelo territorial definido en las Normas actuales, sino que al contrario permite su desarrollo.

Por tanto queda justificado el Art.169.3.b) del RUCyL.

2.3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales se realiza conforme a lo establecido en la LUCyL y el RUCyL.

En primer lugar entendemos justificada la definición como Modificación de Normas por aplicación de lo dispuesto en el Art. 169 del RUCyL y el Art. 58.1 de la LUCyL, que establece: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.”*

Así pues el procedimiento a seguir para la tramitación del documento de modificación de normas es el regulado en el apartado 3 del Art.58 de la LUCyL antes referido, por cuanto que el cambio de algunos parámetros y la adaptación al RUCyL propuestos del suelo rústico no supone la revisión de la estructura urbanística general del término municipal de San Morales.

- **La Modificación propuesta, cumple con el Art.124. del RUCyL**, estableciendo los parámetros y condiciones para este tipo de suelo rústico.

- **La Modificación propuesta también cumple con el Art.169.3.) del RUCyL**, estableciendo la justificación de la conveniencia y el interés público, las determinaciones modificadas en su estado actual y propuesto, y no altera el modelo territorial definido en las Normas actuales.

- Documentación de la modificación: La documentación que se aporta contiene Memoria, tanto de carácter informativo como de ordenación, es decir vinculante.

- Informe medioambiental: Por aplicación del Art. 157.2 del RUCyL, el presente documento de Modificación en San Morales no requiere trámite ambiental.

- Afección a los Instrumentos de Ordenación del Territorio: el suelo que se trata no se incluye en el ámbito de ningún Espacio Natural Protegido, ni en la actualidad existe ningún instrumento de ordenación territorial vigente que le afecte.

- Afección sobre la Ordenación General Vigente: La Modificación propuesta no afecta al modelo territorial definido en la Ordenación General vigente de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales.

En cuanto al cumplimiento el procedimiento administrativo, a continuación se detallará el índice de tramitación administrativa correspondiente para la aprobación de modificaciones de Normas Subsidiarias Municipales, destacando que la reclasificación urbanística que supone la modificación está amparada en la legislación urbanística autonómica atendiendo a los siguientes razonamientos, tal y como establece el RUCYL.

2.4.- TRAMITACIÓN

La tramitación administrativa del documento de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Morales debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Título II, del Capítulo V, Sección 2ª y 3ª, del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido de los artículos 154 a 162, que a continuación se transcriben literalmente para facilitar su consulta:

“Sección 2.ª Aprobación del planeamiento urbanístico: Disposiciones comunes.

Artículo 154. Aprobación inicial.

1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa, debiendo optar entre:

a) Aprobarlo inicialmente, simplemente o bien:

1.º Con indicación de las deficiencias que contenga, señalando que deben ser subsanadas en el plazo que se determine, y en todo caso antes de la aprobación provisional.

2.º Con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo.

b) Denegar motivadamente la aprobación inicial, acuerdo que debe justificarse indicando las determinaciones o documentos que incumplan lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables y demás normativa urbanística en vigor.

3. El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial. En los instrumentos de iniciativa privada, los gastos de publicación corresponden a los promotores.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento urbanístico con toda su documentación completa, sin que se haya resuelto sobre su aprobación inicial, puede promoverse el trámite de información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

Artículo 155. Información pública.

1. En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.

2. El periodo de información pública debe tener la siguiente duración, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos citados en el artículo anterior:

a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de dos meses.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de un mes.

3. En toda la documentación sometida al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada inicialmente.

4. El periodo de información pública del planeamiento urbanístico podrá utilizarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

Artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º

de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

Artículo 157. Trámite ambiental.

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

Artículo 158. Cambios posteriores a la información pública.

1. Concluido el periodo de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

2. Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública conforme al artículo 155, si bien con una duración de un mes en todo caso y sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:

a) Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, transforme la ordenación general inicialmente elegida.

b) Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido.

3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.

Sección 3.ª Aprobación del planeamiento general

Artículo 159. Aprobación provisional.

1. La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. El Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación provisional:

a) Cuando se trate de instrumentos elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

b) En otro caso, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

3. Transcurridos los plazos citados en el apartado anterior, puede solicitarse la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180.

4. En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública.

Artículo 160. Remisión para aprobación definitiva.

1. Una vez aprobados provisionalmente los instrumentos de planeamiento general, el Ayuntamiento debe remitirlos para su aprobación definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a) Cuando se trate de municipios con población inferior a 5.000 habitantes, o de municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia, a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

b) Cuando se trate de los restantes municipios, a la consejería competente en materia de urbanismo.

2. La documentación que se remita para aprobación definitiva debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.

3. En toda la documentación impresa que se remita para aprobación definitiva debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

4. Los Ayuntamientos que cuenten con firma electrónica podrán remitir el expediente administrativo y la documentación técnica en soporte electrónico adecuadamente diligenciado en dicha forma.

Artículo 161. Aprobación definitiva.

1. La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe examinar el instrumento de planeamiento general realizando un doble control:

a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en las Normas Subsidiarias Municipales de Coordinación.

3. Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando se observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) *Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. De ser necesario, el acuerdo ordenará la elaboración de un texto refundido que integre dichos cambios.*

b) *Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo.*

c) *Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.*

d) *Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.*

4. *El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, podrá justificar la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras administraciones públicas.*

Artículo 162. Aprobación por silencio.

1. *El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general, y notificar dicha resolución al Ayuntamiento, antes de tres meses desde la recepción del instrumento con toda su documentación técnica y administrativa completa, transcurridos los cuales el instrumento puede entenderse aprobado definitivamente por silencio.*

2. *Sin perjuicio del transcurso del plazo citado en el apartado 1, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento general:*

a) *Que no contenga todas las determinaciones y documentación exigibles.*

b) *Cuyo procedimiento de elaboración y aprobación no haya cumplido lo dispuesto en los artículos 153 a 160, en especial en cuanto al trámite de información pública*

3. *Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva."*

En Salamanca, Marzo 2017
Avelino Álvarez Rodríguez

Fdo: EL ARQUITECTO REDACTOR