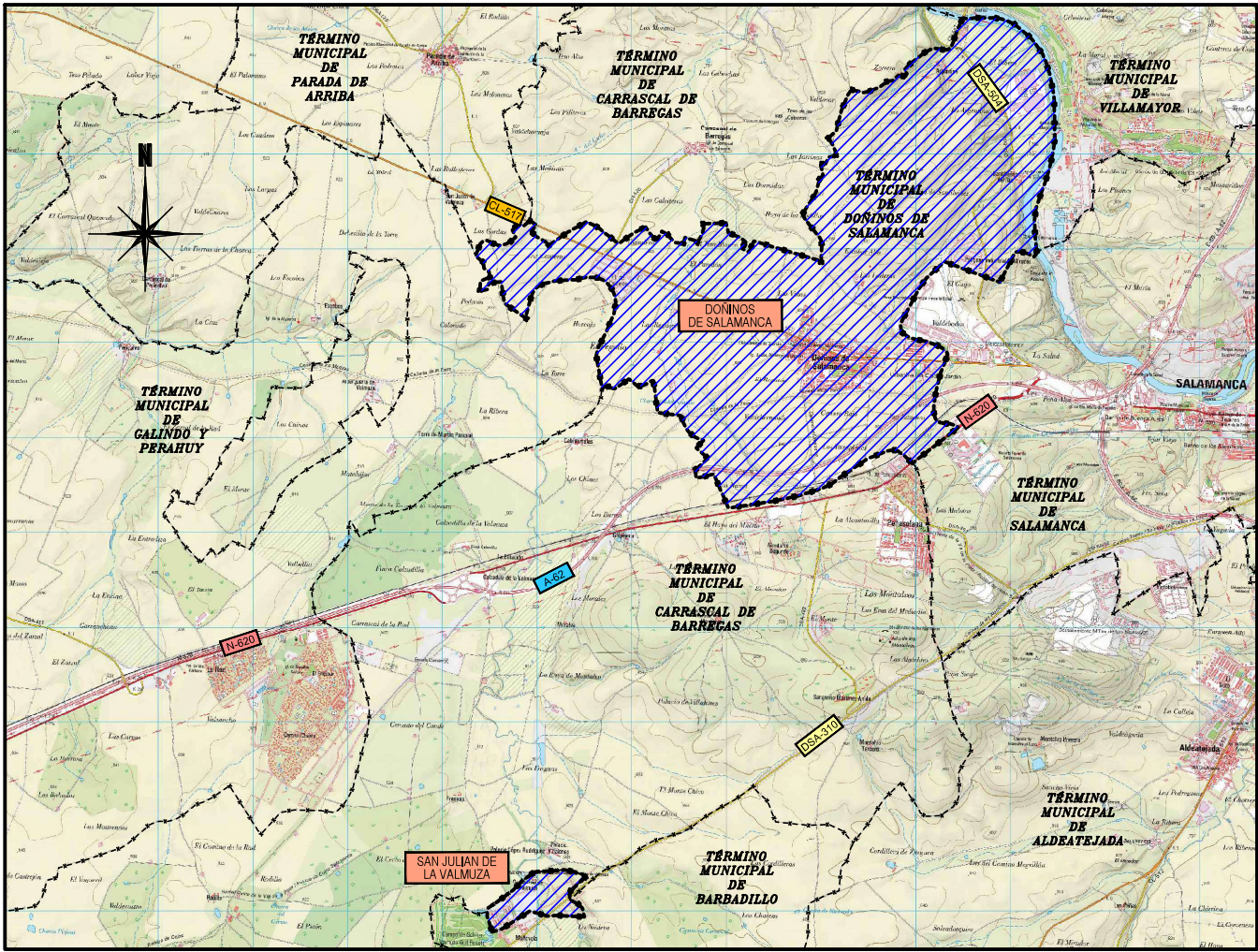




DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO)

MODIFICACIÓN N°8 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)

Promotor: CASASECA SUSTAINABLE ECOSYSTEM S.L.

CONSULTOR:



AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA
DILIGENCIA para hacer constar que el PROYECTO de
Modificación N° 8 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos
de Salamanca fue aprobado provisionalmente por el Pleno municipal
en fecha 2/10/2025, habiéndose incorporado en este documento las
prescripciones establecidas por acuerdo de la Comisión Territorial de
Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca de fecha 13/11/2025.
Doñinos de Salamanca, 2 de diciembre de 2025



INGENIERO DE CAMINOS:

Francisco Ledesma García

NOVIEMBRE 2025



ÍNDICE GENE

AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA
DILIGENCIA para hacer constar que el PROYECTO de
Modificación N° 8 de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos
de Salamanca fue **aprobado provisionalmente** por el Pleno municipal
en fecha 2/10/2025, habiéndose incorporado en este documento las
prescripciones establecidas por acuerdo de la Comisión Territorial de
Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca de fecha 13/11/2025.
Doñinos de Salamanca, 2 de diciembre de 2025
EL SECRETARIO,



DOCUMENTO II

DI-MI.- MEM

DI-PI. - PLAN

DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV. - MEMORIA VINCULANTE

DN-PO. - PLANOS DE ORDENACIÓN



DOCUMENTO INFORMATIVO



DI-MI.- MEMORIA INFORMATIVA



DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE

TÍTULO I.- ANTECEDENTES

TÍTULO II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

TÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo III.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos objeto de modificación

Capítulo III.2.- Caracterización ambiental del territorio municipal

III.2.1.- Topografía

III.2.2.- Geología

III.2.3.- Hidrología

III.2.4.- Vegetación

III.2.5.- Fauna

III.2.6.- Paisaje

III.2.7.- Zonas protegidas y ecosistemas singulares

III.2.8.- Patrimonio Cultural

III.2.9.- Vías pecuarias

Capítulo III.3.- Usos del suelo e infraestructuras existentes

TÍTULO IV.- NORMATIVA GENERAL VIGENTE

TÍTULO V.- NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL



DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I.- ANTECEDENTES

La presente Modificación nº8 de las Normas Urbanísticas municipales de Doñinos de Salamanca se encuentra promovida a iniciativa particular por parte de la sociedad **CASASECA SUSTAINABLE ECOSYSTEM S.L.**, en base a lo dispuesto en el artículo 50.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y artículo 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).

La sociedad **CASASECA SUSTAINABLE ECOSYSTEM S.L.** es propietaria de los terrenos de la parcela 12 del Polígono 1 de rústica del municipio de Doñinos de Salamanca, clasificada en su práctica totalidad como suelo rústico común en las Normas Urbanísticas municipales, a excepción de una franja de 20 metros de anchura que atraviesa la mencionada parcela en dirección nordeste-suroeste y que se encuentra clasificada como suelo rústico de protección de infraestructuras-gasoducto por las referidas Normas. Recientemente se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico detallado en la citada parcela y se ha detectado que la banda de protección recogida para la citada infraestructura gasística en el instrumento de planeamiento general no es coincidente con el trazado existente del conducto del gas, encontrándose la misma desplazada en más de 85-90 metros. Por tanto, **se trata de corregir, en primer lugar, el error gráfico existente en el plano de clasificación del suelo del municipio para la citada parcela 12.**

Asimismo, y aprovechando esta coyuntura, los técnicos de la Delegación Territorial de Salamanca aconsejaron al redactor de esta Modificación la conveniencia de proceder a realizar en este momento **una adaptación completa de la normativa del Suelo Rústico a las determinaciones establecidas en el RUCyL**, dado que las Normas Urbanísticas municipales son anteriores a la publicación del Reglamento de Urbanismo, dado que este último es de fecha 2 de febrero de 2004. Por tanto, la presente Modificación también propone definir usos excepcionales más pormenorizadamente y vincularlos a los establecidos en el artículo 57 del RUCyL, para que resulte más sencilla su aplicación.

Conviene manifestar que en el documento de aprobación inicial de julio de 2023 se planteaba para esta Modificación, a instancias del Consistorio municipal, proceder a la corrección del error gráfico recogido en los Planos de ordenación del casco urbano de Doñinos de Salamanca denominados **PI-2.2. (Clasificación del suelo vigente. Estructura Urbana), PI-2.5. (Clasificación del suelo vigente. Usos pormenorizados) y PI-2.6.1 (Clasificación del suelo vigente. Alineaciones y rasantes)**. En concreto, se planteaba corregir en la información gráfica dos franjas calificadas como espacios libres públicos en los citados planos, las cuales se localizan en las bandas paralelas a la carretera CL-517, al oeste del núcleo urbano de Doñinos de Salamanca. Las citadas zonas se planteaba integrarlas dentro del suelo urbano consolidado del núcleo urbano.

Esta última actuación se ha excluido finalmente del alcance de la presente Modificación también a instancias del Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca. Asimismo, respecto al documento presentado en julio de 2023 se ha procedido a extender la corrección de la banda de Suelo rústico de Protección de Infraestructuras-gasoducto (inicialmente prevista solo en el ámbito de la Parcela 12 del Polígono 1) a todo el trazado de la infraestructura de gas situado entre el límite del término municipal que separa los municipios de Doñinos de Salamanca y Carrascal de Barregas hasta la Estación de regulación y medida de gas situada junto a la carretera DSA-504, tal y como se solicitaba en el informe sectorial evacuado por el Jefe de la Sección de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de fecha 31 de enero de 2024, durante el trámite de información pública y consultas.

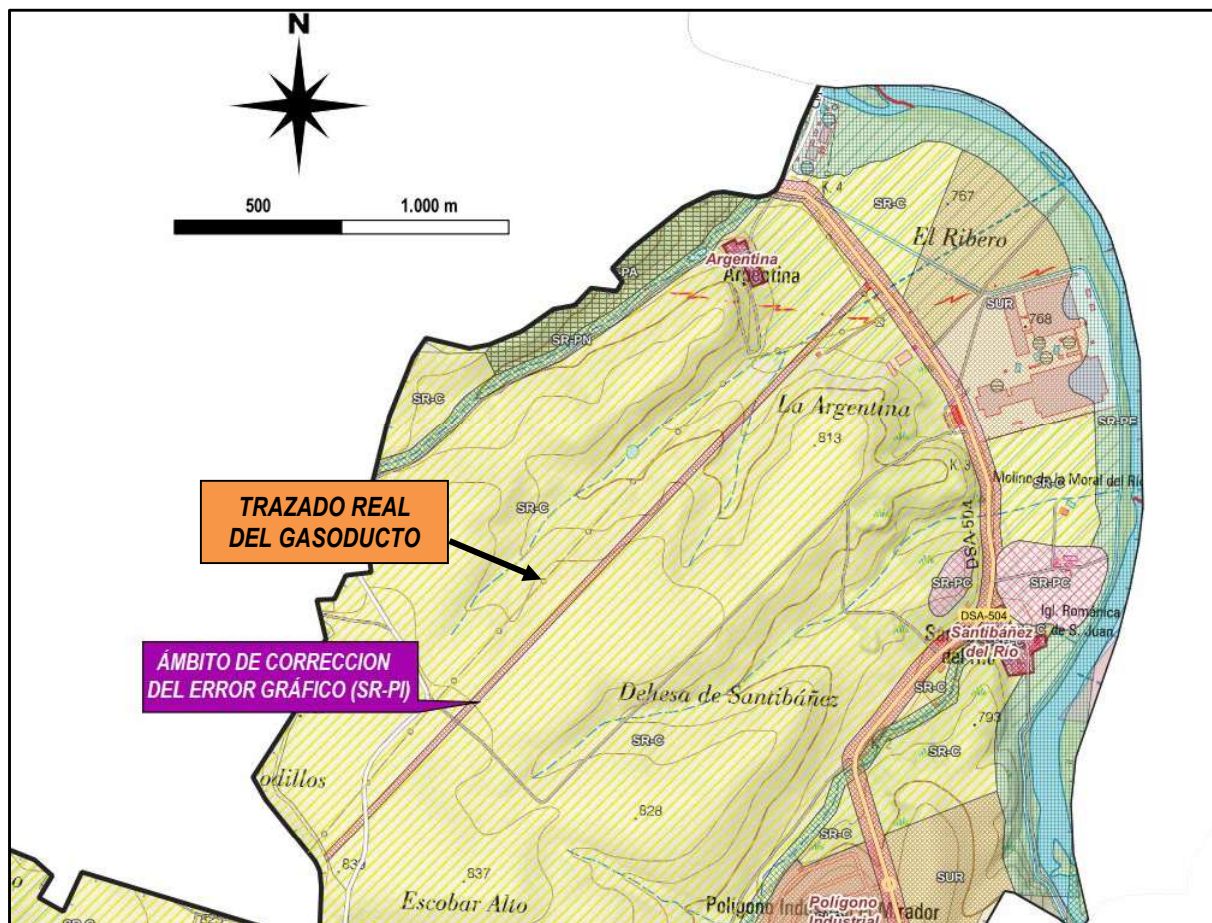


Se estima que los cambios introducidos respecto al documento aprobado inicialmente no producen una alteración sustancial, no requiriendo por tanto la apertura de un nuevo periodo de información pública.

TÍTULO II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En virtud de los argumentos expuestos anteriormente en el **Título I (Antecedentes)**, la Modificación que se plantea consiste en adoptar las siguientes correcciones y cambios en el instrumento de planeamiento general del municipio:

1. **Corrección del error gráfico de la ubicación de la banda de protección del gasoducto recogida en el Plano de clasificación del suelo (identificado como 2.1) del municipio a su paso por la parcela 12 del Polígono 1 de rústica**, adaptando la citada banda sobre la implantación real del mismo (ya se encuentra ejecutado) y con idénticas dimensiones. La citada banda de protección seguirá manteniendo su calificación (suelo rústico de protección de infraestructuras-gasoducto), clasificando el resto de la parcela como suelo rústico común, al igual que se encuentra grafiado en la actualidad en el instrumento de planeamiento general vigente. **Esta corrección gráfica de la banda de suelo rústico de protección de infraestructuras se ha extendido**, tal y como se ha manifestado en los antecedentes, **desde el límite del término municipal hasta la Estación de regulación y medida de gas situada junto a la carretera DSA-504 (de Santibañez del Río a Pino de Tormes)**, tal y como se requería en el informe sectorial del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Salamanca remitido durante la tramitación del expediente.



Clasificación del suelo vigente en el ámbito (zona norte del término municipal) donde se plantea la corrección del error gráfico.

Fuente SIUCyL.



2. Aprovechando la Modificación planteada, se **adaptarán las condiciones del suelo rústico del municipio a la legislación urbanística, en concreto a las determinaciones establecidas en el RUCYL**. La modificación propone definir usos excepcionales más pormenorizadamente y vincularlos a los establecidos en el artículo 57 del RUCyL, para que resulte más sencilla su aplicación. Aprovechando esta Adaptación también se ha procedido a la eliminación del parámetro recogido en las fichas de la «*superficie máxima*», la cual sólo es aplicable para las normas subsidiarias provinciales de Ávila, Burgos, León, Salamanca, Segovia, Valladolid y Zamora, por lo que para su aplicación en municipios que cuenten con planeamiento general propio aprobado, como es el caso de las Normas Urbanísticas municipales de Doñinos de Salamanca, es preciso efectuar su modificación. Análogamente se han suprimido en las nuevas Fichas de Condiciones Particulares creadas la referencia a la edificabilidad, parámetro que es más propio del suelo urbano y urbanizable.

En concreto, siendo más específicos se plantea abordar los siguientes cambios en el instrumento de planeamiento general:

- a. *Se modifican los apartados 1 y 4 del Capítulo IV (Normas generales del suelo rústico) de la normativa urbanística.*
- b. *Se modifica el Capítulo VII (Normas específicas en suelo rústico).*
- c. *Se modifican las Fichas de condiciones de uso según cada categoría de suelo y se incluye finalmente un cuadro resumen de cada una de ellas.*
- d. *Se sustituye el Cuadro de Ordenación del suelo rústico por nuevas Fichas de condiciones particulares para usos excepcionales según la categoría de Suelo Rústico.*

TÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo III.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos objeto de modificación

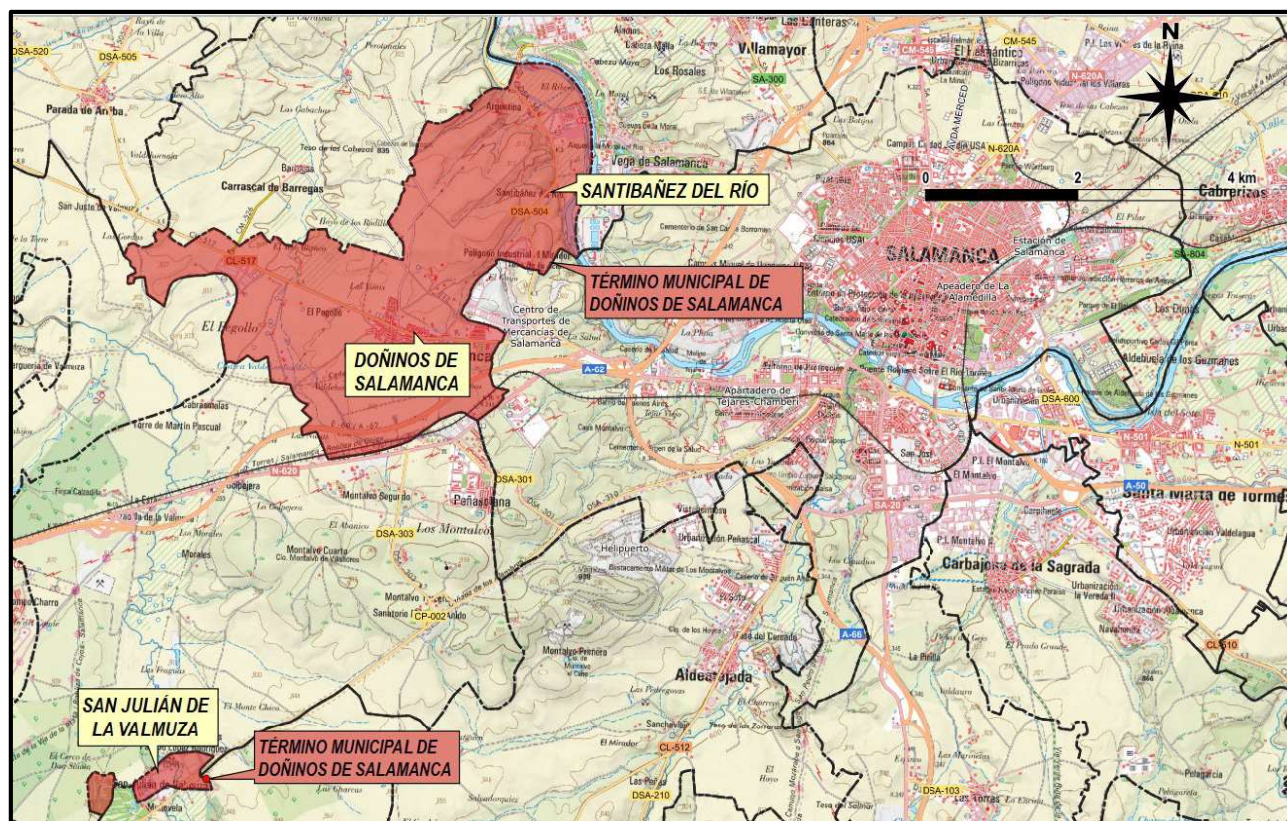
El **término municipal de Doñinos de Salamanca** se inserta dentro de la provincia de Salamanca, a 7 kilómetros al oeste de la capital provincial, formando parte de la comarca del «*Campo de Salamanca*». El municipio limita al norte con los términos municipales de Carrascal de Barregas y Villamayor de la Armuña, al sur con los de Carrascal de Barregas y Barbadillo, al este con los municipios de Salamanca y Villamayor de la Armuña, y al oeste con los términos de Barbadillo y Galindo y Perahuy.

Aproximadamente a 4 kilómetros al sur del límite del término municipal donde se localiza la cabecera del municipio (núcleo urbano de Doñinos de Salamanca), se encuentra otra porción del territorio que también se engloba dentro de la propia jurisdicción del mismo. Concretamente se trata de la finca de San Julián de Valmuza que cuenta en la actualidad con un Campo de golf y desarrollo residencial asociado, con una extensión de aproximadamente 75 hectáreas, formando un enclave discontinuo alejado hacia el suroeste del resto de la demarcación, entre los términos de Carrascal y Barbadillo.

El territorio municipal presenta una extensión próxima a los 14,05 Km² y cuenta, por tanto, con tres núcleos diferenciados (Doñinos de Salamanca, Santibañez del Río y San Julián de la Valmuza), concentrándose la práctica totalidad de la población en la cabecera del municipio. La extensión del término municipal de Doñinos



de Salamanca se encuentra entre los de tamaño medio-pequeño, dentro del contexto provincial y comarcal. La topografía en el territorio es manifiestamente plana, con cotas que se desarrollan entre los 760 y 850 metros.



Mapa Topográfico Nacional con la inserción del municipio de Doñinos de Salamanca, respecto a la ciudad de Salamanca

Se trata de un municipio que **destaca por la ausencia dentro de su ámbito de figuras de protección medioambiental** y su estratégica localización en el alfoz de la capital salmantina, lo que ha desencadenado un importante desarrollo residencial en el municipio en las últimas décadas.

El principal eje estructurante del territorio municipal lo constituye la carretera perteneciente a la red autonómica básica CL-517, que cruza el término municipal por su zona central en dirección noroeste-sudeste, atravesando el núcleo urbano de Doñinos de Salamanca, siendo la misma una de las principales vías de acceso del noroeste de la provincia salmantina. Secundariamente, se puede señalar la presencia de distintas carreteras pertenecientes a la red provincial (de titularidad de la Diputación Provincial de Salamanca) como la carretera de acceso desde la carretera CL-517 a la localidad de Carrascal de Barregas (DSA-503), y la carretera a Florida de Liébana (DSA-504) que sirve de acceso al núcleo de Santibáñez del Río.

El crecimiento del núcleo urbano de Doñinos de Salamanca a lo largo del tiempo ha tenido hasta ahora dos directrices fundamentales; por un lado, un crecimiento en torno a la Iglesia y por otro un crecimiento lineal a ambos lados de la carretera CL-517. Se distinguen por tanto dos tipos de trama urbana, una trama compacta de parcelaciones pequeñas y tipología de vivienda unifamiliar en algunos casos con corrales y dependencias agrícolas anexas, mientras que el crecimiento experimentado junto a la carretera, más reciente, se corresponde con parcelaciones con un frente a la vía pública y relativamente con poco fondo, con tipología de vivienda unifamiliar en planta baja.



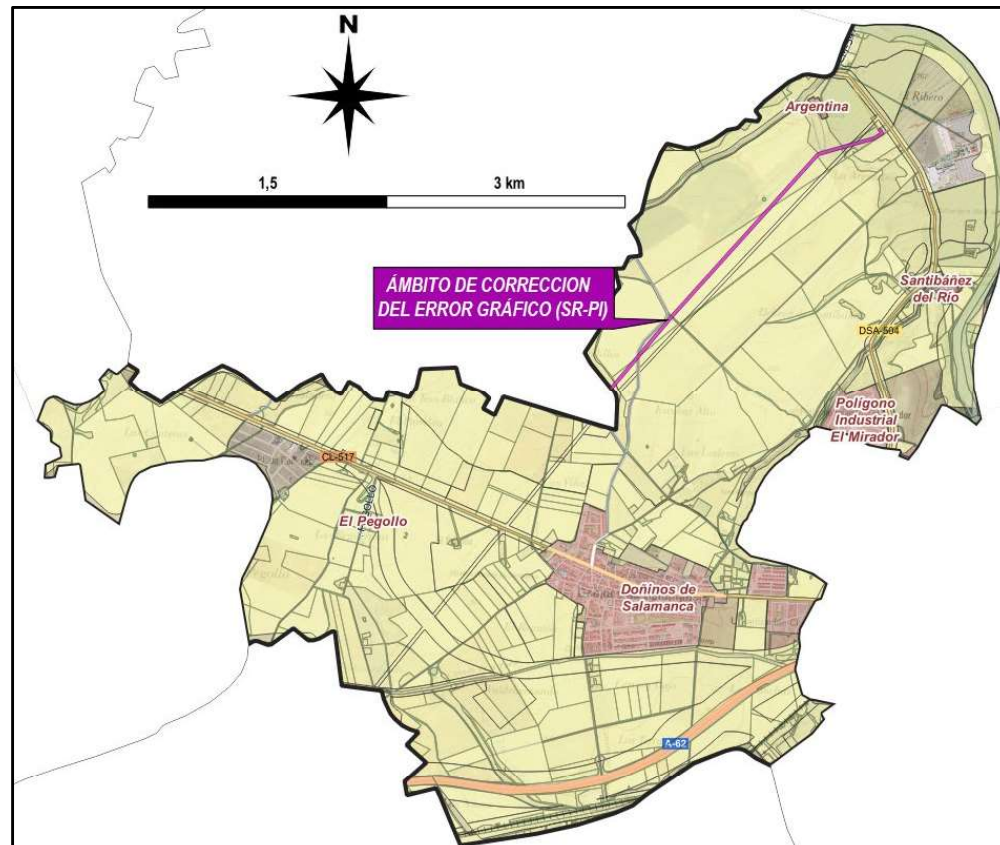
Por su parte, los nuevos sectores urbanizados desde la aprobación en el año 2001 de las Normas Urbanísticas Municipales han seguido una lógica propia, en relación con la morfología de la parcela sobre la que se ubican, donde las actuaciones municipales han conseguido dar una continuidad a la trama urbana.

En cuanto a las tipologías edificatorias presentes en el municipio, fundamentalmente responden a modelos tradicionales de núcleos rurales de la comarca (en algunos casos con corrales y dependencias agrícolas anexas) o modelos de vivienda suburbana de reciente creación donde se combinan viviendas unifamiliares adosadas, pareadas y aisladas. Existen actuaciones puntuales en las tramas anteriormente descritas en las que se han sustituido las viviendas originales por viviendas en bloque con la utilización de materiales y composiciones ajenas a la construcción tradicional

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas se ciñe, por tanto, a las siguientes zonas del territorio municipal de Doñinos de Salamanca:

1. **Todo el suelo rústico del municipio**, en el cual se plantea modificar las condiciones y parámetros urbanísticos, para adaptar los mismos a los usos excepcionales que establece el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
2. **Parcelas rústicas (entre las que se incluye la Parcela 12 del Polígono 1) del municipio de Doñinos de Salamanca que atraviesa el trazado del gasoducto existente**, y que se encuentran localizadas entre la Estación de regulación y medida de gas natural situada junto a la carretera DSA-504 y el límite del término municipal de Carrascal de Barregas (hasta la parcela 14 del Polígono 501). La longitud de este tramo afectado es de aproximadamente 2.380 metros.

Se presenta a continuación una imagen con la localización de las parcelas donde se plantea la corrección del error gráfico del trazado del gasoducto, quedando grafiado en color amarillo los terrenos del término municipal que aparecen clasificados en el instrumento de planeamiento general del municipio como suelo rústico.



Capítulo III.2.- Caracterización ambiental del territorio municipal

III.2.1.- Topografía

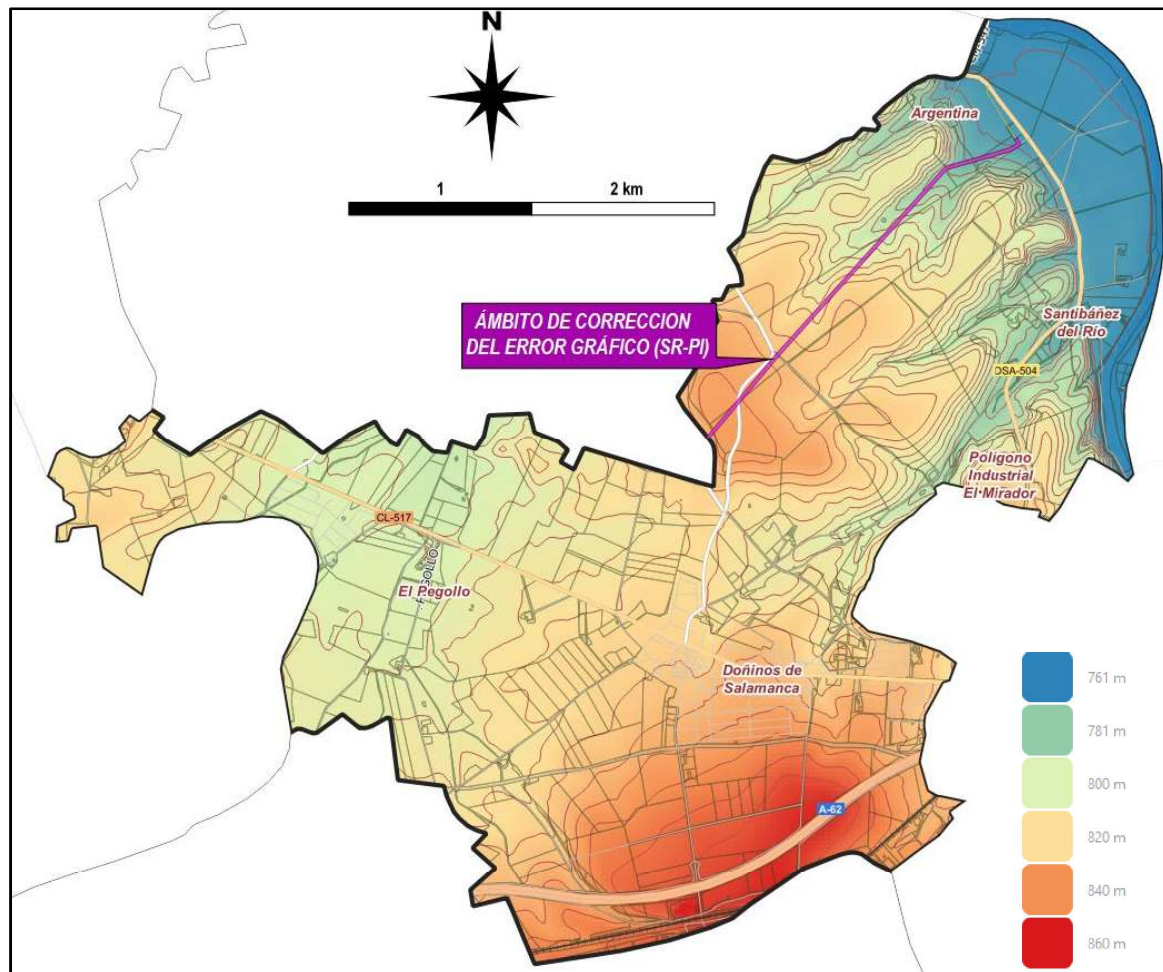
El municipio de Doñinos de Salamanca se localiza desde el punto de vista morfoestructural en plena meseta castellana. La geomorfología se encuentra íntimamente ligada con la horizontalidad de los materiales terciarios y con el mayor o menor grado de cubrición por parte de los materiales cuaternarios, dando como resultado final un modelado muy suave, sin apenas taludes ni otras formas cortantes.

Los terrenos incluidos dentro del municipio de Doñinos de Salamanca se caracterizan por presentar un relieve manifiestamente plano con cotas que se desarrollan en líneas generales entre los 760 y 850 metros. Las cotas más bajas (760 metros) se localizan al nordeste del término municipal, en la margen izquierda del río Tormes, a la altura del sector industrial Ur-I2-Pe, el cual ya se encuentra clasificado en el instrumento de planeamiento general vigente como suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable delimitado). En la margen izquierda del río Tormes se asienta el núcleo urbano de Santibáñez del Río, enclavado en torno a la cota 773. Toda esta zona constituye la vega del río Tormes, lo que unido a la presencia del canal de Florida de Liébana ha suscitado la presencia de cultivos de regadío en sus parcelas adyacentes.

Al oeste del trazado de la carretera de titularidad provincial a Florida de Liébana (DSA-504) y que sirve además de acceso al núcleo urbano de Santibáñez del Río se observa la transición entre la vega fluvial y la llanura donde se asienta la mayor parte del territorio municipal, y donde se puede observar una importante extensión de campos de cultivo de secano, tan solo interrumpido por las edificaciones presentes en el núcleo urbano de Doñinos de Salamanca. En particular, en esta zona norte la cota más alta se situaría a la altura del paraje conocido en el municipio como «Escobar alto», en torno a la cota 839, mientras que el espacio humanizado que constituye el entramado urbano de Doñinos de Salamanca se sitúa a la cota 830.

Al sur del casco urbano de la localidad de Doñinos de Salamanca se levantan las cotas más altas presentes en el municipio, concretamente en la zona colindante con el trazado de la autovía A-62, de Burgos a Portugal, a la altura del paraje conocido como «Cervero Bajo», donde se llegan a alcanzar los 850 metros.

Con objeto de representar de forma gráfica la hipsometría que exhiben los terrenos englobados dentro del territorio municipal, se presenta la siguiente imagen de elaboración propia donde se simboliza mediante una serie de colores la altitud y curvas de nivel, dando idea del relieve y morfología del terreno reinante en toda la extensión del municipio.



Hipsometría y topografía del territorio municipal.

III.2.2.- Geología

Geológicamente el municipio de Doñinos de Salamanca se localiza en el borde suroccidental de la submeseta Septentrional o Cuenca del Duero. Se trata de una gran cuenca intramontañosa que corresponde a la *zona III, Galaico-Castellana o la zona Centro-Ibérica*. Los materiales pertenecen a depósitos continentales del Terciario (arenas y areniscas) con materiales del Cuaternario (depósitos asociados al río Tormes, llanuras de inundación y áreas encharcadas).

Para el estudio del manto geológico del ámbito municipal se ha tomado como referencia la *Hoja n°478 (Salamanca)* a escala 1:50.000, del Instituto Tecnológico Geominero de España, así como el *Mapa geológico y minero de Castilla y León* a escala 1:400.000, editado por la Sociedad de Investigación y Explotación Minera de Castilla y León, S.A (SIEMCALSA).

Las tres series dominantes a lo largo del término municipal corresponden a la **Serie detrítica eo-oligocena**, ampliamente extendida por el oeste y norte del municipio, las **Series rojas**, que se extienden por el centro y suroeste del municipio y se encuentran imbricadas parcialmente en el norte con la serie anterior, y la **Serie Familia de Luarca, Agüeira y equivalentes**, que se extiende por el sur y este del municipio.

Por otro lado, el cauce del río Tormes que drena el territorio por el nordeste del término municipal se asienta sobre dos series del cuaternario: la serie **Aluvial y fondos lacustres** y la serie **Terrazas fluviales**.



La **Serie detrítica eo-oligocena** corresponde a un conjunto de unidades terrígenas paleógenas que engloban diferentes sucesiones aluviales. Destaca el predominio de litologías siliciclásticas: lutitas y areniscas con niveles dispersos conglomeráticos. Entre las areniscas destacan las arcosas, subarcosas, litarenitas y sublitarenitas, entre las arcillas predominan illita, clorita y caolinita y entre los cantos predominan los de cuarzo y cuarcita con menores proporciones de lidita, gneis y esquisto. Abundan los rasgos de rubefracción, hifromorfismo y, en algunos tramos, son frecuentes los horizontes de calcretas, que pueden llegar a constituir litosomas de potencia decamétrica.

Las **Series rojas** forman una sucesión detrítica neógena, que se dispone discordante con la serie anterior. Se caracteriza por el color rojo que presentan como consecuencia de la alteración del área fuente y, en menor medida, a las cementaciones ferruginosas. Presenta dos unidades separadas por una superficie erosiva: la **Serie Roja inferior** con arenas conglomeráticas de naturaleza arcósica o subarcósica, algo micácea, con cantos de esquistos y pizarras; y la **Serie Roja superior** de arcilla y conglomerados con escasos feldespatos y micas.

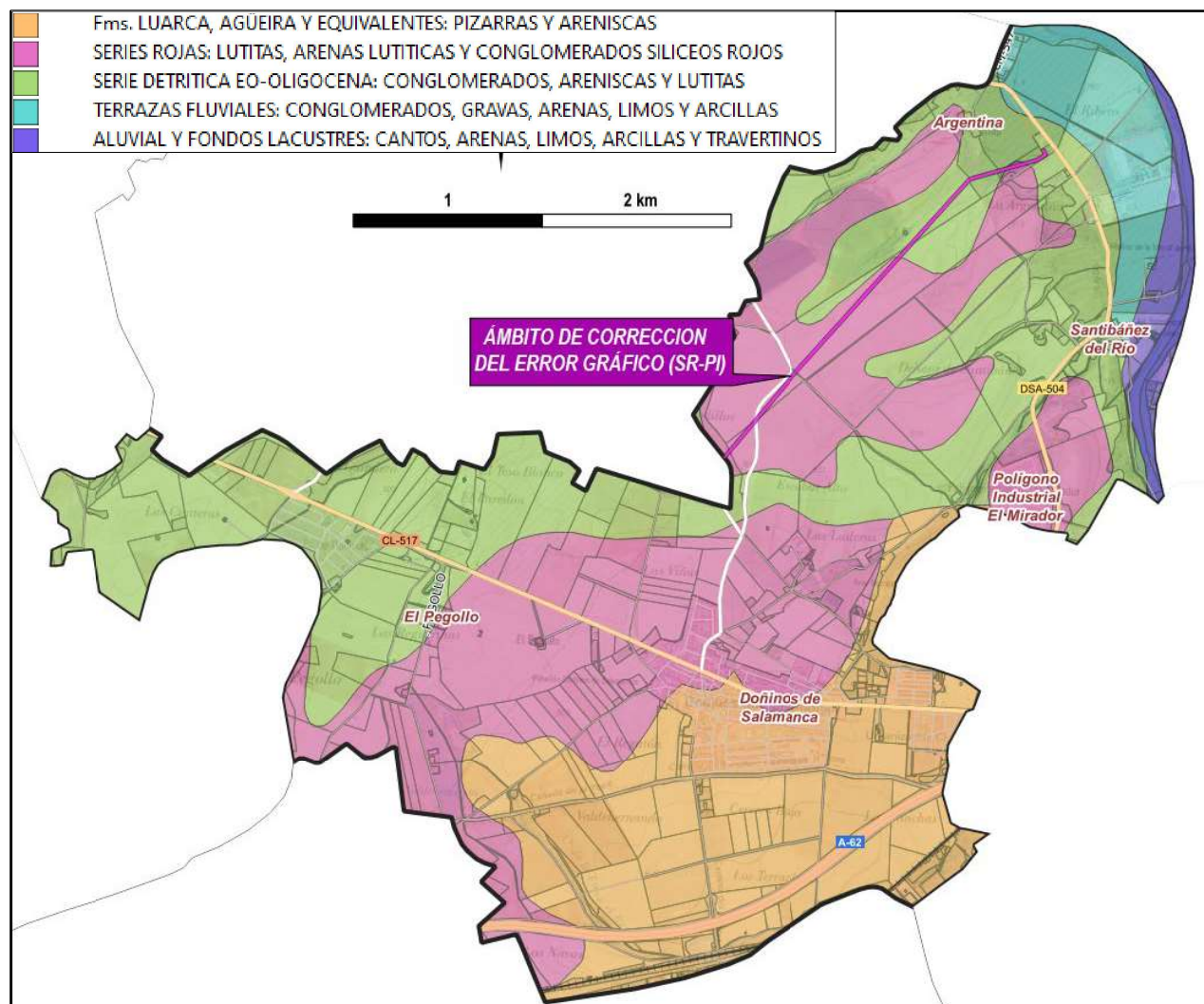
La **Serie Familia Luarca, Agüeira y equivalentes**, pertenece al Ordovícico medio y superior, y consta generalmente de un tramo inferior pizarroso, y otro superior donde alternan pizarras y areniscas, pudiendo llegar a ser predominantes estas últimas. El depósito de las pizarras de Luarca corresponde a un depósito de plataforma extensa debajo del nivel de oleaje en las tormentas, mientras que la familia Agüeira representa una plataforma más somera con algún episodio turbidítico y unidades arenosas relacionadas con tormentas.

La **serie Aluvial y fondos lacustres** se encuentra asociada al cauce del río Tormes y a sus llanuras de inundación. Entre los sedimentos relacionados con este curso se engloban las facies sedimentarias del interior del cauce o lecho menor y las facies más finas de la llanura de inundación o zona ocupada por el agua durante las inundaciones. Las primeras están constituidas por cantos y gravas sueltos con matriz areno-arcillosa, cuya composición y tamaño de grano dependen de la naturaleza y la proximidad del área fuente. Los depósitos asociados a zonas de encharcamiento son limos y arcillas que afloran en zonas deprimidas con mal drenaje, donde existe, o ha llegado la lámina de agua; tiene colores grises, pardos y negruzcos, debido al alto contenido en materia orgánica.

Las **Terrazas fluviales** son superficies planas situadas en la vertiente del río Tormes, a una altura superior a la del cauce y que representan restos del antiguo lecho sobre el que está encajado el actual. Estas terrazas se disponen de forma asimétrica con un desarrollo completo en su margen izquierda, al encontrarse sobre materiales del terciario. Están fundamentalmente compuestas por conglomerados, gravas, arenas, limos y arcillas, es decir, una cubierta detrítica de origen fluvial con una granulometría similar a la del cauce actual.

Se incluye a continuación una imagen centrada en el ámbito municipal, en la que se han grafiado las series geológicas identificadas y descritas anteriormente, con objeto de apreciar visualmente la localización y extensión de las mismas.





Representación de las Series geológicas presentes en el término municipal de Doñinos de Salamanca.

III.2.3.- Hidrología

La hidrología superficial en el ámbito municipal queda definida por la presencia del río Tormes en el nordeste del territorio municipal, corriente de agua superficial de mayor longitud de la provincia, recorriéndola a lo largo de 215 km., enmarcándose la misma dentro de la **Demarcación Hidrográfica del Duero**. Este río nace cerca de Navarredonda de la Sierra (Ávila) y atraviesa a lo largo de 215 kilómetros la provincia de Salamanca, donde desemboca en el río Duero. Durante su curso, el río Tormes recibe aportaciones de otros cursos de agua de entidad como son el río Almar y Rivera de Cañedo en su margen derecha, y el Alhándiga, el Valmuza y el Mazán en el margen izquierdo. En el curso inferior del río Tormes se encuentra el Embalse de la Almendra.

El río Tormes a su paso por el municipio de Doñinos de Salamanca correspondería a su tramo medio, siendo el elemento natural más importante que articula el mismo; las aguas de escorrentía superficial, discurren a favor de las líneas estructurales en dirección oeste-este, y son recogidas por el río Tormes.

Cabe resaltar la presencia de distintas corrientes de régimen hídrico variable que drenan aceptablemente la superficie del término municipal. De ellas cabe destacar el **arroyo de Santibáñez, el arroyo La Argentina y el arroyo de Valmuza**, que permanecen secos la mayor parte del año. Con la salvedad del río Tormes, el



arroyo La Argentina y de los tramos finales de los arroyos de Santibáñez, estos cursos de agua no cuentan con vegetación de ribera en las fajas laterales de los cauces.

Entre las infraestructuras hidráulicas señalar la presencia del **canal de riego de Florida de Liébana** a su paso por el municipio. Presenta una longitud de 19,4 kilómetros y abastece a una superficie de 1.118 ha. Usa el río Tormes como suministro a su paso por el azud del Marín y es de utilidad para el riego de parcelas agrícolas. Comenzó a funcionar en 1968 y se han desarrollado obras de modernización del mismo con el fin de reducir las pérdidas de agua por el deterioro de infraestructuras.

En el entorno del casco urbano de Doñinos de Salamanca no se localiza ningún curso de agua.

III.2.4.- Vegetación

En el territorio municipal queda poca representación de la vegetación potencial climática, es decir, la vegetación que podría o debería albergar la zona en ausencia de intervención humana, serie que incluye los encinares supramediterráneos de la Península Ibérica, donde destacaba la gran extensión que alcanzaban los carrascales o encinares formados por la encina de hoja redondeada (*Quercus rotundifolia*), de manera que se ha ido relegando al olvido toda muestra de la vegetación potencial que en su día debió albergar esta zona.

La vegetación natural se refugia principalmente en el margen izquierdo del río Tormes y se caracteriza por ser una vegetación de ribera en buen estado. En algunos puntos dispersos del término municipal se conservan distintas agrupaciones de encina, pero sin conformar una masa arbórea de gran entidad. La representación arbustiva natural alcanza poco interés, encontrándose principalmente junto a los ejemplares arbóreos de los cauces y las zonas menos aclaradas del encinar. En cuanto a las herbáceas cabe destacar las pratenses, las invasoras de los cultivos agrícolas, las nitrófilas y las hidrófilas.

Dentro del estrato superior de la vegetación destaca en el municipio de Doñinos de Salamanca, la formación vegetal de ribera que custodia el margen izquierdo del río Tormes a su paso por el municipio. En ella se encuentran chopos (*Populus sp.*), sauces (*Salix sp.*), olmos (*Ulmus sp.*), fresnos (*Fraxinus sp.*), etc. Al sudeste municipal, se aprecia una pequeña representación de una composición vegetal similar a la anterior, en la que destacan altísimos pies de chopo (*Populus nigra* y *Populus x hybrida*), algún ejemplar de sauce de porte arbustivo y de fresno.

En zonas dispersas del término, se conservan agrupaciones de encina (*Quercus ilex*), principalmente al noroeste y al norte del municipio (en la zona de *La Argentina*), aunque sin conformar una masa arbórea de entidad. La masa del noroeste está formada por bosque denso que se va aclarando hasta formar una dehesa y posteriormente un pastizal. Esta zona arbolada ocupa una banda de apenas 50 metros en el extremo noroeste del término, continuando por el término vecino de Carrascal de Barregas. La masa del norte se corresponde con la zona de pendiente que separa el valle del Tormes de la llanura, y está formada por encinas dispersas y matorral.

III.2.5.- Fauna

El inventario faunístico actual del ámbito municipal y, en general, del entorno en que se ubica, refleja claramente las presiones que enfrentan las comunidades naturales, tanto vegetales como faunísticas; la presión agrícola y urbanística que ha experimentado la zona, unido al desarrollo de numerosas



infraestructuras, han ido limitando la presencia de la fauna, empujándola hacia el desplazamiento o la adaptación. Esta última dirección ha sido la adoptada por la gran mayoría de las especies que actualmente pueblan la zona, aprovechándose, en la medida de lo posible de las condiciones creadas por el hombre, tanto en los entornos urbanos como en los agrícolas o ganaderos, de manera que, pese a haber desaparecido gran parte del contingente que en principio debió poblar la comarca y el entorno concreto en que se ubica el ámbito de estudio, aún cuenta con una modesta representación de los principales grupos faunísticos, destacando ampliamente el grupo de las aves.

Entre la avifauna, cabe apuntar como más destacable la presencia de las siguientes especies:

- Milano real (*Milvus milvus*): está incluida en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEEa), regulado en el *Real Decreto 139/2011 de 4 de febrero*, como especie en peligro de extinción. Las poblaciones residentes viven en zonas forestales de piedemonte o de media montaña mientras que los invernantes ocupan zonas despejadas con campiñas y cultivos que pueden estar cerca de núcleos habitados. Este falconiforme está vinculado con paisajes muy humanizados, siendo dependiente de actividades como agricultura, ganadería y caza. Sus amenazas más importantes incluyen los envenenamientos, las colisiones y electrocuciones con tendidos eléctricos, los atropellos y la pérdida de hábitat de nidificación.
- Sisón común (*Tetrax tetrax*): está incluida en el CEEa como especie en peligro de extinción. Ocupa ambientes agrícolas llanos y abiertos dominados por el cereal de secano o los pastizales extensivos, y alcanza mayores densidades en paisajes heterogéneos. Se ve afectada por la transformación del paisaje agrario por cuestiones como la intensificación agrícola o la reducción del barbecho.
- Aguilucho cenizo (*Circus pygargus*): está categorizada en el CEEa como especie vulnerable. Se cría en cultivos de cereal, aunque también se pueden instalar en matorrales, pastizales o humedales. Sus principales amenazas vienen dadas por su dependencia de los cultivos de cereal y la intensificación de las prácticas agrícolas, además de las muertes accidentales en tendidos eléctricos y aerogeneradores y por envenenamiento.
- Ganga ortega (*Pterocles orientalis*): vive en zonas semiáridas, páramos, cultivos de secano, barbechos de larga duración, los pastizales secos y los eriales. Requiere la presencia de bebederos accesibles y despejados cerca de las zonas de cría. Categorizada como especie vulnerable en el CEEa, su población ha disminuido notablemente en los últimos años debido a la reducción de su hábitat y a los cambios en la gestión agraria.

De los mamíferos cabe resaltar la presencia de roedores como ratón común (*Mus musculus*) o topillo mediterráneo (*Microtus duodecimcostatus*), de carnívoros como el zorro (*Vulpes vulpes*) o gineta (*Genetta genetta*), y de quirópteros como el murciélago enano (*Pipistrellus pipistrellus*). De la lista cabe resaltar la inclusión del lobo (*Canis lupus*), gato montés (*Felis silvestris*) y nutria (*Lutra lutra*) en el Anexo V de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El listado de anfibios y reptiles es menos extenso que los anteriores, siendo las especies más destacables el sapo partero común (*Alytes obstetricans*), sapo corredor (*Bufo calamita*), sapillo pintojo ibérico (*Discoglossus galganoi*), ranita de San Antón (*Hyla arborea*), sapo de espuelas (*Pelobates cultripes*), tritón jaspeado (*Triturus marmoratus*), galápago europeo (*Emys orbicularis*) y galápago leproso (*Mauremys leprosa*). Cabe resaltar que el CEEa categoriza *Emys orbicularis* como especie vulnerable.



En cuanto a los peces coitar como más relevante la presencia en el tramo del río Tormes del barbo común (*Barbus bocagei*), la bermejuela (*Chondrostoma arcasi*) y la boga del Duero (*Chondrostoma duriense*).

Por último, señalar que **el ámbito municipal de Doñinos de Salamanca no presenta coincidencia territorial con el ámbito de aplicación de Planes de recuperación y conservación de especies protegidas vigentes en Castilla y León.**

III.2.6.- Paisaje

Actualmente el paisaje ha cobrado un significado científico y ya no se aprecia como la simple imagen estética de un territorio, sino que refleja el estado de conservación y la riqueza biótica del conjunto; por lo tanto, se entiende por paisaje *el conjunto de la totalidad de elementos del medio que convergen en el territorio (vegetación, fauna, construcciones, usos del suelo, etc.), relacionados entre sí, fácilmente delimitables y perceptibles*. Sin embargo, el paisaje no deja de tener connotaciones subjetivas que lo hacen diferente a los ojos de cada observador, dificultando por tanto su estudio.

Desde el punto de vista paisajístico en el término municipal de Doñinos de Salamanca predominan las extensiones cultivadas, principalmente de secano, con ausencia de vegetación por lo general en el horizonte escénico, lo cual determina una simplicidad de formas y una monotonía en las coloraciones del paisaje, en la que ningún elemento natural resulta destacable.

Cabe destacar la antropización de la zona como consecuencia de la presencia de las aglomeraciones urbanas y de las vías de comunicación, principalmente al sur del municipio, lo que causa el empobrecimiento del medio escénico. No obstante, al noreste del municipio se observa la presencia de la vegetación de ribera como principal elemento definitorio del paisaje asociada a la presencia del río Tormes, siendo el enclave de mayor valor estético del municipio, si bien en el entorno del mismo se pueden observar que se ha implantado a lo largo del tiempo diversas industrias o explotaciones.

Dentro de la monotonía del paisaje de las zonas cultivadas hay ciertos elementos que lo rompen: los cauces, los bordes de parcela y las parcelas sin cultivar.

III.2.7.- Zonas protegidas y ecosistemas singulares

El territorio municipal de Doñinos de Salamanca no presenta coincidencia territorial con las siguientes zonas y ecosistemas singulares:

- **Áreas protegidas por instrumentos internacionales** (Humedales RAMSAR, OSPAR, Reservas de la Biosfera o ZEPIM).
- Espacios englobados dentro de la **Red ecológica europea Natura 2000**, ya sea Zona de Especial Conservación (ZEC), Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) o Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
- **Espacios naturales protegidos integrados en la Red de Espacios Naturales de la comunidad de Castilla y León.**



- **Zonas húmedas** incluidas en el Catálogo de Zonas Húmedas de Interés de Castilla y León (Decreto 194/1994 y Decreto 125/2001).
- **Montes de Utilidad Pública.**

III.2.8.- Patrimonio Cultural

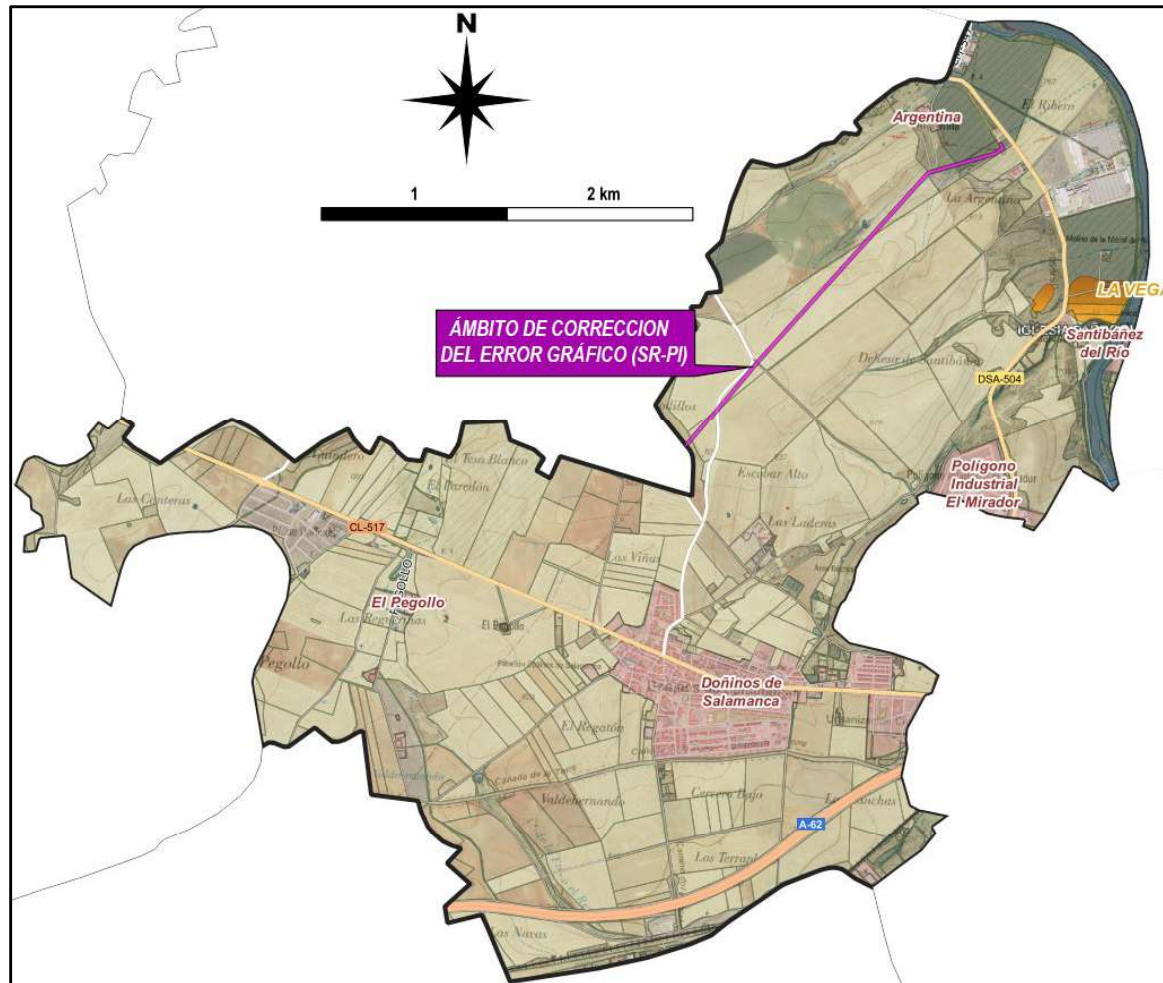
Dentro del territorio municipal de Doñinos de Salamanca se encuentran **declarados dos Bienes de Interés Cultural**:

- *Iglesia Parroquial*: se encuentra categorizada bajo la categoría de Monumento. Se localiza en la pedanía de Santibáñez del Río, junto al río Tormes, al nordeste del término municipal. Fue declarada como BIC en el BOE del día 5 de marzo de 1983.
- *Ruinas Romanas de San Julián de Valmuza*: categorizado como Zona Arqueológica. Se ubica en el extremo norte de la pedanía de San Julián de Valmuza y fue declarada como BIC el 4 de junio de 1931.

Por otro lado, entre los elementos de interés en suelo rústico de protección cultural recogidos en el instrumento de planeamiento general del municipio se pueden citar los siguientes yacimientos arqueológicos o ámbitos de protección:

Nº INVENTARIO	DENOMINACIÓN	COORDENADAS	ATRIBUCIÓN CULTURAL	TIPO Y DESCRIPCIÓN
37-117-0004-02	La Vega	40 ° 58' 45'' 50° 43' 7''	Romano Altoimperial (posible) Tardorromano (posible) Visigodo (posible)	Necrópolis Restos dispersos que podrían corresponder a una villa romana
37-117-0004-01	Vertedero	40° 58' 47'' 50° 43' 18''	Indeterminado	Lugar de habitación indeterminado
37-117-0003-01	San Julián de la Valmuza	40° 54' 36'' 50° 46' 40''	Tardorromana Plenomedieval (posible) Cristiano	Asentamiento rural / villas, necrópolis, lugar de habitación indeterminado Restos de una villa romana

Se presenta a continuación una ortofoto con la localización de los ámbitos de los yacimientos que cuentan con un régimen de **protección cultural** en el instrumento de planeamiento general del municipio (Normas urbanísticas municipales de Doñinos de Salamanca), los cuales no se prevé afectar con el desarrollo de la presente actuación.



Ortofoto con la localización de los yacimientos arqueológicos de interés en el municipio de Doñinos de Salamanca.

III.2.9.- Vías pecuarias

La red de vías pecuarias tiene su origen en la diversidad orográfica y climática existente en la Península Ibérica, que obligaba a la trashumancia, con objeto de que el ganado disfrutase de pastos durante todo el año. Con el paso del tiempo su función se ha visto mermada en casi todos los lugares, al proliferar las explotaciones intensivas de ganado, viéndose reducidas hasta casi desaparecer por completo; aun así, la región castellano leonesa, tierra histórica de trashumancia, está marcada por el cruce de estas vías, que suman en su totalidad una longitud total de aproximadamente 35.000 kilómetros.

Las vías pecuarias, cuyo régimen jurídico se establece en la *Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias*, son bienes de dominio público y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, admitiéndose su adecuación para permitir los usos compatibles y complementarios con las vías pecuarias, así como su integración en el entorno. Estas vías se clasifican en:

- **Cañadas**, cuando su anchura no exceda de 75 metros.
- **Cordeles**, cuando su anchura no exceda de 37,50 metros.
- **Veredas**, cuando su anchura no exceda de 20 metros.
- **Coladas**, de anchura variable.
- **Descansaderos**, definidos por su situación, superficie y límites.

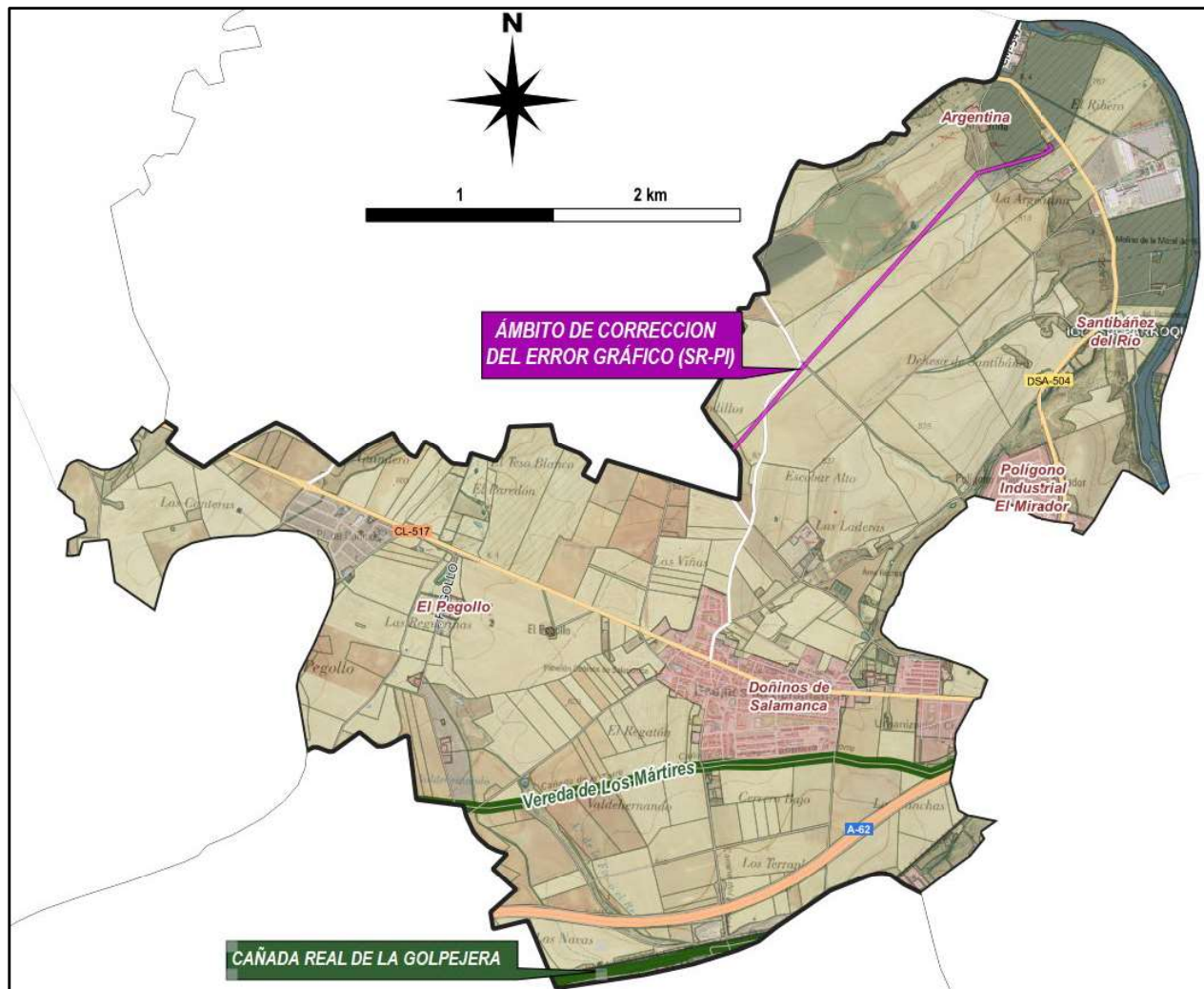


- **Abrevaderos**, majadas y cualquier otro tipo de territorio o instalación anexos a ellas, para uso del ganado trashumante y de los pastores que los conduce.

De acuerdo con la información recogida en el Visor de Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León (IDECyL) y en las Normas Urbanísticas municipales, se encuentran clasificadas las siguientes vías pecuarias en el municipio de Doñinos de Salamanca:

- **Cañada Real de la Golpejera**: con un ancho de 75,22 metros y una longitud de 1.144 metros. El trazado de esta vía de trashumancia discurre por el extremo sur del municipio de Doñinos de Salamanca, en paralelo a la línea ferroviaria Medina del Campo-Fuentes de Oñoro.
- **Cordel de San Julián de la Valmuza**: con una anchura de 37,61 metros y una longitud de 533 metros.
- **Vereda de los Mártires**: con una anchura de 10 metros y una longitud de 2.764 metros, el trazado de esta vía de trashumancia discurre en dirección este-oeste por el sur del núcleo urbano de Doñinos de Salamanca.

Se presenta a continuación una ortofoto que recoge el trazado de las vías pecuarias citadas anteriormente a su paso por el término municipal, en la cual no se recoge el anexo de San Julián de La Valmuza dada su lejanía, por donde transitaría el Cordel de San Julián de la Valmuza.



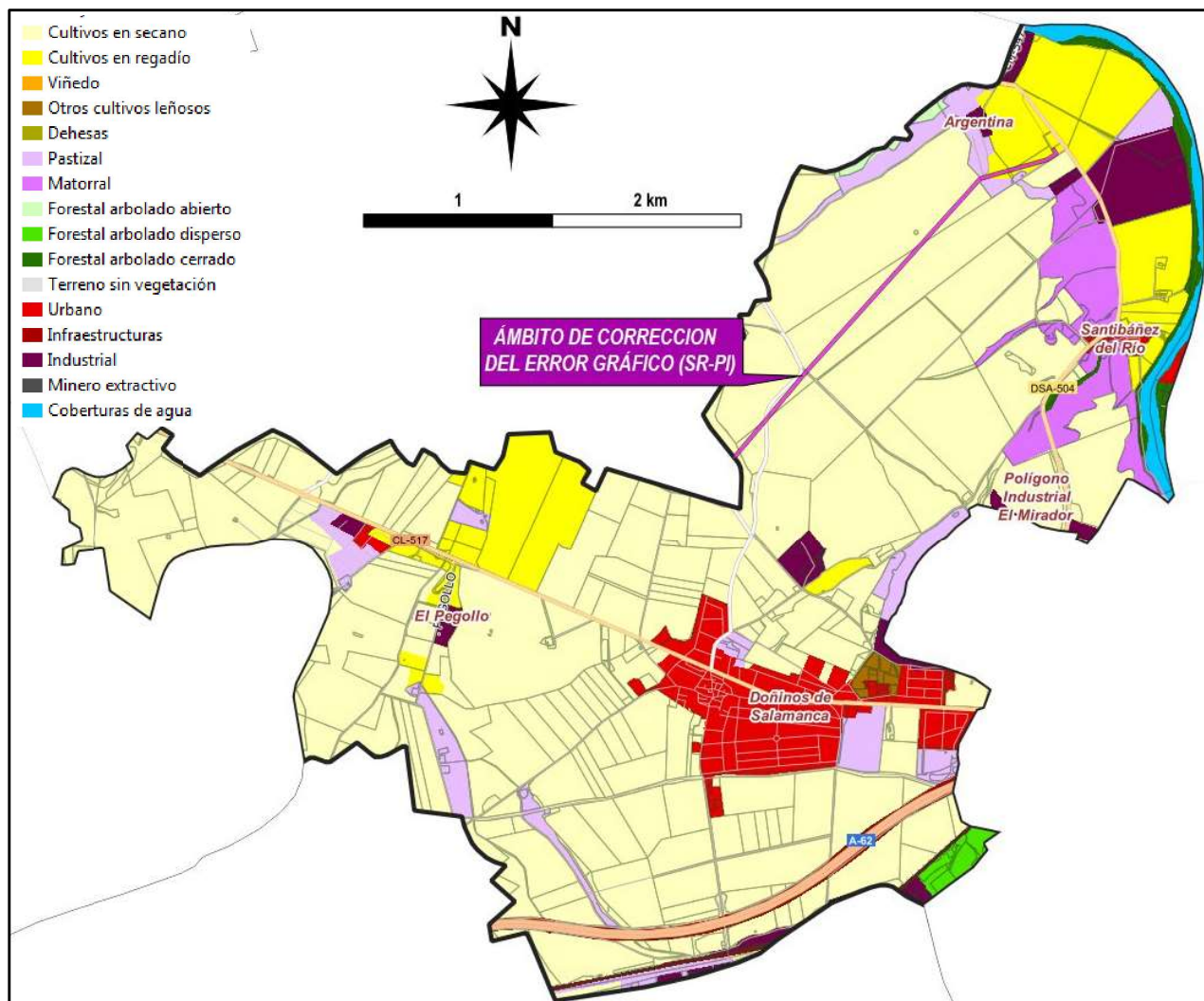
Trazado de las Vías pecuarias presentes en el término municipal de Doñinos de Salamanca sobre una ortofoto de la zona.



Capítulo III.3.- Usos del suelo e infraestructuras existentes

El territorio municipal de Doñinos de Salamanca cuenta con una extensión de 1.408,2 hectáreas y presenta una vocación tradicional destinada al cultivo agrícola, muy extendido en toda la comarca y en el nordeste provincial.

En el municipio prima la labor de secano (963,06 ha, un 63,32 % de la superficie total) representado por extensas superficies cultivadas de cereal, principalmente trigo (*Triticum aestivum*) y cebada (*Hordeum vulgare*). La superficie destinada a cultivos de regadío supone un 12,55 % de la superficie total (190,25 ha), vinculados principalmente a las parcelas situadas junto al canal de regadío de Florida de Liébana que capta sus aguas del río Tormes, donde predomina el cultivo de girasol o maíz. Otros cultivos presentes en el municipio son frutales en secano y huertas, así como una zona de matorral presentes en la zona oeste de la carretera DSA-504



En el término municipal se encuentran presentes las siguientes infraestructuras viarias:

- **Carretera CL-517:** Esta carretera pertenece a la red básica de la Red Regional de Carreteras de Castilla y León. Tiene su origen en la carretera N-620 a su paso por el término municipal



de Salamanca, teniendo como destino final la frontera portuguesa, a la altura del término municipal de La Fregeneda.

- **Autovía A-62, de Burgos a Fuentes de Oñoro:** el trazado de esta autovía perteneciente a la Red de Carreteras del Estado se localiza al sur del término municipal, discurriendo en dirección este-oeste.
- **Carretera DSA-504:** de titularidad de la Diputación Provincial de Salamanca que comunica el Término Municipal de Salamanca con la localidad de El Pino de Tormes, pasando por la localidad de Florida de Liébana.
- **Carretera CM-547:** situada en el extremo nordeste del término municipal.

Dentro del término municipal también discurre la línea ferroviaria Medina del Campo-Fuentes de Oñoro, junto al límite sur del término municipal.

Por último, cabe resaltar el paso de un gasoducto por Doñinos de Salamanca. El **suelo de protección de gaseoducto se regula por las condiciones marcadas en el Proyecto para instalaciones del Gaseoducto de Almendralejo a Salamanca** y del mismo modo extensivo al resto de los tramos existentes así como a los posibles futuros que se marquen desde el centro de regulación ubicado en el término municipal de Doñinos de Salamanca, según las determinaciones del Ministerio de Industria y Energía de 7/8/1996 en el que se marcan las condiciones de retranqueo sobre el trazado de la instalación a 10 metros a ambos lados de la misma.

TÍTULO IV.- NORMATIVA GENERAL VIGENTE

Las disposiciones legales que son de aplicación para la redacción, tramitación y ejecución de la presente Modificación de las Normas Urbanísticas son las siguientes:

- *Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León*
- *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*
- *Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y suelo.*
- *Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifican el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*
- *Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.*
- *Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*



Igualmente le serán de aplicación las disposiciones legales en materia medioambiental que se indican a continuación:

- *Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.*
- *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.*

El marco legislativo en materia de telecomunicaciones:

- *Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.*
- *Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.*
- *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.*
- *Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.*

Con respecto a la protección del patrimonio cultural regirán las siguientes disposiciones legales:

- *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español*
- *Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español*
- *Ley 8/2004, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002, de 11 de julio.*
- *Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León*
- *Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.*

TÍTULO V.- NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

La figura de planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Doñinos de Salamanca es el documento denominado **Normas Urbanísticas Municipales**, redactado por los arquitectos D. Lorenzo Muñoz Vicente y D^a Lourdes Raymundo Prevost., el cual fue **aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca celebrada el día 24 de julio de 2001**. La publicación de la citada aprobación definitiva se llevó a cabo posteriormente en el tiempo, en el Boletín oficial de la comunidad (BOCyL nº205, de 22 de octubre de 2001).



Entre las determinaciones con carácter de ordenación general se clasificaron en el instrumento de planeamiento general los terrenos dentro del municipio de Doñinos de Salamanca bajo diferente categoría de suelo: *suelo urbano, suelo urbanizable o suelo rústico* (con diferentes regímenes de protección), acorde a las características y vocación de los terrenos y a la normativa urbanística vigente.

Desde la citada aprobación de las Normas Urbanísticas se han aprobado definitivamente numerosas modificaciones al instrumento de planeamiento general, varias de ellas para introducir nuevo suelo industrial en el municipio (Sectores Ur-I3, Ur-I4 y Ur-I5) y nuevo suelo residencial (Ur-R9, Ur-R10, Ur-R11 y Ur-R12), para la ampliación puntual del suelo urbano o para realizar algunos ajustes referidos a altura y alineaciones recogidas en la normativa del instrumento de planeamiento general.

En síntesis, las Modificaciones al instrumento de planeamiento llevadas a cabo a lo largo del tiempo, y que cuentan con aprobación definitiva han sido las siguientes:

- **Modificación Puntual nº1 de las NN.UU** promovida por D. Miguel Mateos Soto, para proceder a la reclasificación de terrenos de suelo rústico a suelo urbanizable de uso industrial, creando dos nuevos sectores identificados como Ur-I3 y Ur-I4, de 119.996 m² y 129.682 m² respectivamente. Esta Modificación se aprobó definitivamente mediante Acuerdo de 5 junio de 2003, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, publicando la misma en el *BOCyL nº221, de 13 de noviembre de 2003*.
- **Modificación Puntual nº2 de las NN.UU**, que tuvo por objeto el cambio de clasificación de una franja de terreno de 153.425 m², y que se encontraba situada en las proximidades del casco urbano de Doñinos de Salamanca, la cual se encontraba clasificada como suelo rústico de entorno urbano, procediendo a su reclasificación como suelo urbanizable residencial (Sector Ur-R9). Esta Modificación, que también incorporaba la ordenación detallada del sector, se aprobó definitivamente mediante Acuerdo de 27 de junio de 2004, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, publicando la misma en el *BOCyL nº202, de 19 de octubre de 2004*.
- **Modificación Puntual nº3 de las NN.UU** promovida por el Ayuntamiento de Doñinos en el año 2008, para proceder a la reclasificación de terrenos de suelo rústico a suelo urbanizable de uso industrial, creando un nuevo sector identificado como Ur-I5, de aproximadamente 96.183 m² de superficie que se localizaba en el entorno del recinto del Mercado Regional de Ganados. Esta Modificación se aprobó definitivamente mediante Acuerdo de 24 de septiembre de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, publicando la misma en el *BOCyL nº65, de 6 de abril de 2009*.
- **Modificación Puntual nº4 de las NN.UU**, promovida por la sociedad Campovial S.L. y M.^a Josefa Iglesias Bellido, que tuvo por objeto el cambio de clasificación de sendas franjas que se encontraban clasificadas en el instrumento de planeamiento general como suelo rústico de entorno urbano (107.993,44 m²) a suelo urbanizable delimitado, identificando los mismos en el planeamiento como Sectores Ur-R10 y Ur-R12, estableciendo asimismo los parámetros de Ordenación General. Esta Modificación, que también incorporaba la ordenación detallada de ambos sectores, se aprobó definitivamente mediante Acuerdo de 28 de febrero de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, publicando la misma en el *BOCyL nº127, de 3 de julio de 2008*.



- **Modificación Puntual nº5 de las NN.UU**, promovida por la sociedad *Mecoan, Promociones de Ensueño S.L.*, que tuvo por objeto el cambio de clasificación del suelo para la creación de un nuevo ámbito residencial (Sector Ur-R11). Esta Modificación, que también incorporaba la ordenación detallada del sector, se aprobó definitivamente mediante Acuerdo de 19 de agosto de 2004, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, publicando la misma en el *BOCyL nº161, de 24 de agosto de 2009*.
- **Modificación Puntual y Plan Parcial del Sector UR-I2-Pe-B de Doñinos de Salamanca (Salamanca)**. Esta modificación consistió en la subdivisión del sector con calificación industrial, denominado Ur-I2-Pe en las Normas Urbanísticas en dos nuevos sectores, denominados Ur-I2-Pe (A) y Ur-I2-Pe (B), correspondiendo el primero de ellos a la planta industrial de transformación de papel Kimberly-Clark, cuya implantación fue objeto de Autorización Excepcional de Uso en Suelo Rústico. Esta Modificación, se aprobó definitivamente mediante Acuerdo de 3 de junio de 2014, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, publicando la misma en el *BOCyL nº166, de 29 de agosto de 2014*.
- **Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales (ampliación de suelo urbano y cambio de alineaciones) de Doñinos de Salamanca** Expte.: 38/19. Esta Modificación, promovida por el Consistorio municipal, planteó la ejecución de los siguientes cambios en las determinaciones de las Normas Urbanísticas municipales:
 - Clasificar como SUC una porción de 866 m² de una parcela de SR-PA.
 - Establecer la ordenación detallada del nuevo ámbito de SUC residencial conformado, prolongando una vía pública existente –calle Lucero– y asignando a la manzana edificable la calificación urbanística regulada por la nueva ordenanza Residencial unifamiliar tipo 3.4.
 - Reconocer el carácter urbano de la ampliación del colegio público Domingo de Guzmán, autorizada en su día como uso excepcional en suelo rústico.
 - Modificar la propuesta de alineaciones de las NUM para las calles Domingo de Guzmán y Lucero, estableciendo las existentes, ya consolidadas.

Esta Modificación se aprobó definitivamente mediante Acuerdo de 31 de mayo de 2022, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, publicando la misma en el *BOCyL nº121, de 24 de junio de 2022*.

- **Modificación Puntual nº7 de las NN.UU**, promovida por el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, que tuvo por objeto llevar a cabo los siguientes cambios en el instrumento de planeamiento general:
 - Eliminar el cómputo de edificabilidad de las plazas de aparcamiento obligatorias previstas en cada zona del suelo urbano.
 - Modificar el apartado 7 del Título. VI de las Normas Urbanísticas Municipales para que no computase la superficie útil destinada a garaje en el uso residencial (con un máximo de 36 m² por vivienda).
 - Eliminar las nuevas alineaciones propuestas en las Normas Urbanísticas Municipales para algunas calles del suelo urbano. En concreto, se modifican los planos de ordenación 2.6.1. y



2.6.2. de las Normas, suprimiendo algunas alineaciones propuestas en determinadas calles y dejando como válidas las existentes.

- Modificar la altura máxima de las edificaciones establecida para el sector UR-I4 en las Normas Urbanísticas Municipales. Se mantiene como determinación de ordenación general del UR-I4 la limitación de la altura máxima de los edificios, si bien se proponen 13 m frente a los 6,5 m actuales. Se justifica en la previsión de implantación de naves logísticas que requieren mayor altura de la habitual.

Esta Modificación, se aprobó definitivamente mediante Acuerdo de 28 de noviembre de 2022, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, publicando la misma en el *BOCyL n°246, de 23 de diciembre de 2022*.

En el plano *PI-2.1 (Clasificación del suelo vigente de la zona objeto de Modificación)*, que se aporta al final del Documento Informativo, queda reflejado el ámbito objeto de Modificación en el término municipal de Doñinos de Salamanca.

Como la modificación que se tramita también afecta a la ordenación de suelo rústico, se presentan a continuación las Fichas reguladoras para cada categoría de suelo contenidas en el instrumento de planeamiento general vigente, así como la tabla de ordenación que sintetiza las condiciones de edificación por cada tipo de actividad.

FICHAS URBANÍSTICAS



NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA

rústica común

IDENTIFICACION

NOMBRE.....: RUSTICO COMUN
AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN PLANOS
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: SIN PROTECCION
USO CARACTERISTICO.....: RUSTICO

CONDICIONES PARTICULARES
LAS MARCADAS EN LA LEYCONDICIONES GENERALES
LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

ACTUACIONES AUTORIZABLES

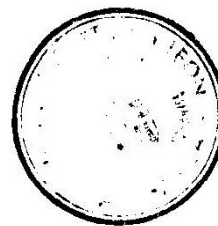
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.
- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar que no presente riesgo de formación de núcleo de población.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Parcelaciones Urbanísticas.

OBSERVACIONES

Por ser una ley de rango superior a unas Normas Subsidiarias será de aplicación lo establecido en la misma de forma que para la autorización de alguna de las actividades descritas con anterioridad se seguirá lo establecido en la Ley 5/99 en su artículo 25.



NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA

rústica de entorno urbano

IDENTIFICACION	
NOMBRE.....:	RUSTICO DE ENTORNO URBANO
AMBITO DE APLICACION.....:	SEÑALADA EN PLANOS
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....:	PROTECCION
USO CARACTERISTICO	PROTEGIDO

CONDICIONES PARTICULARES
LAS MARCADAS EN LA LEY

CONDICIONES GENERALES
LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

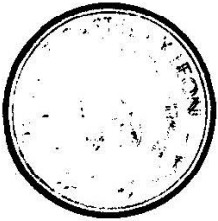
ACTUACIONES AUTORIZABLES

- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.

OBSERVACIONES
Por ser una ley de rango superior a unas Normas Subsidiarias será de aplicación lo establecido en la misma.



NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA

proteccion cultural

IDENTIFICACION

NOMBRE.....: PROTECCION ARQUEOLOGICA
AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADAS EN PLANOS
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: PROTECCION ARQUEOLOGICA
USO CARACTERISTICO.....: PROTEGIDO

CONDICIONES GENERALES

LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL 16/1985

CONDICIONES PARTICULARES

LAS ESTABLECIDAS EN LA MENCIONADA LEY

ACTUACIONES AUTORIZABLES

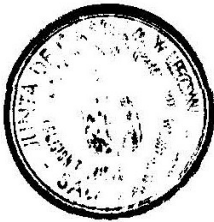
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos que puedan considerarse de interés general por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o su incompatibilidad con los usos urbanos.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.

OBSERVACIONES

Las actuaciones estarán reguladas no sólo por lo expuesto en las presentes NUM sino que tendrán que tener una supervisión e informes favorables de la Consejería de cultura .



NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA

protección de infraestructuras –carreteras y ferrocarriles

IDENTIFICACION

NOMBRE.....: PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADAS EN PLANOS
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: PROTECCION CARRETERAS Y FERROVIARIA
 USO CARACTERISTICO.....: PROTEGIDO

CONDICIONES GENERALES

LAS MARCADAS EN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988
 LEY 16/1987 DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES
 LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

CONDICIONES PARTICULARES

LAS ESTABLECIDAS EN LAS LEYES DE CARRETERAS.
 NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

ACTUACIONES AUTORIZABLES

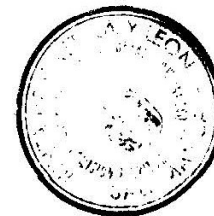
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.

OBSERVACIONES

Las autorizaciones necesitarán la aprobación municipal aparte de las autorizaciones del Organismo al que pertenezca la infraestructura.



NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA

protección de infraestructuras - gaseoducto

IDENTIFICACION

NOMBRE.....: PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADAS EN PLANOS
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: PROTECCION GASEODUCTO
USO CARACTERISTICO.....: PROTEGIDO

CONDICIONES GENERALES

LAS MARCADAS EN LA LEY DE DISPOSICIONES BASICAS PARA EL DESARROLLO COORDINADO DE ACTUACIONES EN MATERIA DE COMBUSTIBLES GASEOSOS 10/1987
LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

CONDICIONES PARTICULARES

LAS ESTABLECIDAS EN LAS CONDICIONES MARCADAS EN LA AUTORIZACIÓN DE 8/8/1996 DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA Y ENERGIA PARA LA INFORMACIÓN DEL PROYECTO DEL GASEODUCTO.

ACTUACIONES AUTORIZABLES

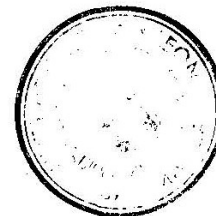
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.

OBSERVACIONES

Las autorizaciones necesitarán la aprobación municipal aparte de las autorizaciones del Organismo al que pertenezca la infraestructura.



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE DOÑINOS DE SALAMANCA.



NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA

protección natural- vías pecuarias

IDENTIFICACION

NOMBRE.....: proteccion natural -vías pecuarias
AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN PLANOS
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: MEDIO AMBIENTE
USO CARACTERISTICO.....: PROTECCION

CONDICIONES GENERALES

LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

ACTUACIONES AUTORIZABLES

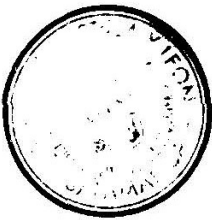
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.

OBSERVACIONES

NO SE PODRAN ESTABLECER EDIFICACIONES EN LOS TERRENOS ASI DENOMINADOS.



NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA protección agrícola- encinar y agropecuaria

IDENTIFICACION
NOMBRE.....: protecciones agrícolas
AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN PLANOS
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: AGRÍCOLA Y FORESTAL
USO CARACTERISTICO.....: PROTECCION

CONDICIONES GENERALES
LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

ACTUACIONES AUTORIZABLES

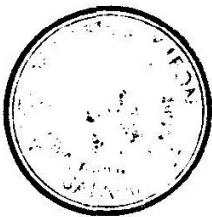
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o su incompatibilidad con los usos urbanos.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.

OBSERVACIONES

NO SE PODRAN ESTABLECER EDIFICACIONES EN LOS TERRENOS ASI DENOMINADOS.



NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA

protección cauces

IDENTIFICACION

NOMBRE.....: protecciones especiales - cauces
AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN PLANOS
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: CAUCES
USO CARACTERISTICO.....: PROTECCION

CONDICIONES GENERALES

LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

ACTUACIONES AUTORIZABLES

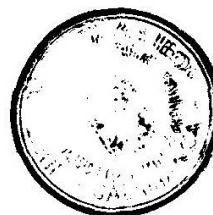
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.

OBSERVACIONES

NO SE PODRAN ESTABLECER NUEVAS EDIFICACIONES EN LOS TERRENOS ASI DENOMINADOS.



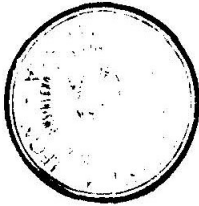
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE DOÑINOS DE SALAMANCA.



ORDENACIÓN SUELO RÚSTICO



TIPO DE ACTIVIDAD	USO COMPATIBLE	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN										ESPECIALIDADES
		LOCALIZACIÓN	PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN MÁXIMA	RETRANQUEOS MÍNIMOS	ÁREA MÁXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACIÓN INTERNA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	ALTURA			
AGRICOLA EN GENERAL	P	NO SE FUA	U.M. CULTIVO	5%	10M	NO SE FUA	CERCAS, TENADAS, NAVES AGRICOLAS, SILOS, VIVEROS, ETC.	0.05 M2/M2	VV: 4.5 M. NAVE: 7M. ALERO Y 10M. CUBIERTA. INST. TCAS. SEGÚN NECESIDADES	DISEÑO Y MATER. TRADIC. SALVO INST. ESPECIALES USO VIV. AUTIBLE POR C.P.U. UNIFAMILIAR VINC. A EXPLOT.		
DOTACIONES	A (EN COMÚN) I (PROTEGIDO)	NO SE FUA	I. PÚBLICA: LA NECESARIA I. PRIVADA: 10.000 M² INCOMPATIBLE	I. PÚBLICA: NO SE FUA I. PRIVADA: 10% INCOMPATIBLE	10M	I. PÚBLICA: NO SE FUA I. PRIVADA: 10.000 M² INCOMPATIBLE	NO SE FUA	I. PÚBLICA: NO SE FUA I. PRIVADA: 0.05M2/M² INCOMPATIBLE	DOS PLANTAS 4.5 M INCOMPATIBLE	PRECISA ESTUDIO DE IMPACTO Y PROYECTO DE IMPLANTAC. INCOMPATIBLE		
CANALERÍA INTENSIVA	A	NO SE FUA	U.M. CULTIVO	10%	10 M	7.500 M²	NAVES CERRADAS. UNA VIV. VINCULADA MAX. 250 M² Y 20% DE LO CONSTRUÍDO	0.1 M2/M2	NAVES: 4.5 M. ALERO 7 M. CUBIERTA - VIV. 6.5 M. AL. ALERO	CIRCULAR DE LA DELEGACIÓN DE SANIDAD FEBRERO 1.978		
I. AGROALIMENT. VINCULADA A LA PRODUCCIÓN	A	DISTANCIA MÍN. A AL LUGAR DE PRODUCCIÓN: 250 M	10.000 M²	10%	20 M.	10.000 M²	NAVES INDUSTRIALES. OFICINAS. UNA VIV. VINCUL. HASTA 250 M² COMERC. HASTA 250 M²	0.1 M2/M2	VIV: 4.5 M. - NAVES: 4.5 M. ALERO Y 7M. CUBIERTA	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES		
I. AGROALIMENT. NO VINCUL. A LA PRODUCCIÓN	A	DISTANCIA MÍN. A NÚCLEO URBANO: 1000 M. - DISTANCIA MÍN. A IGUAL ACTIVIDAD: 1.000 M.	10.000 M²	10%	10 M	10.000 M²	MATADER. SECADEROS DESPEQUE. UNA VIV. VINCULADA H. 250 M². COMERCIO H. 250 M²	0.1 M2/M2	2 PLANTAS Y 7.50 M.	E. DE IMPACTO INCORRERÁ EN LA DEPURACIÓN Y VEREDICTO. DISEÑO Y MATERIALES NORMALES DATOS		
INDUSTRIAL EXTRAÍCTIVA	A	NORMA SECTORIAL	10000 M2	NO SE FUA	NO SE FUA	NO SE FUA	INSTALAC. TCAS. NECESARIAS. EDIF. AUX. UNA VIV. VINCULADA HASTA 250 M²	0.05 M2/M2	NAVES: 4.5 M. ALERO Y 7 M. CUBIERTA - EDIF. AUX. Y VIV: 4.5 M. - INSTALAC. TCAS. NO SE FUA	E. DE IMPACTO: INCLUIRÁ CONTROL DE VEREDICTOS Y RESTAURACIÓN. TIRAS EL AGOTAMIENTO DE LA EXPLOTAC.		
OTRAS INDUSTRIAS	A (EN COMÚN) I (PROTEGIDO)	DIST. MÍN. A SUELO URBANO 1000 M. DIST. MÍN. A IGUAL ACTIVIDAD 1000 M. INCOMPATIBLE	U.M. CULTIVO	10%	10 M	10.000 M²	NAVES INDUST. VIV. VINCULADA H. 250 M² COMERC. COMPLEMENTO HASTA 250 M²	0.1 M2/M2	VIV: 4.5 M. - NAVES: 4.5 M. ALERO Y 7M. CUBIERTA	E. DE IMPACTO INCORRERÁ EN LA DEPURACIÓN Y VEREDICTO. DISEÑO Y MATERIALES NORMALES INCOMPATIBLE		
SERVICIO DE CARRETERAS	A	NO SE FUA	10000 M2	30%	SEGÚN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M²	SERV. CTRIA. Y ALOJAM. COMERCIO COMPLETO HASTA 250 M² VIV. VINC. HASTA 250 M²	0.1 M2/M2	2 PLANTAS Y 7.50 M.	NO SERÁ NECESARIO CUMPLIR CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDAD TURÍSTICA PERMANENTE		
TURÍSTICA PERMANENTE	A (EN COMÚN) I (PROTEGIDO)	DIST. MÍN. A NÚCLEO DE POBLACIÓN: 500 M. DIST. MÍN. A IDENT. ACTV. 5000 M	U.M. DE CULTIVO	15%	6 M.	5000 M²	HOTELES MENOS 50 CAMAS. COMERC. COMP. HASTA 250 M² RE. Y OTROS HASTA 300 M² VINC. HASTA 250 M² INCOMPATIBLE	0.1 M2/M2	2 PLANTAS Y 7.50 M.	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES		
VIVEROS UNIFAMILIAR	A	DIST. MÍN. A NÚCLEO DE POBLACIÓN: 500 M. DIST. MÍN. A	U.M. DE CULTIVO	NO SE FUA	5 M	NO SE FUA	VIV. UNIFAMILIAR HASTA 250 M² CONSTRUÍDOS	INCOMPATIBLE	2 PLANTAS Y 6.50 M.	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES		



DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN



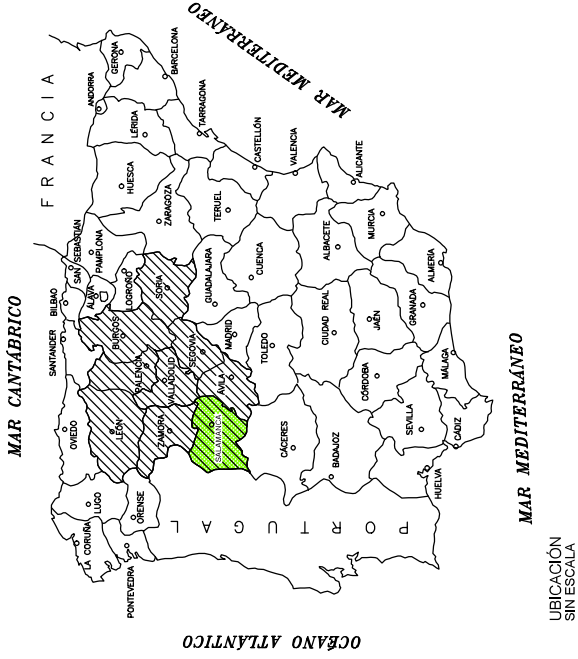
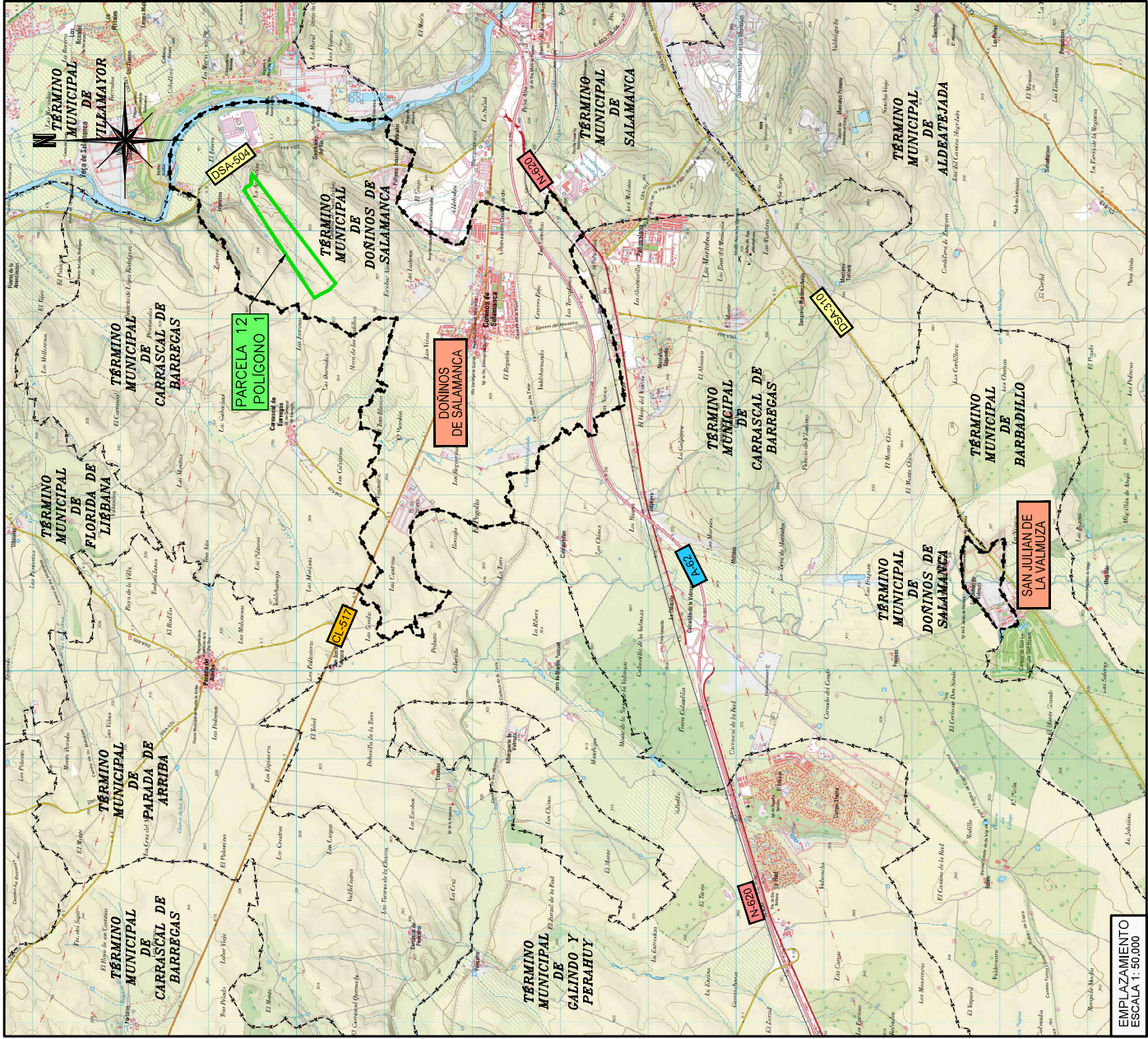
DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

PI-1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PI-2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE.





PROMOTOR: CASASECA SUSTAINABLE ECOSYSTEM S.L.	CONSULTOR: castinsa	AUTOR DEL DOCUMENTO: D. FRANCISCO LEBLANC PACHEA INGENIERO DE CARRETERAS Y OBRAS DE FERROVIA	ESCALAS: EN DIBUJOS	ORIG. LINEA A-3	TITULO DEL DOCUMENTO: MODIFICACIÓN Nº8 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE DONINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)	Nº DE PLANO: PI-1	DESIGNACIÓN DEL PLANO: PLANOS DE INFORMACIÓN SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	FECHA: Noviembre 2025
---	------------------------	--	------------------------	-----------------	---	----------------------	--	--------------------------



DOCUMENTO NORMATIVO



DN-MV. - MEMORIA VINCULANTE



DN-MV. - MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

TÍTULO I.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

Capítulo I.1.- Corrección del error gráfico de la ubicación de la banda de protección del gasoducto en la zona norte del término municipal

Capítulo I.2.- Adaptación completa del Suelo rústico a la legislación urbanística.

I.II.1.- Modificación de los apartados 1 y 4 del Capítulo IV (Normas generales del suelo rústico) de la normativa urbanística.

I.II.2.- Modificación del Capítulo VII (Normas específicas en suelo rústico).

I.II.3.- Modificación de las Fichas de condiciones de uso según cada categoría de suelo.

I.II.4.- Sustitución del Cuadro de Ordenación del suelo rústico por nuevas Fichas de condiciones particulares para usos excepcionales según cada categoría de Suelo Rústico.

TÍTULO II.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

TÍTULO III.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO.

Capítulo III.1.- Justificación del ajuste gráfico del suelo rústico de protección de infraestructuras (gasoducto)

Capítulo III.2.- Relación de las determinaciones de ordenación general.

TÍTULO IV.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

TÍTULO V.- TRAMITACIÓN.



DN-MV. - MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación n°8 de las Normas Urbanísticas municipales de Doñinos de Salamanca plantea acometer dos actuaciones puntuales independientes dentro de la misma, las cuales se presentan con carácter informativo a continuación, y posteriormente se desarrollan más pormenorizadamente.

1. **Corrección del error gráfico de la ubicación de la banda de protección del gasoducto recogida en el Plano de clasificación del suelo del municipio (identificado como 2.1) a su paso por la parcela 12 del Polígono 1 de rústica**, adaptando la citada banda sobre la implantación real del mismo (ya se encuentra ejecutado) y con idénticas dimensiones. La citada banda de protección seguirá manteniendo su calificación (suelo rústico de protección de infraestructuras-gasoducto), clasificando el resto de la parcela como suelo rústico común, al igual que se encuentra grafiado en la actualidad en el instrumento de planeamiento general vigente. **Esta corrección gráfica de la banda de suelo rústico de protección de infraestructuras se ha extendido**, tal y como se ha manifestado en la Memoria informativa, **desde el límite del término municipal hasta la Estación de regulación y medida de gas situada junto a la carretera DSA-504 (de Santibañez del Río a Pino de Tormes)**, tal y como se requería en el informe sectorial del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Salamanca elaborado durante la tramitación del expediente.
2. Adaptación de las condiciones del suelo rústico del municipio a la legislación urbanística. En concreto, se propone definir usos excepcionales más pormenorizadamente con objeto de vincularlos a los que se establecen en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y resulte más sencilla su aplicación por los técnicos municipales.

Capítulo I.1.- Corrección del error gráfico de la ubicación de la banda de protección del gasoducto en la zona norte del término municipal

La Modificación que se plantea está promovida por la sociedad **CASASECA SUSTAINABLE ECOSYSTEM S.L.**, la cual es propietaria de los terrenos de la parcela 12 del Polígono 1 de rústica del municipio de Doñinos de Salamanca y que desea regularizar la situación urbanística de su parcela acomodada a la implantación real del gasoducto

Para un posible futuro desarrollo en la parcela se ha llevado a cabo un levantamiento taquimétrico en la toda la superficie de la misma por un técnico competente, incluyendo los diferentes hitos y elementos singulares presentes en la misma. Una vez llevado a cabo el mismo se ha verificado que existe un error gráfico en el Plano de clasificación del suelo del municipio, al no ser coincidente el actual trazado del gasoducto con la banda de protección de infraestructuras (gasoducto) grafiada en el citado Plano del instrumento de planeamiento general.

Se presenta a continuación, a título informativo, una imagen con el levantamiento topográfico de la parcela llevado a cabo sobre una ortofoto.



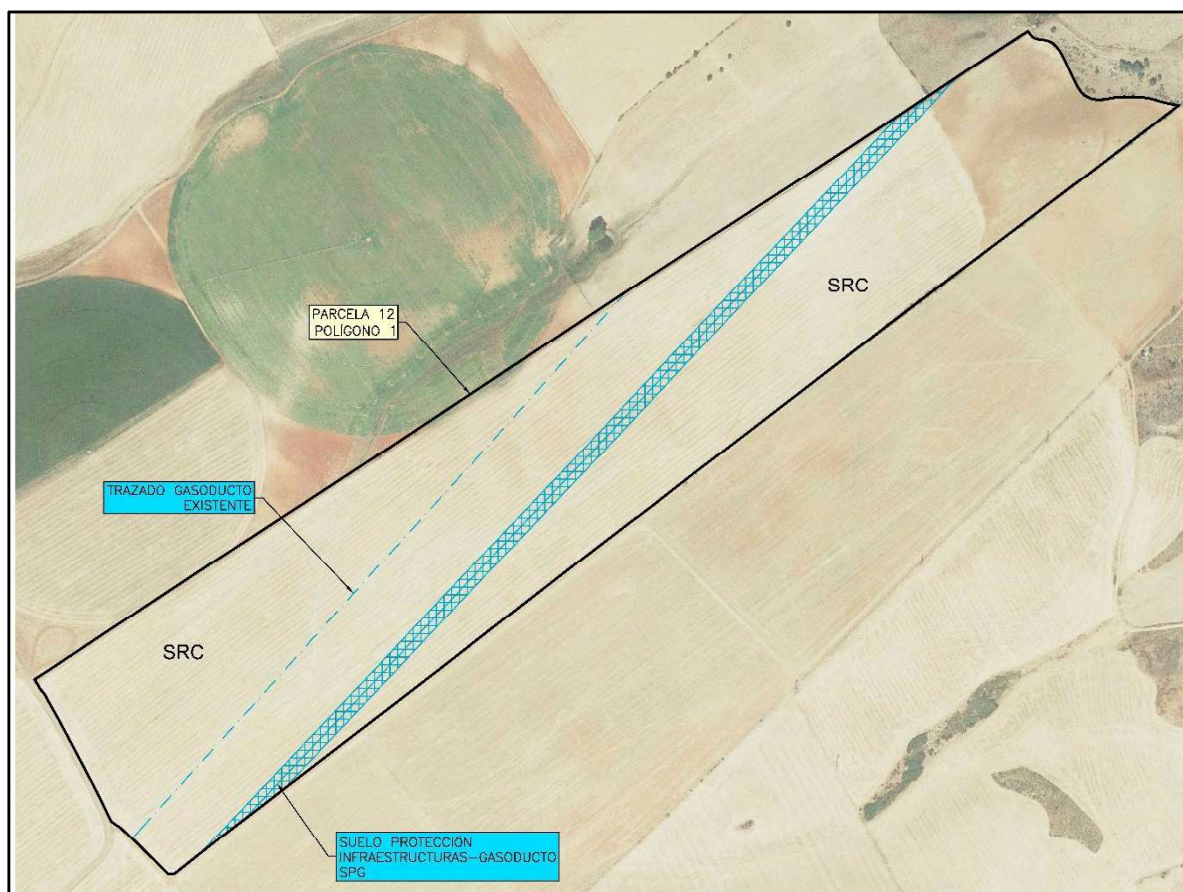
En virtud de los argumentos expuestos anteriormente, se plantea modificar la clasificación del suelo de la parcela, localizando la banda de protección de infraestructuras en la zona donde actualmente se encuentra en servicio el gasoducto y manteniendo la misma anchura de 20 metros (10 metros a cada lado del mismo), tal y como aparece recogida en la actualidad en el instrumento de planeamiento general. El resto de la parcela mantiene la misma clasificación del suelo que en la actualidad (Suelo rústico común).

Con este ajuste gráfico la superficie de suelo rústico en el ámbito de la parcela, en función de su categoría y régimen de protección, quedaría de la siguiente forma:

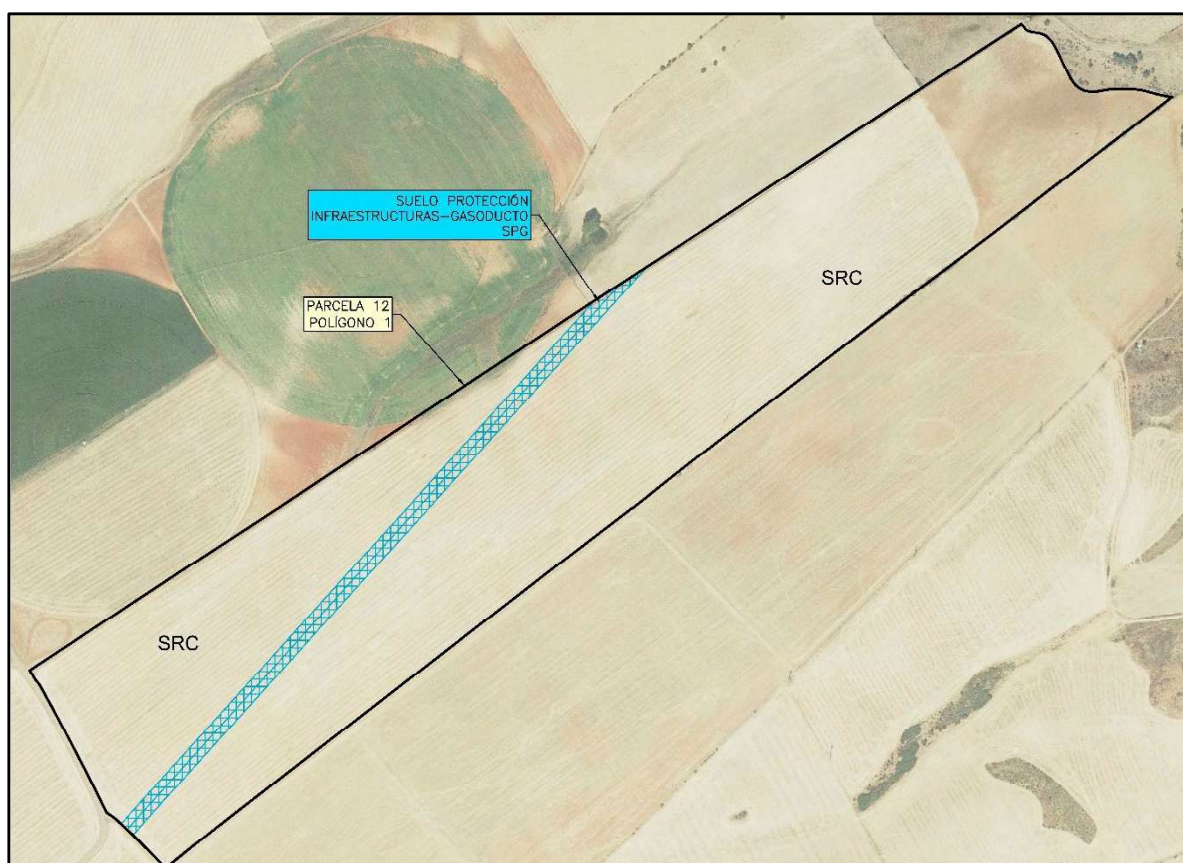
	Estado Actual	Modificación Propuesta
Suelo rústico común (SRC)	333.188 m ²	339.613 m ²
Suelo rústico protección de infraestructuras	24.589 m ²	18.164 m ²

Se presenta a continuación dos imágenes que recoge el Estado actual y la Modificación propuesta en esta parcela, que permiten apreciar claramente el cambio introducido.





Clasificación del suelo vigente en la parcela.



Clasificación del suelo propuesta.



Aprovechando esta iniciativa se ha procedido a extender la banda de Suelo rústico de Protección de Infraestructuras-gasoducto (inicialmente prevista solo en el ámbito de la Parcela 12 del Polígono 1) a todo el trazado de la infraestructura de gas situado entre el límite del término municipal que separa los municipios de Doñinos de Salamanca y Carrascal de Barregas hasta la Estación de regulación y medida de gas situada junto a la carretera DSA-504, tal y como se solicitaba en el informe sectorial evacuado por el Jefe de la Sección de Urbanismo de fecha 31 de enero de 2024, durante el trámite de información pública y consultas.

Lógicamente los ámbitos por donde estaba incorrectamente grafiado el trazado del gasoducto se clasifican como suelo rústico común.

Capítulo I.2.- Adaptación completa del Suelo rústico a la legislación urbanística.

Como se ha manifestado en los Antecedentes de la Memoria Informativa, aprovechando la tramitación de esta Modificación, los técnicos de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, una vez informados de esta iniciativa, han recomendado al equipo redactor que se proceda a una adaptación completa de las condiciones del suelo rústico al RUCyL.

La Adaptación que se plantea llevar a cabo permitirá definir usos excepcionales más pormenorizadamente, y poder vincular los mismos a los establecidos en el Art.57 del RUCyL, de forma que facilite su aplicación por los técnicos municipales y por la ciudadanía.

Con el fin de favorecer en el suelo rústico la implantación de nuevas actividades productivas e incluso permitir la ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, la Junta de Castilla y León ha incluido en la Disposición Derogatoria Única de la *Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo* (BOCyL N° 181, de 19 de septiembre de 2014), la derogación de varios preceptos que resultan incoherentes con un desarrollo racional y con las necesidades del medio rural, como sucede con la condición de «superficie máxima» para las autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico que se prevé en las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial aún vigentes. Pero la eliminación de la «superficie máxima» sólo es aplicable para las normas subsidiarias provinciales de Ávila, Burgos, León, Salamanca, Segovia, Valladolid y Zamora, por lo que para su aplicación en municipios que cuenten con planeamiento general propio aprobado, como es el caso de Doñinos de Salamanca, es preciso efectuar su modificación. **Para ello se ha procedido a eliminar de las fichas reguladoras la condición de «área máxima afectada».**

También se ha eliminado el parámetro de la edificabilidad, dado que es característico del suelo urbano, y que no deben establecerse en suelo rústico. En general, se ha intentado mantener las condiciones particulares de los usos similares a los propuestos que se establecían en las actuales Normas Urbanísticas.

Como resultado de los cambios efectuados se establecerá el régimen urbanístico para cada categoría de Suelo Rústico, 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.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Adaptación de las condiciones de suelo rústico que se plantea consiste en aplicar los siguientes cambios sobre el documento urbanístico vigente:

1. Se modifican los apartados 1 y 4 del **Capítulo IV (Normas generales del suelo rústico)** de la normativa urbanística.
2. Se modifica el **Capítulo VII (Normas específicas en suelo rústico)**
3. Se **modifican las Fichas de condiciones de uso** según cada categoría de suelo, y se incluye finalmente un cuadro resumen de cada una de ellas.
4. Se **sustituye el Cuadro de Ordenación del suelo rústico por nuevas Fichas de condiciones particulares** para usos excepcionales según cada categoría de Suelo Rústico.

A continuación, se presenta un análisis comparativo de la situación actual y modificación prevista de cada uno de estos aspectos, grafiando en color rojo los nuevos cambios introducidos.



I.II.1.- Modificación de los apartados 1 y 4 del Capítulo IV (Normas generales del suelo rústico) de la normativa urbanística.

TEXTO ACTUAL	TEXTO MODIFICADO
CAPÍTULO IV.- NORMAS GENERALES DEL SUELO RÚSTICO.	
Apartado 1.-	
ÁMBITO DE APLICACIÓN En los siguientes tipos de suelo se aplicará la normativa específica marcada en las Normas Urbanísticas excepto en los casos en los que no se recogen en la presente normativa y en los que se aplicará íntegramente la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca. Suelo de protección directa por diversas razones señaladas en el plano 2.1. Clasificación del suelo. <i>Suelo de protección de infraestructuras</i>, en especial todas las carreteras, en aplicación de la Ley y el Reglamento. En el plano de alineaciones se ven gráficamente las líneas máximas de edificación de las travesías y carreteras próximas al núcleo principal. Estas protecciones se extienden a todo el territorio municipal. El <i>suelo de protección de gaseoducto</i> se regula por las condiciones marcadas en el Proyecto para instalaciones del Gaseoducto de Almendralejo a Salamanca y del mismo modo extensivo al resto de los tramos existentes, así como a los posibles futuros que se marquen desde el centro de regulación ubicado en el término municipal de Doñinos de Salamanca, según las determinaciones del Ministerio de Industria y Energía de 8/8/1996 en el que se marcan las condiciones de retranqueo sobre el trazado de la instalación a 10 metros a ambos lados de la misma. Se adjunta informe. En el Sector Ur-R8 de San Julián de la Valmuza el área de protección de gaseoducto queda regulada por el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974. También resulta de obligado cumplimiento la Norma UNE 60.302/1974, referente al emplazamiento de las canalizaciones para combustibles gaseosos, en virtud de la Orden del Ministerio de industria de 26 de octubre de 1983. Dicha Norma define cuatro categorías de emplazamiento de las canalizaciones, en función de los siguientes índices: El tramo de canalización del gaseoducto que atraviesa la finca de San Julián de la Valmuza tiene asignada la Categoría 1ª de Emplazamiento definida en la citada Norma UNE, a la que corresponden los siguientes índices: l.e.h.IO menor de 5 l.e.h. I menor de 8. <i>Suelo de protección de yacimientos arqueológicos</i>. Quedan protegidos, siguiendo la normativa para estos casos establecida en las Normas Subsidiarias Provinciales, todos los puntos que figuran en el inventario que sigue a continuación, facilitado por el Servicio Territorial de cultura y turismo de Salamanca. <i>Suelo de Protección de Vías Pecuarias</i> queda protegido siguiendo la normativa existente determinada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León de forma que será ella la única con posibilidad de autorizar obras en la franja de protección. <i>Suelo de Protección Agrícola</i>, determinado por la Junta de castilla y León en informe de la consejería de Agricultura. Las unidades mínimas de cultivo son de 6 Ha para secano y 2 Ha para regadía, reconociéndose la propiedad discontinua en las condiciones ya determinadas.	ÁMBITO DE APLICACIÓN En los siguientes tipos de suelo se aplicará la normativa específica marcada en las Normas Urbanísticas excepto en los casos en los que no se recogen en la presente normativa y en los que se aplicará íntegramente la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca. Suelo de protección directa por diversas razones señaladas en el plano 2.1. Clasificación del suelo. <i>Suelo de protección de infraestructuras</i>, en especial todas las carreteras, en aplicación de la Ley y el Reglamento. En el plano de alineaciones se ven gráficamente las líneas máximas de edificación de las travesías y carreteras próximas al núcleo principal. Estas protecciones se extienden a todo el territorio municipal. El <i>suelo de protección de gaseoducto</i> se regula por las condiciones marcadas en el Proyecto para instalaciones del Gaseoducto de Almendralejo a Salamanca y del mismo modo extensivo al resto de los tramos existentes así como a los posibles futuros que se marquen desde el centro de regulación ubicado en el término municipal de Doñinos de Salamanca, según las determinaciones del Ministerio de Industria y Energía de 8/8/1996 en el que se marcan las condiciones de retranqueo sobre el trazado de la instalación a 10 metros a ambos lados de la misma. Se adjunta informe. En el Sector Ur-R8 de San Julián de la Valmuza el área de protección de gaseoducto queda regulada por el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974. También resulta de obligado cumplimiento la Norma UNE 60.302/1974, referente al emplazamiento de las canalizaciones para combustibles gaseosos, en virtud de la Orden del Ministerio de industria de 26 de octubre de 1983. Dicha Norma define cuatro categorías de emplazamiento de las canalizaciones, en función de los siguientes índices: El tramo de canalización del gaseoducto que atraviesa la finca de San Julián de la Valmuza tiene asignada la Categoría 1ª de Emplazamiento definida en la citada Norma UNE, a la que corresponden los siguientes índices: l.e.h.IO menor de 5 l.e.h. I menor de 8. <i>Suelo de protección de yacimientos arqueológicos</i>. Quedan protegidos, siguiendo la normativa para estos casos establecida en las Normas Subsidiarias Provinciales, todos los puntos que figuran en el inventario que sigue a continuación, facilitado por el Servicio Territorial de cultura y turismo de Salamanca. <i>Suelo de Protección de Vías Pecuarias</i> queda protegido siguiendo la normativa existente determinada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León de forma que será ella la única con posibilidad de autorizar obras en la franja de protección. <i>Suelo de Protección Agrícola</i>, determinado por la Junta de castilla y León en informe de la consejería de Agricultura. Las unidades mínimas de cultivo son de 6 Ha para secano y 2 Ha para regadía, reconociéndose la propiedad discontinua en las condiciones ya determinadas.

TEXTO ACTUAL	TEXTO MODIFICADO
CONDICIONES En el suelo rústico no se permitirán otros aprovechamientos que los agrícolas, forestales y paisajísticos. Debe además asegurarse la conservación de sus elementos naturales, suelo flora, fauna y paisaje. Quedan prohibidas las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos, que den lugar a superficies que incurran en situaciones no permitidas por la presente normativa y la legislación. No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planos o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Todo lo anterior de acuerdo con los Artículos 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 de la Ley de Urbanismo 5/1999. En cualquier caso, se deberán de cumplir las Normas siguientes en las edificaciones permitidas. - Las licencias para edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, se concederán con el informe favorable y las condiciones que se fijen en el art. 25 de la Ley de Urbanismo de CyL. Y las condiciones marcadas por el Organismo del que dependa el planeamiento urbanístico. - Se podrá admitir la construcción de industrias con características especiales a juicio del Ministerio de Industria, por requerir una localización condicionada a las materias primas a utilizar o por proximidad de los servicios requeridos, así como aquellas que puedan resolver por sí mismas con accesos y comunicaciones servicios de agua industrial y/o potable, evacuación de residuos, dotación de energía y problemas residenciales de su personal.	CONDICIONES Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico. En el suelo rústico podrán autorizarse los usos excepcionales de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la LUCyL y artículo 57 del RUCyL según el procedimiento regulado por el artículo 25 del LUCyL, siempre que no contradigan otras determinaciones más concretas de las condiciones particulares establecidas en estas Normas Urbanísticas. <u>Edificaciones Agropecuarias. usos adaptados al Art.57.a) que dice:</u> Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. <u>Edificaciones ligadas a actividades extractivas. usos adaptados al Art.57.b) que dice:</u> 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. <u>Edificaciones ligadas a Minería energética y demás actividades extractivas usos adaptados al Art.57.b bis) que dice:</u> Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. <u>Obras públicas e infraestructuras en general. usos adaptados al Art.57.c) que dice:</u> Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo 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. - Las instalaciones de regadío - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial. <u>Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar vinculadas a otra actividad. usos adaptados al Art.57.e) que dice:</u> Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados. <u>Edificaciones de uso Dotacional, Industrial, Comercial o Almacenamiento. usos adaptados al Art.57.g) que dice:</u> Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.



TEXTO ACTUAL	TEXTO MODIFICADO
En todo caso, serán preceptivos los informes favorables previos de los Organismos correspondientes y su aprobación definitiva conforme a los trámites previstos legalmente. La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo según las disposiciones de la consejería de Agricultura. Las edificaciones tendrán un carácter rústico y la ocupación máxima será de 5% de la superficie total. FORMACIÓN DE NÚCLEOS Núcleo de formación simple, aquel conjunto edificado en el que junto con la función residencial se da otra actividad sectorial cualquiera. En el término municipal nos encontramos con los siguientes: Finca de la Argentina y Finca de las Laderas. En el caso de solicitud de licencia para cualquier edificación en Suelo Rústico, será previa la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo y serán autorizables las edificaciones que se enmarquen dentro del art. 23 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Siguiendo con el procedimiento descrito en el art. 25 y con las condiciones marcadas en los art. 26 a 29, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos. - El nivel de infraestructura será el apropiado de una parcelación rústica sin elementos infraestructurales urbanos (alumbrado público, tratamientos bituminosos en pavimentos, etc....).	■ 4º. <i>Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.</i> 7. <u>Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, usos adaptados al Art.57.d) que dice:</u> 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. 8. <u>También podrán realizarse, usos adaptados al Art.57.f) que dice:</u> 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. Todo lo anterior de acuerdo con los Artículos 23, 24 y 25 de la Ley de Urbanismo 5/1999. En todo caso, serán preceptivos los informes favorables previos de los Organismos correspondientes y su aprobación definitiva conforme a los trámites previstos legalmente. FORMACIÓN DE NÚCLEOS Núcleo de formación simple, aquel conjunto edificado en el que junto con la función residencial se da otra actividad sectorial cualquiera. En el término municipal nos encontramos con los siguientes: Finca de la Argentina y Finca de las Laderas. En el caso de solicitud de licencia para cualquier edificación en Suelo Rústico, será previa la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo y serán autorizables las edificaciones que se enmarquen dentro del art. 23 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Siguiendo con el procedimiento descrito en el art. 25 y con las condiciones marcadas en los art. 26 a 29, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos. - El nivel de infraestructura será el apropiado de una parcelación rústica sin elementos infraestructurales urbanos (alumbrado público, tratamientos bituminosos en pavimentos, etc....).
Apartado 4.-	
NÚCLEOS DE POBLACIÓN SIMPLE Existen en el Término Municipal una serie de edificaciones que son resultado de antiguos asentamientos, característicos de la Provincia y en concreto de las fincas que albergan viviendas, almacenes, etc..., de los aparceros o propietarios. Estos asentamientos son: La Argentina, Las Laderas. En estos asentamientos para su edificación se cumplirán las condiciones de suelo rústico común.	NÚCLEOS DE POBLACIÓN SIMPLE Existen en el Término Municipal una serie de edificaciones que son resultado de antiguos asentamientos, característicos de la Provincia y en concreto de las fincas que albergan viviendas, almacenes, etc..., de los aparceros o propietarios. Estos asentamientos son: La Argentina, Las Laderas. En estos asentamientos para su edificación se cumplirán las condiciones de suelo rústico común.



TEXTO ACTUAL	TEXTO MODIFICADO
CONDICIONES PARA IMPEDIR LA APARICIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN Las condiciones de edificación en el resto del suelo rústico en el que están permitidas las acciones de edificación serán: 1. La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo según las disposiciones de la Consejería de Agricultura. Las edificaciones tendrán un carácter rústico y la ocupación máxima será el 5% de la superficie total. 2. La altura máxima será de 7,5 m en dos plantas, pudiendo ser mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales que los requieran. 3. La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada con una separación mínima a los linderos de 15 m. 4. Los cerramientos en los límites de la parcela serán de tipo diáfano. Se prohíben paredes ciegas o muros de más de 1,5 m de altura. 5. Si la edificación vinculada a cualquier actividad, supera los 3.000 m² en el caso de usos productivos o 1.500 m en los demás, será necesario justificar y tramitar un Plan Especial o una reclasificación del suelo, desarrollando el oportuno Plan Parcial. 6. No se podrán disponer edificaciones residenciales, aun siendo propiedades diferentes a una distancia inferior a otra autorizada o existente de 250 m, de forma que se presentará la documentación necesaria para comprobar su cumplimiento. En el caso de una única propiedad solo se admitirán las edificaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la actividad, agrícola o ganadera, de forma que no se puedan instalar actividades diferentes a las autorizables por la comisión Territorial de Urbanismo.	CONDICIONES PARA IMPEDIR LA APARICIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN Las condiciones de edificación en el resto del suelo rústico en el que están permitidas las acciones de edificación serán: 1. La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo según las disposiciones de la Consejería de Agricultura. Las edificaciones tendrán un carácter rústico y la ocupación máxima será la especificada en cada Ficha de Condiciones Particulares del Suelo Rústico. 2. La altura máxima será la especificada en cada Ficha de Condiciones Particulares del Suelo Rústico. 3. La tipología de la edificación deberá ser la especificada en cada Ficha de Condiciones Particulares del Suelo Rústico. 4. Los cerramientos en los límites de la parcela serán de tipo diáfano. Se prohíben paredes ciegas o muros de más de 1,5 m de altura. 5. Si la edificación vinculada a cualquier actividad, supera los 3.000 m² en el caso de usos productivos o 1.500 m en los demás, será necesario justificar y tramitar un Plan Especial o una reclasificación del suelo, desarrollando el oportuno Plan Parcial. 6. Para las condiciones de la edificación se estará a lo dispuesto en cada Ficha de Condiciones Particulares del Suelo Rústico.

I.II.2.- Modificación del Capítulo VII (Normas específicas en suelo rústico)

TEXTO ACTUAL	TEXTO MODIFICADO
CAPÍTULO VII.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO.	
Se aplicarán las ordenanzas específicas marcadas en la presente revisión de las Normas y para los usos que ya no estén en las mismas se aplicarán íntegramente la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca. Las unidades mínimas de cultivo son de 6 Ha. Para secano y 2 Ha. Para regadío, admitiéndose la propiedad discontinua en las condiciones descritas con anterioridad.	Se aplicarán las ordenanzas específicas marcadas en la presente revisión de las Normas y para los usos que ya no estén en las mismas se aplicarán íntegramente la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca. Las unidades mínimas de cultivo son de 6 Ha. Para secano y 2 Ha. Para regadío, admitiéndose la propiedad discontinua en las condiciones descritas con anterioridad. Se aplicarán las condiciones de uso según cada categoría de suelo rústico recogidas en las Normas, las cuales se sintetizan en un Cuadro Resumen, y en su Ficha de Condiciones Particulares.

I.II.3.- Modificación de las Fichas de condiciones de uso según cada categoría de suelo.

Con objeto de aclarar las Fichas Urbanísticas del suelo rústico, recogidas en las Normas Urbanísticas y vincularlas a la denominación recogida en el artículo 57 del RUCYL, a continuación, se presentan fichas individualizadas para categoría de suelo, recogiendo en color rojo la modificación introducida respecto al texto actual.

Una vez expuestas las mismas y como síntesis de todas las fichas presentadas, se presenta finalmente un nuevo **cuadro resumen sintético con las condiciones de uso según cada categoría de suelo rústico**, con el fin de facilitar la consulta a los técnicos municipales y personas interesadas.

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA	Suelo Rustico Común
TEXTO ACTUAL	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO COMÚN ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADA EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... SIN PROTECCIÓN USO CARACTERÍSTICO..... RÚSTICO CONDICIONES PARTICULARES: LAS MARCADAS EN LA LEY CONDICIONES GENERALES: LEY 5/1999, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN ACTUACIONES AUTORIZABLES: • Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su construcción, conservación y servicio. • Construcciones propias de asentamientos tradicionales. • Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. • Otros usos que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos. • Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. • Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos. • Construcciones de vivienda unifamiliar que no presente riesgo de formación de núcleo de población. • Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, y otras análogas. ACTUACIONES PROHIBIDAS: • Parcelaciones urbanísticas	
MODIFICACIÓN PROPUESTA	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO COMÚN ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADA EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... SIN PROTECCIÓN USO CARACTERÍSTICO..... RÚSTICO CONDICIONES PARTICULARES: LAS MARCADAS EN LA LEY CONDICIONES GENERALES: LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. ASIMISMO, SE ESTARÁ A LO ESTABLECIDO EN EL MÍNIMO DE PROTECCIÓN QUE ESTABLEZCA EL RUCYL. USOS PERMITIDOS: • Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. • Obras públicas e infraestructuras en general previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales: 1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial. 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía. 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales. 5.º La recogida y tratamiento de residuos. 6.º Las telecomunicaciones. 7.º Las instalaciones de regadío. 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial USOS AUTORIZABLES: • Resto de Obras públicas e infraestructuras no contemplados en los Usos permitidos, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, • 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. • 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. • Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios. • Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída • Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. • Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados. USOS PROHIBIDOS: Todos los no citados anteriormente	

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA	Suelo Rustico de Entorno Urbano
TEXTO ACTUAL	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADA EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... PROTEGIDO USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES PARTICULARES: LAS MARCADAS EN LA LEY CONDICIONES GENERALES: LEY 5/1999, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN ACTUACIONES AUTORIZABLES: - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su construcción, conservación y servicio. - Construcciones propias de asentamientos tradicionales. - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. - Otros usos que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos. ACTUACIONES PROHIBIDAS: - Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos. - Construcciones de vivienda unifamiliar. - Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, y otras análogas.	
MODIFICACIÓN PROPUESTA	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADA EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... PROTEGIDO USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES PARTICULARES: LAS MARCADAS EN LA LEY CONDICIONES GENERALES: LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. ASIMISMO, SE ESTARÁ A LO ESTABLECIDO EN EL MÍNIMO DE PROTECCIÓN QUE ESTABLEZCA EL RUCYL. USOS PERMITIDOS: - Obras públicas e infraestructuras en general previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales: 1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial. 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía. 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales. 5.º La recogida y tratamiento de residuos. 6.º Las telecomunicaciones. 7.º Las instalaciones de regadío. 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial USOS AUTORIZABLES: - Resto de Obras públicas e infraestructuras no contemplados en los Usos permitidos, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. - 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. - 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. - Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios. USOS PROHIBIDOS: - Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída, incluida la minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.	



NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA	Suelo Rustico con Protección Cultural
TEXTO ACTUAL	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADA EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES GENERALES: LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL 16/1985 CONDICIONES PARTICULARES: LAS ESTABLECIDAS EN LA MENCIONADA LEY ACTUACIONES AUTORIZABLES: - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. - Otros usos que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos. ACTUACIONES PROHIBIDAS: - Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos. - Construcciones de vivienda unifamiliar. - Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, y otras análogas. - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su construcción, conservación y servicio. - Construcciones propias de asentamientos tradicionales.	
MODIFICACIÓN PROPUESTA	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADA EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES GENERALES: NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO. ASIMISMO, SE ESTARÁ A LO ESTABLECIDO EN EL MÍNIMO DE PROTECCIÓN QUE ESTABLEZCA EL RUCYL. CONDICIONES PARTICULARES: LAS ESTABLECIDAS EN LA MENCIONADA LEY USOS AUTORIZABLES: - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. - Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída. - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales: 1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial. 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía. 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales. 5.º La recogida y tratamiento de residuos. 6.º Las telecomunicaciones. 7.º Las instalaciones de regadío. 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial - 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. - 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. - Usos dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios. USOS PROHIBIDOS: - Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada. - Otros usos comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.	

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA	Suelo Rustico con Protección de Infraestructuras - Carreteras, ferrocarriles y gaseoducto -
TEXTO ACTUAL	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADAS EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... PROTECCIÓN CARRETERAS, FERROVIARIA Y GASEODUCTO USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES GENERALES: LAS MARCADAS EN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988, LEY 16/1987 DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES Y LAS MARCADAS EN LA LEY DE DISPOSICIONES BÁSICAS PARA EL DESARROLLO CCORDINADO DE ACTUACIONES EN MATERIA DE COMBUSTIBLES GASEOSOS 10/1987. LEY 5/1999, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. CONDICIONES PARTICULARES: LAS ESTABLECIDAS EN LAS LEYES DE CARRETERAS. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO Y LAS ESTABLECIDAS EN LAS CONDICIONES MARCADAS EN LA AUTORIZACIÓN DE 8/8/1986, DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA PARA LA INFORMACIÓN DEL PROYECTO DEL GASODUCTO ACTUACIONES AUTORIZABLES: - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su construcción, conservación y servicio. - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. ACTUACIONES PROHIBIDAS: - Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos. - Construcciones de vivienda unifamiliar. - Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, y otras análogas. - Construcciones propias de asentamientos tradicionales. - Otros usos que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.	
MODIFICACIÓN PROPUESTA	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADAS EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... PROTECCIÓN CARRETERAS Y FERROVIARIA USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES GENERALES: LAS ESTABLECIDAS EN LAS NORMATIVAS SECTORIALES DE LAS DIFERENTES INFRAESTRUCTURAS. ASIMISMO, SE ESTARÁ A LO ESTABLECIDO EN EL MÍNIMO DE PROTECCIÓN QUE ESTABLEZCA EL RUCYL. CONDICIONES PARTICULARES: LAS ESTABLECIDAS EN LAS NORMATIVAS SECTORIALES DE LAS DIFERENTES INFRAESTRUCTURAS. USOS PERMITIDOS: - Obras públicas e infraestructuras en general previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales: 1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial. 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía. 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales. 5.º La recogida y tratamiento de residuos. 6.º Las telecomunicaciones. 7.º Las instalaciones de regadío. 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial	

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA	Suelo Rustico con Protección de Infraestructuras - Carreteras, ferrocarriles y gaseoducto -
USOS AUTORIZABLES: • Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. • Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiendo incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída. • 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. • Resto de Obras públicas e infraestructuras no contemplados en los Usos permitidos, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. • Usos dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios. USOS PROHIBIDOS: • Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. • Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada. • 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. • Otros usos comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.	

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA	Suelo Rustico de Protección Natural - Vías Pecuarias y Cauces -
TEXTO ACTUAL	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADAS EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... MEDIO AMBIENTE USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES GENERALES: LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. ACTUACIONES AUTORIZABLES: - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su construcción, conservación y servicio. - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. ACTUACIONES PROHIBIDAS: - Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos. - Construcciones de vivienda unifamiliar. - Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, y otras análogas. - Construcciones propias de asentamientos tradicionales. - Otros usos que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos. OBSERVACIONES: NO SE PODRÁN ESTABLECER EDIFICACIONES EN LOS TERRENOS ASÍ DENOMINADOS.	
MODIFICACIÓN PROPUESTA	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADAS EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... MEDIO AMBIENTE USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES GENERALES: LAS ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVAS SECTORIAL. ASIMISMO, SE ESTARÁ A LO ESTABLECIDO EN EL MÍNIMO DE PROTECCIÓN QUE ESTABLEZCA EL RUCYL. USOS AUTORIZABLES: <i>(Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante)</i> - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. - Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiendo incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída. - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales: 1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial. 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía. 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales. 5.º La recogida y tratamiento de residuos. 6.º Las telecomunicaciones. 7.º Las instalaciones de regadío. 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial - 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. - 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. - Usos dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios. USOS PROHIBIDOS: - Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada. - Otros usos comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios. OBSERVACIONES: <i>Para la autorización de los usos de actividades extractivas, deberá obtenerse previo informe favorable de la Administración titular del bien demanial o sector afectado</i>	

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA	Suelo Rustico con Protección Agropecuaria
TEXTO ACTUAL	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....PROTECCIONES AGRÍCOLAS- ENCINAR Y AGROPECUARIA ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADAS EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... AGRÍCOLA Y FORESTAL USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES GENERALES: LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. ACTUACIONES AUTORIZABLES: - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. - Otros usos que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos. ACTUACIONES PROHIBIDAS: - Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos. - Construcciones de vivienda unifamiliar. - Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, y otras análogas. - Construcciones propias de asentamientos tradicionales. - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su construcción, conservación y servicio. OBSERVACIONES: NO SE PODRÁN ESTABLECER EDIFICACIONES EN LOS TERRENOS ASÍ DENOMINADOS.	
MODIFICACIÓN PROPUESTA	
IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADAS EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... AGRÍCOLA Y FORESTAL USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES GENERALES: LAS ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVAS SECTORIAL. ASIMISMO, SE ESTARÁ A LO ESTABLECIDO EN EL MÍNIMO DE PROTECCIÓN QUE ESTABLEZCA EL RUCYL. USOS PERMITIDOS: - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. - Obras públicas e infraestructuras en general previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiendo como tales: 1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial. 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía. 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales. 5.º La recogida y tratamiento de residuos. 6.º Las telecomunicaciones. 7.º Las instalaciones de regadío. 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial USOS AUTORIZABLES: - Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiendo incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída - 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. - 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. - Resto de Obras públicas e infraestructuras no contemplados en los Usos permitidos, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.	

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA	Suelo Rustico con Protección Agropecuaria
- Usos dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios. USOS PROHIBIDOS: - Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada. - Otros usos comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios. OBSERVACIONES: Para la autorización de los usos de actividades extractivas, deberá obtenerse previo informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura	



NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA		Suelo Rustico con Protección Especial
TEXTO ACTUAL	IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....PROTECCIONES ESPECIALES - CAUCES ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADAS EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... CAUCES USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES GENERALES: LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. ACTUACIONES AUTORIZABLES: - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su construcción, conservación y servicio. - Otros usos que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos. ACTUACIONES PROHIBIDAS: - Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos. - Construcciones de vivienda unifamiliar. - Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, y otras análogas. - Construcciones propias de asentamientos tradicionales. OBSERVACIONES: NO SE PODRÁN ESTABLECER NUEVAS EDIFICACIONES EN LOS TERRENOS ASÍ DENOMINADOS.	
MODIFICACIÓN PROPUESTA	IDENTIFICACIÓN: NOMBRE.....PROTECCIONES ESPECIALES ÁMBITO DE APLICACIÓN.....SEÑALADAS EN PLANOS TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA..... SOMETIDO A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN SINGULAR USO CARACTERÍSTICO..... PROTEGIDO CONDICIONES GENERALES: LAS ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVAS SECTORIAL. ASIMISMO, SE ESTARÁ A LO ESTABLECIDO EN EL MÍNIMO DE PROTECCIÓN QUE ESTABLEZCA EL RUCYL. USOS AUTORIZABLES: - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. - Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiendo incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales: 1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial. 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía. 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales. 5.º La recogida y tratamiento de residuos. 6.º Las telecomunicaciones. 7.º Las instalaciones de regadío. 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial - 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. - 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. - Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria. 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios. USOS PROHIBIDOS: - Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.	

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

USOS EXCEPCIONALES		RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO							PROTECCIÓN ESPECIAL ESPECIAL (3)
		COMÚN	ENTORNO URBANO	PROTECCIÓN AGROPECUARIA	PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (1)	PROTECCIÓN NATURAL (2)	PROTECCIÓN CULTURAL		
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS Vinculados al Art.57.a)	Edificaciones agrícolas y auxiliares, incluyendo silos y viveros	PE	AU	PE	AU	AU	AU	AU	
	Edificaciones ganaderas	AU	PR	AU	AU	AU	AU	AU	
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRAATIVAS Vinculados al Art.57.b)		AU	PR	PR	PR	PR	PR	PR	
MINERIA ENERGÉTICA Y RESTO DE ACTIVIDADES EXTRAATIVAS Vinculados al Art.57.b bis)		PE	PE	PE	PE	AU	AU	AU	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTR. Vinculados al Art.57.c)	Previstas en Planificación, Instrumentos de Ordenación o Planeamiento	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	
	Edificaciones vinculadas al transporte viario y ferroviario	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	
	Resto	AU	PR	PR	PR	PR	PR	PR	
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD Vinculados al Art.57.e)		AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	
OBRAS DE REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Vinculados al Art.57.f)		AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	
OTROS USOS Vinculados al Art.57.g)	Dotacionales	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	
	Industria Agroalimentaria vinculada a la producción (Naves industriales, oficinas)	AU	AU	PR	PR	PR	PR	PR	
	Industria Agroalimentaria no vinculada a la producción (Mataderos, secaderos)	AU	AU	PR	PR	PR	PR	PR	
	Otras industrias	AU	AU	PR	PR	PR	PR	PR	
	Turística permanente	AU	AU	PR	PR	PR	PR	PR	
CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES Vinculados al Art.57.d)		NO EXISTEN ASENTAMIENTOS TRADICIONALES EN ESTAS NORMAS							

- (1) En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.
- (2) En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.
- (3) En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

USO PERMITIDO – PE

USO AUTORIZABLE – AU

USO PROHIBIDO – PR



I.III.4.- Sustitución del Cuadro de Ordenación del suelo rústico por nuevas Fichas de condiciones particulares para usos excepcionales según cada categoría de Suelo Rústico.



CUADRO DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (Estado Actual)

TIPO DE ACTIVIDAD	USO COMPATIBLE	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN									
		LOCALIZACIÓN	PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN MÁXIMA	RETANQUEOS MÍNIMOS	ÁREA MÁXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACIÓN INTERNA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	ALTURA	ESPECIALIDADES	
AGRICOLA EN GENERAL	P	NO SE FUA	U.M. CULTIVO	5%	10M	NO SE FUA	CERCAS, TERNADAS, NAVES AGRICOLAS, SILOS, VIVEROS, ETC.	0,05 M2/M2	VIV: 6,5 M. NAVE: 7M. ALERO Y 10M. CUMBREA. INST. TCAS. SEGUN NECESIDADES	DISERIO Y MATER. TRADIC... SALVO INST. ESPECIALES USO VIV. AUTILE. POR C/P U. UNIFAMILIAR VINC. A EXPLOT.	
DOTACIONES	A (EN COMÚN) I (PROTEGIDO)	NO SE FUA INCOMPATIBLE	I. PÚBLICA: LA NECESARIA I. PRIVADA: 10.000 M² INCOMPATIBLE	I. PÚBLICA: NO SE FUA I. PRIVADA: 10% INCOMPATIBLE	10M INCOMPATIBLE	I. PÚBLICA: NO SE FUA I. PRIVADA: 10.000 M² INCOMPATIBLE	NO SE FUA INCOMPATIBLE	I. PÚBLICA: NO SE FUA I. PRIVADA: 0,05M2/M² INCOMPATIBLE	DOS PLANTAS 6,5 M. INCOMPATIBLE	PRECISA ESTUDIO DE IMPACTO Y PROYECTO DE IMPLANTAC. INCOMPATIBLE	
GANADERÍA INTENSIVA	A	NO SE FUA	U.M. CULTIVO	10%	10 M	7.500 M²	NAVES CERRADAS UNA VIV. VINCULADA MAX. 250 M² Y 20% DE LO CONSTRUÍDO	0,1 M2/M2	NAVES: 4,5 M. ALERO, 7 M. CUMBREA - VIV. 6,5 M. AL. ALERO	CIRCULAR DE LA DELEGACIÓN DE SANIDAD FEBRERO 1.978	
I. AGROALIMENT. VINCULADA A LA PRODUCCIÓN	A	DISTANCIA MÍN. A AL LUGAR DE PRODUCCIÓN: 250 M	10.000 M²	10%	20 M.	10.000 M²	NAVES INDUSTRIALES ORCINAS UNA VIV. VINCUL. HASTA 250 M² COMERC. HASTA 250 M²	0,1 M2/M2	VIV: 6,5 M. - NAVES: 4,5 M. ALERO Y 7M. CUMBREA	DISERIO Y MATERIALES NORMALES	
I. AGROALIMENT. NO VINCUL. A LA PRODUCCIÓN	A	DISTANCIA MÍN. A NÚCLEO URBANO: 1000 M. - DISTANCIA MÍN. A IGUAL ACTIVIDAD: 1.000 M.	10.000 M²	10%	10 M	10.000 M²	MATERIALES, SECADEROS DESPECE, UNA VIV. VINCULADA H. 250 M², COMERCIO H. 250 M²	0,1 M2/M2	2 PLANTAS Y 7,50 M.	EL E. DE IMPACTO INICIARÁ EN LA DEPRUACIÓN Y VERDIDO. DISERIO Y MATERIALES NORMALES	
INDUSTRIAL EXTRACTIVA	A	NORMA SECTORIAL	10000 M2	NO SE FUA	NO SE FUA	NO SE FUA	INSTALAC. TCAS. NECESARIAS DE AUX. UNA VIV. VINCULADA HASTA 250 M²	0,05 M2/M2	NAVES: 4,5 M. ALERO Y 7 M. CUMBREA. ENF. AUX. Y VIV: 6,5 M. - INSTALAC. TCAS. NO SE FUA	E. DE IMPACTO INICIARÁ EN CONTROL DE VERIDOS Y RESTAURACIÓN. TRAS EL AGOTAMIENTO DE LA EXPLOTAC.	
OTRAS INDUSTRIAS	A (EN COMÚN) I (PROTEGIDO)	DIST. MÍN. A SUELO URBANO 1000 M. DIST. MÍNIMA A IGUAL ACTIVIDAD 1000 M. INCOMPATIBLE	U.M. CULTIVO INCOMPATIBLE	10% INCOMPATIBLE	10 M INCOMPATIBLE	10.000 M² INCOMPATIBLE	NAVES INDUST. VIV. VINCULADA H. 250 M² COMERC. COMPLEMENT. HASTA 250 M²	0,1 M2/M2 INCOMPATIBLE	VIV: 6,5 M. - NAVES: 4,5 M. ALERO Y 7M. CUMBREA	EL E. DE IMPACTO INICIARÁ EN LA DEPRUACIÓN Y VERDIDO. DISERIO Y MATERIALES NORMALES	
SERVICIO DE CARRETERAS	A	NO SE FUA	10000 M2	30%	SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M²	SERV. CTRA. Y ALQUILER COMERCIO COMPLETO HASTA 250 M² VIV. VINC. HASTA 250 M²	0,1 M2/M2	2 PLANTAS Y 7,50 M.	NO SERÁ NECESARIO CUMPLIR CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDAD TURÍSTICA PERMANENTE	
TURÍSTICA PERMANENTE	A (EN COMÚN) I (PROTEGIDO)	DIST. MÍN. A NÚCLEO DE POBLACIÓN: 500 M. DIST. MÍN. A IDENT. ACTV. 5000 M. INCOMPATIBLE	U.M. DE CULTIVO INCOMPATIBLE	15% INCOMPATIBLE	6 M.	5000 M² INCOMPATIBLE	HOTELER MENOS 50 CAMAS.COMERC.COMP. HASTA 250 M² RE. Y OTROS HASTA 300 M² VINC. HASTA 250 M² INCOMPATIBLE	0,1 M2/M2 INCOMPATIBLE	2 PLANTAS Y 7,50 M.	DISERIO Y MATERIALES NORMALES	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	A	DIST. MÍN. A NÚCLEO DE POBLACIÓN: 500 M. DIST. MÍN. A	U.M. DE CULTIVO	NO SE FUA	5 M	NO SE FUA	VIV. UNIFAMILIAR HASTA 250 M² CONSTRUÍDOS	NO SE FUA	2 PLANTAS Y 6,50 M.	DISERIO Y MATERIALES NORMALES	

NUEVAS FICHAS DE CONDICIONES PARTICULARES USOS EXCEPCIONALES
EN EL SUELO RÚSTICO



FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS EXCEPCIONALES EN EL SUELO RÚSTICO COMÚN Y SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO

USOS EXCEPCIONALES		CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO COMÚN Y SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO					
		Localización	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura	Condiciones Especiales
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS <i>Vinculados al Art.57.a)</i>	Edificaciones agrícolas y auxiliares, incluyendo silos y viveros	No se fija	Unidad mínima de Cultivo (UMC)	10 metros	5%	Viviendas: 6,5 m. Naves: 7 m. alero y 10 m. cumbreira. Inst. Técnicas: según necesidades	Diseño y Materiales tradicionales, salvo instalaciones especiales. Vivienda autorizable por CTU unifamiliar vinculada a explotación.
	Edificaciones ganaderas	No se fija	Unidad mínima de Cultivo (UMC)	10 metros	10%	Naves: 4,50 m. alero y 7 m. cumbreira. Viviendas: 6,5 m. al alero	Vivienda vinculada hasta 250 m² y 20% de lo construido
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. <i>Vinculados al Art.57.b)</i>	SUELO RÚSTICO COMÚN	Normativa sectorial	10,000 m²	No se fija	No se fija	Naves: 4,50 m. alero y 7 m. cumbreira. Edif. Auxiliar y Vivienda: 6,5 m. Inst. Técnicas: No se fija	Vivienda vinculada hasta 250 m² El Estudio de Impacto Ambiental incluirá control de vertidos y restauración, tras el agotamiento de la explotación.
	SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO	Normativa sectorial	10,000 m²	No se fija	No se fija	Nave: 4,50 m. alero y 7 m. cumbreira. Edif. Auxiliar y Vivienda: 6,5 m. Inst. Técnicas: No se fija	Vivienda vinculada hasta 250 m² El Estudio de Impacto Ambiental incluirá control de vertidos y restauración, tras el agotamiento de la explotación.
MINERÍA ENERGÉTICA Y RESTO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS <i>Vinculados al Art.57.b bis)</i>	SUELO RÚSTICO COMÚN						
	SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO						
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTR. <i>Vinculados al Art.57.c)</i>	Edificaciones vinculadas al transporte viario y ferroviario	No se fija	10,000 m²	Según normativa sectorial	30%	2 plantas y 7,5 m.	No será necesario cumplir condiciones de localización de Actividad Turística permanente. Comercio completo hasta 250 m² Viv. Vinculada hasta 250 m²
	Resto 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía. 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales. 5.º La recogida y tratamiento de residuos. 6.º Las telecomunicaciones. 7.º Las instalaciones de regadío. 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.	No se fija	10,000 m²	10 metros	10%	2 plantas y 6,5 m.	
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD <i>Vinculados al Art.57.e)</i>	SUELO RÚSTICO COMÚN	Distancia mínima de 500 m. a núcleo de población	Unidad mínima de Cultivo (UMC)	5 metros	No se fija	2 plantas y 6,5 m.	Vivienda unifamiliar hasta 250 m² construidos Diseño y materiales normales
	SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO						
OTROS USOS <i>Vinculados al Art.57.g)</i>	Dotacionales	No se fija	Iniciativa necesaria. <i>Iniciativa privada:</i> 10,000 m²	10 metros	<i>Iniciativa pública:</i> No se fija. <i>Iniciativa privada:</i> 10%	2 plantas y 6,5 m.	Precisa Proyecto de implantación
	Industria Agroalimentaria vinculada a la producción (Naves industriales, oficinas)	Distancia mínima al lugar de producción: 250 m.	10,000 m²	20 metros	10%	Viviendas: 6,5 m. Naves: 4,5 m. alero y 7 m. cumbreira.	Vivienda vinculada hasta 250 m² Comerc. hasta 250 m² Diseño y materiales normales
	Industria Agroalimentaria no vinculada a la producción (Mataderos, secaderos)	Distancia mínima a núcleo urbano:1.000 m. Distancia mínima a igual actividad:1.000 m.	10,000 m²	10 metros	10%	2 plantas y 7,5 m.	Vivienda vinculada hasta 250 m² Comerc. hasta 250 m² El Estudio de Impacto incidirá en la depuración y vertido. Diseño y materiales normales
	Otras industrias	Distancia mínima a suelo urbano:1.000 m. Distancia mínima a igual actividad:1.000 m.	Unidad mínima de Cultivo (UMC)	10 metros	10%	Viviendas: 6,5 m. Naves: 4,5 m. alero y 7 m. cumbreira.	Vivienda vinculada en naves hasta 250 m² Comerc. Complet. hasta 250 m² El Estudio de Impacto incidirá en la depuración y vertido. Diseño y materiales normales
	Turística permanente	Distancia mínima a núcleo de población: 500 m. Distancia mínima a igual actividad: 5,000 m.	Unidad mínima de Cultivo (UMC)	6 metros	15%	2 plantas y 7,5 m.	Hoteles menos de 50 camas. Comerc. Complet. hasta 250 m² Restaurante y otros. hasta 500 m² Vinc. hasta 250 m² Diseño y materiales normales
CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES <i>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 declarados fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o cualquiera de los demás usos citados (<i>Vinculados al Art.57.f)</i>							



FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS EXCEPCIONALES EN EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

USOS EXCEPCIONALES		CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO					
		Localización	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura	Condiciones Especiales
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS <i>Vinculados al Art.57.a)</i>	Edificaciones agrícolas y auxiliares, incluyendo silos y viveros	No se fija	Unidad mínima de Cultivo (UMC)	10 metros	5%	Viviendas: 6,5 m. Naves: 7 m. alero y 10 m. cumbreira. Inst. Técnicas: según necesidades	Diseño y Materiales tradicionales, salvo instalaciones especiales. Vivienda autorizable por CTU unifamiliar vinculada a explotación.
	Edificaciones ganaderas	No se fija	Unidad mínima de Cultivo (UMC)	10 metros	10%	Naves: 4,50 m. alero y 7 m. cumbreira. Viviendas: 6,5 m. al alero	Vivienda vinculada hasta 250 m² y 20% de lo construido
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. <i>Vinculados al Art.57.b)</i>		Normativa sectorial	10.000 m²	No se fija	No se fija	Naves: 4,50 m. alero y 7 m. cumbreira. Edif. Auxiliar y Vivienda: 6,5 m. Inst. Técnicas: No se fija	Vivienda vinculada hasta 250 m² El Estudio de Impacto Ambiental incluirá control de vertidos y restauración, tras el agotamiento de la explotación.
MINERÍA ENERGÉTICA Y RESTO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS <i>Vinculados al Art.57.b bis)</i>		USO PROHIBIDO					
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTR. <i>Vinculados al Art.57.c)</i>	Edificaciones vinculadas al transporte viario y ferroviario	No se fija	10.000 m²	Según normativa sectorial	30%	2 plantas y 7,5 m.	No será necesario cumplir condiciones de localización de Actividad Turística permanente. Comercio completo hasta 250 m² Viv. Vinculada hasta 250 m²
	Resto 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales. 5.º La recogida y tratamiento de residuos. 6.º Las telecomunicaciones. 7.º Las instalaciones de regadío. 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.	No se fija	10.000 m²	10 metros	10%	2 plantas y 6,5 m.	
	USO PROHIBIDO						
	USO PROHIBIDO						
	USO PROHIBIDO						
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	No se fija	Iniciativa pública: la necesaria. Iniciativa privada: 10.000 m²	10 metros	Iniciativa pública: No se fija. Iniciativa privada: 10%	2 plantas y 6,5 m.	Precisa Proyecto de implantación
	Industria Agroalimentaria vinculada a la producción (Naves industriales, oficinas)	Distancia mínima al lugar de producción: 250 m.	10.000 m²	20 metros	10%	Viviendas: 6,5 m. Naves: 4,5 m. alero y 7 m. cumbreira.	Vivienda vinculada hasta 250 m² Comerc. hasta 250 m² Diseño y materiales normales
	USO PROHIBIDO						
	Industria Agroalimentaria no vinculada a la producción (Madereros, secaderos)	Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 m. Distancia mínima a igual actividad: 1.000 m.	10.000 m²	10 metros	10%	2 plantas y 7,5 m.	Vivienda vinculada hasta 250 m² Comerc. hasta 250 m² El Estudio de Impacto incidirá en la depuración y vertido. Diseño y materiales normales
	Otras industrias	Distancia mínima a suelo urbano: 1.000 m. Distancia mínima a igual actividad: 1.000 m.	Unidad mínima de Cultivo (UMC)	10 metros	10%	Viviendas: 6,5 m. Naves: 4,5 m. alero y 7 m. cumbreira.	Vivienda vinculada en naves hasta 250 m² Comerc. Complet. hasta 250 m² El Estudio de Impacto incidirá en la depuración y vertido. Diseño y materiales normales
RESTO DE SUELO PROTEGIDO		USO PROHIBIDO					
RESTO DE SUELO PROTEGIDO		USO PROHIBIDO					
RESTO DE SUELO PROTEGIDO		USO PROHIBIDO					
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL		Distancia mínima a núcleo de población: 500 m. Distancia mínima a igual actividad: 5.000 m.	Unidad mínima de Cultivo (UMC)	6 metros	15%	2 plantas y 7,5 m.	Hoteles menos de 50 camas. Comerc. Complet. hasta 250 m² Restaurante y otros: hasta 500 m² Vinc hasta 250 m² Diseño y materiales normales
RESTO DE SUELO PROTEGIDO		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 declarados fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o cualquiera de los demás usos citados (<i>Vinculados al Art.57.f)</i>							



TÍTULO II.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación está promovida por la sociedad **CASASECA SUSTAINABLE ECOSYSTEM S.L.**, propietaria de los terrenos de la parcela 12 del Polígono 1 de rústica del municipio de Doñinos de Salamanca, al haberse detectado un error en la clasificación de la categoría de suelo rústico recogida en las Normas Urbanísticas municipales, al haber grafiado indebidamente el trazado del gasoducto Almendralejo-Salamanca. Para subsanar esta anomalía se plantea mantener íntegramente la delimitación vigente para cada una de las categorías de suelo rústico recogidos en el Plano de ordenación de las Normas Urbanísticas municipales, realizando tan solo un ajuste gráfico de la banda de protección del gasoducto en la zona norte del municipio que responde a la realidad física actual y que permita regularizar su situación.

Conviene aclarar que la presente Modificación **no promueve nuevos crecimientos urbanos respecto a los actualmente aprobados y programados en el instrumento de planeamiento general vigente**, sino además de corregir el error cometido al delimitar la banda de protección del gasoducto, se adapta la Normativa (Ordenanzas) del suelo rústico a las determinaciones y usos establecidos en el RUCyL, ya que la aprobación de las Normas Urbanísticas municipales fue anterior a la publicación del Reglamento. La Adaptación que se plantea llevar a cabo en la normativa del municipio permitirá definir usos excepcionales más pormenorizadamente y poder vincular los mismos a los establecidos en el artículo 57 del RUCyL, de forma que facilite su aplicación tanto por los técnicos municipales como por los administrados. Por tanto, la finalidad de este cambio es **suministrar un marco para la gestión urbanística en el suelo rústico bajo parámetros de agilidad y seguridad jurídica**.

Aprovechando esta Adaptación se ha procedido a la eliminación en las Fichas de condiciones particulares en suelo rústico del parámetro de la «área máxima afectada», el cual a día de hoy sólo es aplicable para las normas subsidiarias provinciales de Ávila, Burgos, León, Salamanca, Segovia, Valladolid y Zamora, por lo que para su aplicación en municipios que cuenten con planeamiento general propio aprobado, como es el caso de Doñinos de Salamanca carece de sentido, por lo cual es preciso efectuar su modificación. Análogamente se han suprimido en las nuevas Fichas de Condiciones Particulares creadas la referencia a la edificabilidad, ya que es un concepto de aprovechamiento más adecuado en el suelo urbano y urbanizable.

Con los cambios realizados se adaptan las determinaciones normativas de carácter urbanístico en este contexto territorial, regulando la parcela mínima, la ocupación máxima, la altura o los retranqueos en suelo rústico, **definiendo asimismo pormenorizadamente los usos**, con el fin de favorecer que no exista indefinición en la concepción y regulación de cada uno de ellos, o que pueda inducir a errores o retrasos para iniciativas económicas en el territorio.

En síntesis, las determinaciones de ordenación que se plantean incluyen una regulación más precisa de los usos excepcionales en suelo rústico, es decir, aquellos que van más allá del aprovechamiento de sus recursos y que, esencialmente, implican usos constructivos. Esta regulación supone en sí mismo una medida de protección sobre el territorio, dado que asegura que los usos permitidos o autorizables tengan una implantación adecuada sobre el mismo.

Por tanto, una vez aprobada definitivamente esta Modificación se establece un marco normativo eficaz para la implantación, tanto para actividades tradicionales como para nuevas iniciativas o actividades que se puedan promover en el suelo rústico, no siendo por tanto la normativa urbanística municipal actual un factor disuasorio para su implantación. Cuestión distinta es que esos usos se puedan integrar en cada categoría de suelo del municipio donde se localicen, para lo cual se han establecido los criterios recogidos en el RUCYL.

En definitiva, y teniendo en cuenta las necesidades del municipio que cuenta con unas Normas Urbanísticas de más de veintitrés años de vigencia, se han adaptado los parámetros urbanísticos al RUCYL y se ha avanzado en concreción de los usos con el fin de que la asignación de condiciones sea razonable. Por tanto, la **oportunidad y la conveniencia** de la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca es evidente.

La tramitación de esta Modificación queda por tanto plenamente justificada al ceñirse solamente a regularizar y ajustar una situación anormal recogida en el instrumento de planeamiento general vigente, así como a modificar paralelamente el régimen del suelo rústico para adaptarlo a los derechos establecidos en el artículo 57 del RUCYL.

También queda aclarado que esta modificación no altera el modelo territorial definido en las Normas actuales. Por tanto, queda justificado el Art.169.3.b) del RUCyL.



TÍTULO III.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO.

Capítulo III.1.- Justificación del ajuste gráfico del suelo rústico de protección de infraestructuras (gasoducto)

La presente modificación no plantea ejecutar cambios en la clasificación del suelo del municipio de Doñinos de Salamanca, sino realizar ajustes gráficos en los planos vigentes en base a lo expuesto a lo largo de la Memoria Vinculante.

Como se ha manifestado anteriormente se plantea, en primer lugar, ajustar la banda de protección de infraestructuras-gasoducto en la zona norte del municipio, **desde el límite del término municipal hasta la Estación de regulación y medida de gas situada junto a la carretera DSA-504 (de Santibañez del Río a Pino de Tormes)**, tal y como se requería en el informe sectorial del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Salamanca elaborado durante la tramitación del expediente Este ámbito se encuentra mal grafiado en el **Plano 2.1 de Clasificación del suelo del municipio**, respecto al trazado existente tratándose, por tanto, de un ajuste gráfico que no altera la clasificación del suelo del municipio.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el artículo 35 a., manifiesta que: *«Se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras **los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras** de carácter ambiental, hidráulico, **energético**, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.*

En virtud, de lo expuesto anteriormente se encuentra justificado el ajuste gráfico propuesto, pudiendo observar gráficamente la modificación introducida en el **Plano PO-2.1.- Clasificación del suelo propuesta.**

Capítulo III.2.- Relación de las determinaciones de ordenación general.

Por otro lado, entre los objetivos planteados por las Normas se encuentra adaptar el régimen de suelo rústico de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca a las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En concreto, en lo referente a la relación de usos excepcionales se ha ajustado a la que figura en el artículo 57 del RUCyL, y en lo referente al régimen de usos permitidos/autorizables/prohibidos que se ajustará a lo establecido entre los artículos 58 y 65 de dicho RUCyL.

Se han creado de esta forma nuevas fichas reguladoras para cada categoría de suelo con las distintas actividades y el conjunto de parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y autorizables que exige el artículo 124 del RUCyL.



TÍTULO IV - ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La presente Modificación nº8 de las Normas Urbanísticas municipales de Doñinos de Salamanca se realiza conforme a lo establecido en la LUCyL.

En primer lugar, se entiende justificada la definición como Modificación de Normas Urbanísticas por aplicación de lo dispuesto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y el artículo 58.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (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”.

En virtud de lo establecido en la citada normativa, el procedimiento a seguir para la tramitación de este documento de modificación de las Normas es el regulado en el apartado 1 del artículo 58 de la LUCyL antes referido, por cuanto que los cambios no suponen la revisión de la estructura urbanística general del término municipal de Doñinos de Salamanca.

Esta Modificación cumple con lo determinado en el artículo 124 del RUCyL, dado que establece los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización en el suelo rústico del municipio. Asimismo, cumple con el artículo 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 alteran el modelo territorial definido en las Normas actuales.

- **Documentación de la modificación:** La documentación que se aporta contiene una Memoria, tanto de carácter informativo como vinculante, así como los Planos de Información y de Ordenación, donde se expresan y justifican los cambios previstos.
- **Tramitación ambiental:** La necesidad y obligatoriedad de someter la presente Modificación de las Normas Urbanísticas municipales de Doñinos de Salamanca al procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica** viene determinada para dar cumplimiento a la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*. En concreto, el artículo 6.2 de la citada Ley prevé los Planes y Programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que el Plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1, los que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión, así como los que establezcan un marco para la autorización en el futuro de proyectos y no cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 6.1, serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

A su vez, el artículo 5.2.f) de la Ley de Evaluación Ambiental define como **modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.**

Por tanto, el trámite aplicable para esta Modificación corresponde a la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, siendo preceptivo elaborar un Documento Ambiental Estratégico preceptivo, el cual se acompaña al presente documento urbanístico.

El órgano administrativo competente para la tramitación de este documento y formular la preceptiva Resolución de **Informe Ambiental Estratégico**, resultante del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, es la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del *Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León*.

- Afección a los Instrumentos de Ordenación del Territorio: el municipio de Doñinos de Salamanca no se inserta en el ámbito de Espacios Naturales Protegidos, 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 Urbanísticas del municipio de Doñinos de Salamanca, al plantear tan solo correcciones en los planos del instrumento de planeamiento general del municipio, producto de errores gráficos introducidos en su día, o para la Adaptación de la normativa recogida para el suelo rústico en las Normas al RUCyL.
- Afección a los despliegues de las redes públicas de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones: La Modificación que se tramita, de acuerdo con la Normativa exigida por el actual Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicación eléctrica, dado que en esta modificación no se han cambiado las condiciones del uso de las infraestructuras de telecomunicaciones establecidas en las normas actuales, sino que solo se han adaptado al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

La legislación sectorial fundamental en materia de telecomunicaciones en vigor corresponde a la *Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones*. El régimen de licencias y declaraciones responsables se regirá por lo establecido en los apartados 9, 10 y 11 del artículo 49 de la citada Ley, en el que se contemplan las excepciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de licencia urbanística, licencia de obras, licencia de instalaciones, licencia de actividad o similares. Asimismo, en materia de licencia de obras o edificación, se estará a lo establecido en la disposición Adicional octava de la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación*.

- **Afección a riesgos naturales o tecnológicos:** En relación a lo establecido en el artículo 12 (*La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos*) de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se señala que el **contenido de la presente modificación no tiene incidencia en la existencia de riesgos naturales o tecnológicos y no supone riesgo en orden a la seguridad de las personas, los bienes o el medio ambiente**, dado que esta Modificación solo plantea la corrección de la ubicación de la banda de protección del gasoducto recogida en el Plano de clasificación del suelo (identificado como 2.1) en la zona norte del municipio
- **Cumplimiento de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León:** Según establece el artículo 7.1 de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León, la zonificación acústica debe aportarse en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico. Las Modificaciones están contempladas en el artículo 7.3 de la citada Ley, donde se establece que para la aprobación o modificación de los citados instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo. Dado que la presente Modificación nº8, no clasifica suelos ni incluye determinaciones relacionadas con las zonas de servidumbre acústica no se estima necesario aportar zonificación acústica alguna.

TÍTULO V.– TRAMITACIÓN

La tramitación administrativa del documento de la presente Modificación nº 8 de las Normas Urbanísticas de Doñinos de Salamanca 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 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º 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 rectificadas 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 período 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 Urbanísticas 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 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.

Salamanca, noviembre de 2025

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo: Francisco Ledesma García
Colegiado nº 5.461

DN-PO.- PLANOS DE ORDENACIÓN



DN-PO. - PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

PO-2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA.



