NORMAS URBANISTICAS
PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

MARZO 2013

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO

C/ SAN PABLO, 13-15, 3ºA. 37001 SALAMANCA
Pl/ DE ESPAÑA, 7, oficina 4. 37210 VITIGUDINO
Tf./Fax 923.261364 jose.arribas@coal.es

DOCUMENTO I.- MEMORIA INFORMATIVA

NORMAS URBANISTICAS
PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO

C/ SAN PABLO, 13-15, 3ºA. 37001 SALAMANCA
Pl/ DE ESPAÑA, 7, oficina 4. 37210 VITIGUDINO
Tf./Fax 923.261364 jose.arribas@coal.es

DOCUMENTO I.- MEMORIA INFORMATIVA

0.- INTRODUCCION
0.1.- TRAMITACION DEL DOCUMENTO.
0.2.- EFECTOS DE LA APROBACION

1.- EL MARCO GEOGRAFICO DE REFERENCIA
1.1.- Encuadre provincial
1.2.- Datos Municipales

2.- EL MEDIO FISICO
2.1.- Geomorfología
2.2.- Hidrología
2.3.- Clima
2.4.- Vegetación
2.5.- Yacimientos

3.- INFORMACION SOBRE EL MEDIO HUMANO
3.1.- Demografía
3.2.- Empleo
3.3.- Actividades socioculturales, religiosas, ferias y mercados tradicionales.
3.4.- Actividad económica

4.- INFORMACION SOBRE EL MEDIO URBANO
4.1.- Estructura Urbana
4.2.- Asentamientos de población
4.3.- Usos del suelo urbano
4.4.- Tipología y estado de la edificación
4.5.- Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico
4.6.- Equipo urbano
4.7.- Servicios básicos
4.8.- Redes de comunicación

5.- ESTADO DEL PLANTEAMIENTO VIGENTE
5.1.- Planteamiento vigente
5.2.- Grado de cumplimiento/incumplimiento
5.3.- Capacidad de gestión urbanística

6.- INFORME AMBIENTAL DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA PREVIA

7.- ANEXO: INFORMACION DE LA PROSPECCION ARQUEOLOGICA REALIZADA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

0.- Introducción.

El presente documento se redacta al amparo del Capítulo III, Título II de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL de 18 de septiembre de 2008), **LUCyL**, el cual define la figura de Normas Urbanísticas Municipales. También se adapta a la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009) que entro en vigor el 17 de agosto de 2009, **RUCyL.**

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación, según contempla el artículo 47.

El Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, prevé, en el capítulo I del Título III, la ordenación urbanística del territorio mediante Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento. Así mismo el Reglamento de Planeamiento, R.D. 2159/78 en sus artículos 88 a 97 y 150 a 152, establece la regulación para las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en base a lo cual se redacta este documento. Sin embargo, se anularan los artículos a que hace referencia la sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional de fecha 20 de marzo de 1997 (BOE 25 de abril de 1997) y por lo tanto la no derogación del RD 1346/1976, sobre el texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. Tomando como base esta sentencia se interpretará la aplicación de los artículos citados en las presentes Normas Subsidiarias.

La Disposición Transitoria Primera de la LUCYL dispone que los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su instrumento de planeamiento. También se especifica que los Municipios de menos de 5.000 habitantes sin planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la Ley, se adaptarán a ella mediante la aprobación de Normas Urbanísticas Municipales o bien mediante los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ellos en la legislación específica, que además es obligatoria, aunque sin plazo, detallada en el art. 33.2. b) de la LUCYL para todos los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.

El término municipal de Puente del Congosto se encuentra dentro de la zona de influencia de Guijuelo.

Los problemas urbanísticos que ya tenía Puente del Congosto antes de las aprobación de la Delimitación de Suelo vigente siguen existiendo ya que aquella no contemplaba las áreas problemáticas exteriores al suelo urbano por no darlas ningún tipo de clasificación y esto unido al grado de incumplimiento de la legislación urbanística en esas zonas, aconsejaban la redacción de las presentes Normas Urbanísticas.

Por ello, en como consecuencia del Convenio Urbanístico 1995 entre la Excma. Diputación Provincial de Salamanca y la Consejeria de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, se me encargo la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. La tramitación de estas llego a la presentación ante el ayuntamiento del refundido de las normas no llegándose a tramitar ante la Comisión Provincial de Urbanismo. Por ello, y al entrar en vigor la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Excma. Diputación de Salamanca en encarga por Decreto de Presidencia de fecha 5/12/2001, la adaptación de las normas a la citada ley. En el proceso de redacción de las normas se realizo la aprobación provisional entregándose ante el Ayuntamiento de Puente del Congosto el documento refundido para su tramitación ante la Comisión Provincial de Urbanismo sin que este trámite se llevara a cabo, quedando las normas sin terminar su proceso de aprobación definitiva. Posteriormente, en diciembre de 2007, la nueva corporación municipal retoma la redacción de las normas, procediéndose al encargo de unas nuevas normas urbanísticas por lo que el promotor de las Normas Urbanísticas es el Ayuntamiento de Puente del Congosto.

0.1.- TRAMITACION DEL DOCUMENTO.

0.1.1.- APROBACION INICIAL.-

Una vez redactado el proyecto y ser de conformidad con el Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación Inicial, diligenciando el Secretario todos los planos y documentos que se someten a aprobación (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

El acuerdo de Aprobación Inicial conllevará la suspensión del otorgamiento de licencias en todo el ámbito de aplicación de la Norma (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

0.1.1.- INFORMACION PÚBLICA.-

Mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Boletín Oficial de la Junta y en uno de los periódicos de mayor difusión, se inicia el período de información pública del Proyecto aprobado, por el plazo de mínimo de un mes, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas, en su caso (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

0.1.2.- INFORME DE LAS ALEGACIONES.-

Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y

sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso, a la introducción de las modificaciones aceptadas en el Documento, si estas fuesen sustanciales, se iniciará un nuevo período de información pública (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

0.1.3.- APROBACION PROVISIONAL

El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

0.1.4.- APROBACION DEFINITIVA

El expediente se someterá a la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

0.1.5.- ENTRADA EN VIGOR

El proyecto, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo (modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y art. 60 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo).

0.2.- EFECTOS DE LA APROBACION

(Capitulo V de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo).

0.2.1.- PUBLICIDAD

El presente documento será público y cualquier persona podrá consultarlo en el Ayuntamiento, pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable, debiéndose facilitar por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, a partir de la solicitud.

0.2.2.- EJECUTIVIDAD

Una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación definitiva del Proyecto, este será ejecutivo (art.60 de la Ley 4/2008).

0.2.3.- OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del Proyecto, el cual regirá a todos los efectos, para el otorgamiento de licencias y el desarrollo del planeamiento de segundo grado. (art. 62 de la Ley 4/2008).

0.2.4.- LEGITIMIDAD EXPROPIATORIA

La aprobación definitiva del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los edificios. (art. 63 de la Ley 4/2008).

0.2.5.- EFECTOS TRIBUTARIOS

La clasificación del suelo que se establece en el presente proyecto, asi como las limitaciones de toda clase de uso y aprovechamiento, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

0.2.6.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Los edificios e instalaciones fuera de ordenación respecto a las Normas Subsidiarias que se revisan deberán solicitar un Certificado de Consolidación en el Ayuntamiento de San Cristóbal de la Cuesta con las condiciones que este y las presentes Normas Urbanísticas dispongan, siendo calificados inicialmente como fuera de ordenación. Posteriormente a la concesión del Certificado de Consolidación se adquirirán los derechos que el planeamiento de segundo grado otorgue. Será de aplicación, a falta del citado certificado, el art. 64 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo.

1.- EL MARCO GEOGRAFICO DE REFERENCIA

1.1.- ENCUADRE PROVINCIAL

La provincia de Salamanca se sitúa en la zona oeste de España, lindando al norte con las provincias de Zamora y Valladolid; al este, con la de Avila; al sur, con la Cáceres; y al oeste , con Portugal. Adopta una forma trapezoidal, situándose entre los 40º 10'y los 41º 25' de latitud norte y los 1º 24'y 3º 6'de longitudes oeste, referidas al meridiano de Madrid.

La provincia se caracteriza por la gran heterogeneidad de suelos y climas, lo que se traduce en una diversidad notable de distintos tipos de vegetación. Desde el punto de vista orográfico, existen dos zonas claramente diferenciadas: al sur, montañosa, con las Sierras de Bejar y Gata y el resto del territorio provincial, formado por extensas mesetas, llanas y bastante uniformes. Respecto a las comarcas naturales, se distinguen claramente tres tipos: la zona ganadera, con grandes dehesas e integrada casi totalmente por los

municipios del partido de ciudad Rodrigo; la de los Arribes del Duero, con existencia de vides, olivos y naranjos; y la zona cerealista, en la que destaca La Armuña.

El territorio que comprende está regado por los ríos Duero, Tormes, Agueda, Alagón, Cuerpo de Hombre y Francia, repartiéndose de forma desigual entre las cuencas hidrográficas del Duero y Tajo, ya que la mayoría de sus aguas son tributarias de la vertiente del Duero.

La orografía es propicia para la ubicación de embalses, como lo demuestran los ya existentes, y la producción de energía eléctrica hidráulica, de la que Salamanca ocupa uno de los primeros lugares en el conjunto nacional.

La red de comunicaciones por carretera discurre por trazados, en general aceptables y sin fuertes pendientes. La vía más importante se apoya en la antigua "Ruta de la Plata", hoy denominada N-640 (de Gijón a Sevilla), que atraviesa la provincia de norte a sur y con un tráfico bastante importante, sobre todo pesado. Merece destacar también la N-620 (Portugal - Ciudad Rodrigo - Salamanca - Tordesillas), la N-501 (Salamanca - Avila - Villacastín) y la C-517 (Salamanca-Vitigudino).

En relación con la red de ferrocarriles, el tramo Fuentes de Oñoro - Salamanca - Medina del Campo destaca por el tráfico importante que soporta, puesto que se apoya en él la línea París - Lisboa.

La superficie total provincial es de 12.422 km2., suponiendo el 2,47 % de la superficie nacional.

La población actual provincial es de 352.414 habitantes (datos del padrón el dia 1 de enero de 2005), pero esta población ha pasado por distintos períodos de crecimiento, regresión y mantenimiento.

En efecto, hay que destacar que la población salmantina ha experimentado un crecimiento considerable desde principios de siglo hasta el año 1.950. A partir de ese momento, la regresión es notoria y grave, dando lugar a importantes cambios en su estructura y la distribución espacial. Puede dar idea de este hecho, el dato de que mientras en el período 1.950-1.970, la población española aumentaba un 22%, la salmantina decrecía un 10%. El volumen de población provincial era, en 1.960 de 405.724 habitantes, pasando en 1.970 a 371.607 y, en 1.975 a 349.843 habitantes. Es justo en este período, en que se registra el punto de inflexión más bajo, ya que en 1.978, se recupera hasta los 355.115; en 1.981, la recuperación llega a los 368.055, para estabilizarse en 366.668 habitantes en 1.986. Sin embargo, el año 1996, la población baja a 353.020 habitantes y en el año 2005 a 352.414, con lo que se aprecia un ligero decrecimiento poblacional. (Fuente: Instituto Nacional de Estadística).

De forma análoga a las cifras totales, ocurría con la población rural y urbana, produciéndose el típico fenómeno de despoblamiento rural, en favor de la ciudad. Según los datos del último censo, la relación entre ambas es la siguiente: rural 56% y urbana 46%. La población urbana está asentada prácticamente en sólo cuatro núcleos:

Salamanca capital, Béjar, Ciudad Rodrigo y Peñaranda de Bracamonte, siendo de destacar que el primero de ellos absorbe el 35 % de la población provincial.

1.2.- DATOS MUNICIPALES

El municipio de Puente del Congosto se encuentra situado el sureste de la provincia de Salamanca. Dista de la capital 69 Km. por la carretera N-630, en el desvío a Santibañez de Bejar.

El termino municipal de Puente del Congosto esta en la comarca de la Sierra de Bejar.

La posición geográfica de Puente del Congosto es la siguiente:

Longitud	1º	50' 30"	oeste
Latitud	40º	29' 50"	norte

La posición geográfica de Bercimuelle es la siguiente:

Longitud	1º	49' 40"	oeste
Latitud	40º	31' 40"	norte

Altitud:

Puente del Congosto	949 m.
Bercimuelle	1006 m.

- Límites.

Al norte: Narrillos del Alamo y Cespedosa.
Al sur: El Tejado
Al este: Gallegos de Solmiron y Navamorales.
Al oeste: Santibañez de Bejar y Medinilla.

- Superficie.

La superficie del término municipal de Puente del Congosto es de 33,80 km^2.

2.- EL MEDIO FISICO.-

2.1.- GEOMORFOLOGIA

- Formas de los relieves.

La topografía del término municipal de Puente del Congosto tiene las características de las estribaciones de la Sierra de Bejar, y por lo tanto con terrenos formados por pendientes medias.

Destaca como elemento mas representativo el cauce del río Tormes. El elemento de mayor altitud es Cabeza de Bua, de 1.154 m. de altitud.

- Accidentes más representativos.

Puente del Congosto tiene como de accidentes geográficos destacables la citada Cabeza de Bua.

El núcleo urbano de Puente del Congosto de se sitúa en ambas márgenes del río Tormes, estando las zonas de casco consolidado y de casco protegido situadas en el margen izquierdo, y en el margen derecho ocupado por zonas de ensanche.

El núcleo urbano de Bercimuelle se sitúa en una zona de ladera con suaves pendientes provocadas por las irregularidades de la base geológica.

- Subsuelo.

Los materiales que aparecen en el término tiene una base geológica granítica general, que en algunos momentos aflora por la erosión y en otros se oculta por los rellenos procedentes de arrastres en las zonas bajas y la formación de la capa de tierra vegetal.

2.2.- HIDROLOGIA

- Red de drenaje superficial. Ríos, arroyos, torrenteras.

En el término municipal se encuentran los siguientes cauces:

. Río Tormes
. Arroyo del Regejal o de la Paradilla
. Arroyo de Bercimuelle
. Barranco de Prado Sierra
. Barranco de los Regatos
. Barranco Sevilladero

El resto de la red de drenaje superficial esta basado en un conjunto de arroyos y vaguadas de escasa pendiente, también de carácter intermitente, que drenan por escorrentía superficial.

- Recursos hídricos para:

. Abastecimiento urbano.

La suficiencia del depósito regulador de la red de abastecimiento de agua actual tiene una capacidad de 220 m^3 que se entiende suficiente para las previsiones de las presentes Normas en el núcleo de Puente del Congosto. El citado deposito se abastece por captación y bombeo desde el río Tormes, existiendo carencias en la instalación de captación y equipo de bombeo por lo que se producen deficiencias en el correcto llenado del deposito regulador que hace aconsejable su reparación.

. Regadío.

Existen áreas de regadío de una superficie aproximada de 22 Ha.

- Focos de contaminación

. Vertidos urbanos.

Puente del Congosto pertenece a la Mancomunidad del Alto Tormes creada y regulada con respecto al Plan Directorio Territorial, por lo que el problema de los vertidos urbano se encuentra resuelto.

No existen focos de vertidos de escombros descontrolados.

2.3.- CLIMA

El clima del término municipal de Puente del Congosto es duro por encontrarse dentro de la Meseta Castellana y en las estribaciones de la Sierra de Bejar. En concreto en la submeseta norte, caracterizándose por un clima riguroso, muy frió en invierno y cálido en verano, con un régimen de precipitaciones escaso. Tiene las características del clima continental.

Las direcciones predominantes del viento son: noroeste, suroeste y oeste. Los provenientes del oeste y suroeste son en general templados, trayendo estos últimos, las lluvias. El noroeste en, sin embargo, frió y seco.

2.4.- VEGETACION

- Especies arbóreas:

. Autóctona

Predominan las encinas y matorral de roble en las laderas, mientras en la ribera del río Tormes predomina las especies como el chopo y el álamo.

. Cultivados

Predominan los cultivos de secano con escasa zona de regadío.

. La superficie labrada es de unas 750 Ha.
. La superficie de prado es de unas 1.627 Ha.
. La superficie arbolada es de unas 70 Ha.
. La superficie con otras plantaciones es de 253 Ha.
. La superficie de regadío es de unas 22 Ha.

2.5.- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.-

Existe un yacimiento arqueológico en el término municipal conocido o prospectado según figura en la lista anexa a las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca. La citada lista tiene fecha de 1 de marzo de 1.985. El citado yacimiento figura con la denominación de "La ermita" y esta situada según los siguientes datos: MTN 553/lat.40º29'50"/long.01º.51'.40", describiéndose como asentamiento romano y medieval.

Independientemente de esta lista, me ha sido proporcionada la lista de yacimientos arqueológicos y de bienes de interés cultural por parte del servicio de Patrimonio de la Junta de Castilla y León en Salamanca, estando recogida en el correspondiente anexo de estas Normas y protegidos y detallados en el correspondiente plano.

En la relación de conjuntos o edificios de interés contenida en las citadas Normas se refleja al Puente del Congosto como conjunto interesante, destacando el edificio del castillo que domina la ribera izquierda del río Tormes, situado en el extremo norte del núcleo urbano. Este esta catalogado como Bien de Interés Cultural, habiéndose delimitado una zona de protección perimetral que incluye el puente.

3.- INFORMACION SOBRE EL MEDIO HUMANO.-

3.1.- DEMOGRAFIA.

3.1.1.- ESTRUCTURA DEMOGRAFICA.-

La evolución de demográfica de Puente del Congosto ha sido la siguiente:

	habitantes
1.900	759
1.910	806
1.920	730
1.930	726
1.940	747
1.950	714
1.960	555
1.970	380
1.981	496

La población según el censo de 1.996, que da los datos de Puente del Congosto, asigna un número de habitantes de 359.

En fechas posteriores, los datos de evolución del número de habitantes son los siguientes:

	Total			
	1996	2000	2003	2007
37261 Puente del Congosto	370	341	299	271

Notas:

1) Las cifras de 1996 están referidas a 1 de mayo y las demás a 1 de enero.

Población de derecho por municipos y sexo desde 1986

	Total		
	1986	1990	1995
37261 Puente del Congosto	479	467	381

Fuente: Instituto Nacional de Estadística
Series de población desde 1996

3.1.2.- PREVISIONES DE FUTURO.-

La evolución de la población durante el último decenio ha sido en clara disminución sin que se aprecien indicios de modificación de esta tendencia. Sin embargo, la actividad constructora de viviendas se ha desarrollado al crearse zonas de ensanche con viviendas unifamiliares de segunda residencia. Esta circunstancia es la que justifica la ordenación de los sectores a desarrollar y que puede hacer reactivar el sector servicios en Puente del Congosto.

3.2.- EMPLEO.-

La distribución de la población activa se realiza según el cuadro adjunto, en el que se compara con el resto de la provincia sin contar con la capital.

SECTOR	PUENTE DEL CONGOSTO	PROVINCIA SIN CAPITAL	
Primario	56,10	52	
Secundario	18.70	23	
Terciario	25.20	25	%

3.3.- ACTIVIDADES SOCIOCULTURALES, RELIGIOSAS, FERIAS Y MERCADOS TRADICIONALES.

Las fiestas de Puente del Congosto se celebran los días 15 y 16 de agosto.

3.4.- ACTIVIDAD ECONOMICA.

3.4.1.- PRIMARIO.-

El sector primario es el principal en la actividad económica por las características del término ya descritas.

En la agricultura predomina el cultivo de forraje para usos ganaderos y de los cereales de secano predominando el trigo y la cebada. En las zonas de regadío predominan las huertas.

3.4.2.- SECUNDARIO.

Destaca la actividad en el sector de la construcción, carpintería y panadería.

3.4.3.- TERCIARIO.

El sector terciario ocupa al 25,20 % de la población activa. Se adjunta un cuadro de distribución de los establecimientos de este sector.

Cafés y bares	3
Chiringuitos verano	4
Alimentación	2
Bancos	-
Pensiones	-
Productos domésticos	-
Servicios agrícolas	-
Otros servicios	-

4.- INFORMACION SOBRE EL MEDIO URBANO.-

4.1.- ESTRUCTURA URBANA.-

El núcleo urbano de Puente del Congosto se sitúa en las dos riberas del río Tormes. El casco urbano se desarrolla a ambos lados de la carretera de travesía, carretera SA-101. La zona norte del casco esta presidida por el castillo existente al que

llegan las calles desde la travesía. Al pie del castillo se encuentra el antiguo puente románico que dio en sus orígenes el punto de travesía del casco urbano. La zona sur de la travesía esta ocupada por el resto del casco urbano y por un determinado numero de sectores de ensanche. Pasado el puente sobre el río Tormes, hacia el este, se encuentran varios sectores con las características de ensanche con viviendas entre medianeras y viviendas aisladas.

Las presentes Normas limitan el crecimiento del casco consolidado con unas zonas de ensanche, ya contempladas en la Delimitación vigente y con los sectores de suelo apto para urbanizar.

El núcleo urbano de Bercimuelle se sitúa en una suave ladera. El casco urbano se desarrolla, prácticamente, en el lado noroeste de la carretera de travesía, que une Puente del Congosto con la carretera SA-104. La estructura del casco es bastante anárquica, con edificaciones diseminadas sin viales claros que las unan.

4.2.- ASENTAMIENTOS DE POBLACION.-

La población vive concentrada en los cascos urbanos de Puente del Congosto y Bercimuelle.

La distribución de las viviendas se realiza, según datos de 1991, de la siguiente forma:

	Viviendas			
	totales	principal	secundaria	desocupadas
BERCIMUELLE	146	80	50	16
PUENTE DEL CONGOSTO	294	120	140	34
TOTAL NUCLEOS	440	200	190	50
DISEMINADOS	1			

También se incluye, con objeto de justificar en la memoria vinculante el art. 81.2 b) del RUCyL, un certificado de la Gerencia Territorial del Catastro de Salamanca, sobre la unidades urbanas existentes en el termino municipal de Puente del Congosto.

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACION DE ECONOMÍA
Y HACIENDA EN SALAMANCA
GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO

PUENTE DEL CONGOSTO

Consultada la base de datos Catastral del municipio de Puente Cngosto, existen en dicho municipio un total de unidades urbanas 1.032

Total de unidades urbanas en el municipio 1.032

En Salamanca a 20 de septiembre de 2012

Fdo. Jefe de Servicio de Informática

Luciano Mirat Marcos

C/ REINA, 2
37001 SALAMANCA
TEL : 923 28 11 77
FAX : 923 27 04 45

4.2.1.- EVOLUCION.

La evolución del casco urbano de esta limitada ya que la Delimitación vigente se limita a las zonas consolidadas de casco y ensanche. La limitación del crecimiento del casco urbano hará que no afecte al crecimiento del casco sino mas bien a su regeneración y a la mejora de las dotaciones y servicios como consecuencia de la mejora de los sistemas generales. Las zonas de ensanche se encuentran sin terminar su desarrollo urbanístico. Las zonas clasificadas como suelo urbanizable supondrán un aumento en la actividad del ramo de la construcción que posteriormente se convertirá en un aumento de la actividad en todo el sector terciario.

4.2.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La mayor parte de las edificaciones son unifamiliares. Dentro del casco urbano consolidado las parcelas son de forma bastante irregular, con bastante fondo y poca fachada. Sus superficies varían entre los 50 m^2 y los 600 m^2. aproximadamente.

En las zonas clasificadas como de ensanche del casco urbano las parcelas son de tamaños mayores y de formas más regulares.

En el suelo no urbanizable predominan las grandes propiedades en la zona de secano y las pequeñas en las zonas de regadío.

4.3.- USOS DEL SUELO URBANO.-

. Vivienda en manzana cerrada o entre medianeras.

La estructura urbana del casco urbano esta desarrollada en su mayor parte en manzanas cerradas muy irregulares. Prácticamente todas las viviendas son unifamiliares.

. Vivienda aislada, adosada o pareada.

El resto del suelo urbano esta construido con edificios exentos en tipología aislada adosada o pareada. Predominan estas tipologías en los ensanches.

. Servicios.

La escasez de edificios dedicados a dotaciones hace que estos no destaquen. Los existentes se encuentran en el casco urbano y se detallan en apartado 4.6.-

. Industrias.

Los edificios industriales consisten en naves de diversos usos. En ambos casos no afectan al desarrollo residencial.

4.4.- TIPOLOGIA Y ESTADO DE LA EDIFICACION.-

La tipología edificatoria predominante es la de manzana cerrada irregular, tal como se ha descrito en el apartado anterior, y la de edificación abierta para las zonas exteriores al casco.

El estado de conservación de las edificaciones es regular en el casco consolidado y bueno en el resto.

4.5.- VALORACION DEL PATRIMONIO URBANO Y ARQUITECTONICO.

4.5.1.- CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL SUELO URBANO.

El suelo urbano tiene gran superficie edificable dentro de las clasificadas como ensanche mientras que el en el casco hasta prácticamente agotada y solo se producen sustituciones.

4.5.2.- GRADO DE URBANIZACION.

El suelo clasificado como urbano reúne las condiciones indicadas por la Ley del Suelo en cuanto a la existencia de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, acceso rodado, y alumbrado público. La mayor parte de los viales del casco urbano de Puente del Congosto se encuentran pavimentados. Los sectores de ensanche de Puente del Congosto están con los viales prácticamente sin pavimentar. El nucleo de Bercimuelle, sin embargo, solo hay dos calles pavimentadas.

4.5.3.- ESTIMACION DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Existen edificios interesantes dentro de Puente del Congosto. Es de destacar, el castillo que preside la fisonomía del pueblo y el casco protegido que lo circunda. A parte de esto son de destacar los detallados en el apartado de yacimientos arqueológicos antes citado.

4.6.- EQUIPO URBANO.-

- Administrativo

Ayuntamiento	1
Cuartel de la Guardia Civil	
Oficina de extensión agraria	
Oficina de Correos.	
Telégrafos	
Oficina del CEAS	
Notaria	
Juzgado de 1ª Instancia	
Obispado	

- Escolar

Centro de EGB	1 unidad
Preescolar	
Formación 1ª etapa	

- Sanitario

Consultorio médico	2
Médico	2
Practicantes	2
Farmacias	1

- Comunitario

Hogar del Jubilado	1
Biblioteca	

- Deportivo

Campo de fútbol
Baloncesto-balonmano
Frontón
Piscinas

- Religioso

Iglesia	2

- Zonas verdes o espacios libres

Parque infantil

4.7.- SERVICIOS BASICOS.-

. Abastecimiento del agua.

El abastecimiento de agua esta garantizado para las necesidades actuales y para las necesidades que se produzcan como desarrollo del planeamiento propuesto. El agua se obtiene por la existencia de dos sondeos. Sin embargo, la carencia de depósito regulador hace aconsejable su construcción. La red de distribución abarca al casco

urbano y los ensanches.

. Alcantarillado.

Al igual que ocurre con la red de abastecimiento, esta es suficiente para las necesidades actuales y a corto plazo. Sin embargo el aumento de población y las necesidades de depuración hace que se deban adoptar medidas a corto plazo en la población de Puente del Congosto que se deberá adaptar a las previsiones de crecimiento. La construcción de una depuradora en la zona más baja del casco de Bercimuelle es otra de las cuestiones pendiente en esta población.

. Pavimentación.

La mayor parte de los viales del casco urbano de Puente del Congosto se encuentran pavimentados. Los sectores de ensanche cuentan con los viales prácticamente sin pavimentar. En el núcleo de Bercimuelle solo hay dos calles pavimentadas.

. Alumbrado

El suelo urbano cuenta con alumbrado público.

4.8.- REDES DE COMUNICACION.-

Puente del Congosto se encuentra comunicado con Salamanca por medio de la carretera SA-102, que comunica con la carretera N-630 de Salamanca a Bejar.

Bercimuelle se encuentra comunicado con Salamanca por medio de la carretera SA-104, que comunica con la carretera N-630 de Salamanca a Bejar.

5.- ESTADO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

5.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Puente del Congosto dispone de una Delimitación de Suelo Urbano, con aprobación definitiva otorgada en la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo del día 17 de febrero de 1994 (BOCyL 11-04-94).

Posteriormente se aprobó una modificación puntual de esta delimitación que afectaba al suelo urbano de Bercimuelle. Esta modificación se aprobó por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2007. (BOCyL 21-05-08)

La ultima modificación puntual aprobada definitivamente de esta delimitación afectada al suelo urbano en la localización de la c/ Lavadero, 16. Esta modificación se aprobó por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en la sesión celebrada el día 19 de febrero de 2009. (BOCyL 22-06-09).

5.2.- GRADO DE CUMPLIMIENTO/INCUMPLIMIENTO.

El grado de cumplimiento del planeamiento vigente es bueno en toda la zona de casco consolidado y en algunas zonas de los ensanches, sobre todo porque la Delimitación de Suelo vigente se adapto a las irregularidades previas.

5.3.- CAPACIDAD DE GESTION URBANISTICA.

El Ayuntamiento cuenta con un equipo administrativo formado por el secretario. No se cuenta con técnico municipal, lo cual es un inconveniente para el desarrollo y gestión de los planeamientos previstos en las presentes Normas.

6.- INFORME AMBIENTAL DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA PREVIA

Por aplicación del art. 157 a) apartado 2º del RUCYL, las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto no requieren trámite del dictamen medioambiental de evaluación estratégica previa, puesto que se no clasifica suelo urbanizable no delimitado sobre Espacios Naturales Protegidos, Zonas de especial protección para aves, lugares de importancia comunitaria y zonas húmedas. Además, por aplicación del apartado a). 3º del mismo artículo, no sería necesario el trámite ambiental, puesto que no se produce un aumento en la superficie que se clasifica de más del 50% de la superficie actualmente clasificada como suelo urbano y urbanizable. En el posterior desarrollo del Plan Parcial del sector industrial clasificado se deberá realizar la Declaración de impacto ambiental al estar dentro de los apartados del art. 157, b) apartado 2º del RUCYL.

Sin embargo, las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto se encuentran sometidas al procedimiento de evaluación ambiental de la Ley 9/2006 sobre evaluación de planes y programas, en aplicación de el articulo 19 de la citada Ley, a la vista de la información recibida el órgano ambiental elaborará un Documento de Referencia con los criterios y objetivos ambientales estratégicos. y que determinará el contenido, la amplitud y el nivel de detalle que se debe tener en cuenta en el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Por ello se ha procedido a la redacción de un Informe de Sostenibilidad Ambiental del término municipal, entregándose en el Ayuntamiento de Puente del Congosto este mismo mes. El citado informe ha sido redactado por la empresa CASTINSA.

También se redactado por esta misma empresa el Estudio Hidrológico-Hidráulico, tal y como se recogía en el escrito de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 9 de julio de 2008. Estudio hidrológico-hidráulico del río Tormes a su paso por el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado colindante con dicho río y del resto del término municipal, ha sido suscrito por la empresa CASTINSA competente en la materia. En dicho Estudio Hidrológico e Hidráulico están contenidos todos los cálculos relativos a la determinación de los caudales de escorrentía del río Tormes que afecta a

la propuesta de delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable, para las avenidas de 100 Y 500 años de periodo de recurrencia y la máxima crecida ordinaria (m.c.o.), además de otros aspectos tales como un análisis hidráulico con el que se definirán las zonas inundables generadas por dichas avenidas, estudiándose las condiciones hidráulicas de un tramo lo suficientemente representativo tanto aguas arriba como hacia aguas abajo de las zonas de planeamiento, evaluando las afecciones que las actuaciones proyectadas puedan suponer al régimen de circulación de la corriente.

Con fecha de diciembre de 2012 se ha redactado por esta misma empresa un nuevo Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Tormes a su paso por el suelo urbano y por el suelo Urbanizable Delimitado colindante con dicho río, asi como del resto del término municipal, ha sido suscrito por la empresa CASTINSA competente en la materia. En dicho Estudio Hidrológico e Hidráulico están contenidos todos los cálculos relativos a la determinación de los caudales de escorrentía del río Tormes que afecta a la propuesta de delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable, para las avenidas de 5, 100 Y 500 años de periodo de recurrencia y la máxima crecida ordinaria (m.c.o.), además de un análisis hidráulico con el que se definirán las zonas inundables generadas por dichas avenidas, estudiándose las condiciones hidráulicas de un tramo lo suficientemente representativo tanto aguas arriba como hacia aguas abajo de las zonas de planeamiento, evaluando nuevamente las afecciones que las actuaciones proyectadas puedan suponer al régimen de circulación de la corriente y disponiendo las medidas pertinentes para asegurar la no inundabilidad de la propuesta de clasificación de Suelo Urbanizable. Este nuevo Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Tormes ha obtenido informe vinculante FAVORABLE de la Confederación Hidrológica del Duero, de fecha 31 de enero de 2013

Salamanca, marzo de 2013.

Fdo.: José Arribas Mínguez

Arquitecto

7.- ANEXO:
INFORMACION DE LA PROSPECCION ARQUEOLOGICA REALIZADA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

En el suelo rustico se detallan a continuación los yacimientos arqueológicos, incluyéndose también uno en suelo urbano y algunos edificios ya detallados en las fichas del catalogo y que están situados en el suelo urbano.

No se permitirá ningún tipo de obras en un entorno, alrededor de los yacimientos catalogados, de 30 m. Cualquier obra requerirá autorización previa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural al estar sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Son Bienes de Interés Cultural, según la Ley 16/1985 y el Decreto 571/1963, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piezas similares de interés histórico-artístico que se pudiesen encontrar en el término municipal. Igualmente los definidos en el art. 1.2 de la mencionada Ley 12/2002 y los bienes definidos en su art. 62 que integran el patrimonio etnológico. Igualmente se tendrán presentes los art. 59 y 60 de la misma ley respecto a los descubrimientos arqueológicos y hallazgos casuales.

Se detallan ocho yacimientos, en suelo rustico, y uno en suelo urbano, oficialmente catalogados por el Inventario Arqueológico de Salamanca que se encuentran grafiados en el plano de clasificación del término municipal.

Artículo 1.-

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DEL HALLAZGO ARQUEOLÓGICO INVENTARIADO “TUMBA DEL MORO”.

El trabajo de prospección arqueológica necesario para las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto, dirigido por Elvira Sánchez Sánchez, arqueóloga colegiada, fue realizado en el mes de julio del 2009 y fue informado positivamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con fecha de 2 de febrero del 2010.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Puente del Congosto a raíz de las alegaciones presentadas por D. Cirilo Hernández Alonso, eleva a la citada Comisión una propuesta de modificación de la ficha del Catálogo de Elementos Protegidos referida al bien “Tumba del Moro”, alegaciones que son contestadas con fecha de 24/09/2010 expresando que
“Dado que sobre los bienes del patrimonio arqueológico ya conocidos, únicamente es preceptivo y vinculante incluir el contenido de los datos recogidos en las fichas oficiales de naturaleza administrativa que conforman el Registro de Lugares Arqueológicos de Castilla y León, se estiman las alegaciones formuladas por D. Cirilo Hernández Alonso, en escrito de 2 de julio de 2010, al a propuesta de catálogo de Bienes del Patrimonio Cultural incluida en el Informe técnico de prospección arqueológica; y por ello, sobre los concretos lugares arqueológicos provistos ya de las fichas oficiales de naturaleza administrativa que conforman el Registro de Lugares Arqueológicos de Castilla y León, independientemente de su situación dentro de una parcela y un polígono del T.M. de Puente de Congosto, el objeto inicial de protección como suelo rústico con protección cultural deberá centrarse en el espacio considerado y cuantificado por las fichas”.
Además, el referido escrito indica que en relación a la protección inicialmente prevista debe quedar
“exento el resto de la parcela y debiendo hacerse así constar en el instrumento urbanístico, para eliminar ambigüedades o situaciones de indefensión para el ciudadano afectado”.

En atención a dichas consideraciones y a la necesidad de avanzar en el proceso de aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto, se eleva a la dirección del equipo redactor de dichas Normas, la modificación de la ficha referida al bien "Tumba del Moro".

En este sentido cabe indicar que el hallazgo arqueológico inventariado se encuentra en el extremo sureste de la parcela de D. Cirilo Hernández Alonso, a unos 12 metros de distancia del muro sur y a unos 15 metros del muro este de la finca en dicho extremo. El hallazgo arqueológico se localiza en una terraza natural creada por el río Tormes no muy lejos de una toma de corriente protegida por una caseta de reciente construcción.

La tumba se encuentra enmascarada por los afloramientos naturales de granito del entorno y por la vegetación autóctona. Por encima de la misma hallamos una elevación del terreno que luego se convierte en planicie, por lo que resulta difícil localizar la tumba si no se busca intencionadamente.

En este escalón natural de la finca se sitúa el hallazgo arqueológico. La normativa regional vigente en materia de patrimonio cultural establece medidas correctoras específicas (art. 80, 85 y siguientes del Decreto 37/2007 que desarrolla la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León). Dichas medidas están destinadas a proteger y salvaguardar dicho patrimonio, en particular el arqueológico.

En este sentido se propone que se determine un entorno de protección alrededor del bien de al menos 25 o 30 metros de radio desde el mismo tomando como referencia el ángulo de los muros de la propiedad actualmente de piedra de la zona.

Igualmente se informa que cualquier obra futura de remoción del terreno en el entorno del elemento arqueológico inventariado o cualquier acción directa sobre el mismo deben contar con la correspondiente justificación técnica y con el permiso expreso de la Comisión de Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Artículo 2.- Efectos

1) La inclusión de un elemento en el presente Catálogo supone la regulación específica de las actuaciones sobre el mismo garantizando su conservación y mantenimiento en función de sus cualidades intrínsecas o contexto donde se sitúan, estableciendo, en su caso, los sistemas de edificación, reglas compositivas y materiales.

2) A estos efectos y con el objeto de cooperar en el deber de conservación que corresponde a los propietarios. Las Administraciones Públicas establecerán líneas de ayudas y subvenciones respecto de dichas actuaciones.

3) Las condiciones del régimen protección y la compatibilidad de usos para cada elemento se recogen en el presente Catálogo individualizadamente. Para los yacimientos arqueológicos, bienes de interés cultural y entornos de protección, además del Catálogo, regirá la Ordenanza Arqueológica (artículos 0000 y siguientes de las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Urbanísticas Municipales) y en el Capítulo 000 de las citadas Normas, donde se regula el Suelo Rústico con Protección Cultural (SRPC), clasificación urbanística que les corresponde, a tenor de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Además, las intervenciones en cualquiera de los elementos catalogados estarán sujetas a lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, debiendo ser informadas y autorizadas previamente por el Organismo de la Comunidad Autónoma competente en materia de cultura. Dicho organismo es, conforme al artículo 44.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León a través de la Unidad Técnica correspondiente de sus servicios centrales o de la Delegación Territorial de la provincia de Salamanca. La información emitida por dicho organismo concretará las condiciones de actuación atendiendo al criterio de no alterar los valores arquitectónicos y paisajísticos que definan el propio bien, previamente a la concesión de la licencia municipal de obras. Para ello será necesario elaborar la documentación del correspondiente impacto visual para

someterla a la aprobación junto con las determinaciones de la actuación pretendida.

Artículo 3.- Ámbito y régimen de aplicación

El presente Catálogo será de aplicación a:

1.- Yacimientos Arqueológicos documentados recogidos hasta la fecha en el Inventario Arqueológico de la provincia incluidos en el término municipal de Puente del Congosto, y todos aquellos que pudieran ser identificados en el futuro. Las condiciones del régimen protección y la compatibilidad de usos se recogen en las presentes Normas Urbanísticas Municipales (Ordenanza Arqueológica y Capítulo 000 donde se regula el Suelo Rústico con Protección Cultural (SRPC). Además, las intervenciones en estos ámbitos estarán sujetas a lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, debiendo ser informadas y autorizadas por el Organismo de la Comunidad Autónoma competente en materia de cultura.
Las fichas de estos Yacimientos Arqueológicos se recogen en el Catálogo de Elementos Protegidos anexo al presente documento.

2.- Edificios y elementos catalogados, bienes de interés cultural y sus entornos de protección. Las intervenciones en estos ámbitos estarán sujetas a lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, debiendo ser informadas y autorizadas por el Organismo de la Comunidad Autónoma competente en materia de cultura. En el presente Catálogo se recogen las fichas de estos edificios y elementos catalogados.

3.- Entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración situados fuera del Conjunto Histórico, constituidos por los inmuebles y espacios cuya alteración pudiera afectar a los valores propios del bien, su contemplación, apreciación o estudio. Las intervenciones en estas zonas de protección y en las parcelas lindantes, tanto de modificación del aspecto exterior de los edificios afectados, aumento o disminución del volumen construido e incluso obras de urbanización, deberán ser informadas y autorizadas por el Organismo de la Comunidad Autónoma competente en materia de Cultura.

Además, a las actuaciones en los entornos de monumento le serán de aplicación las condiciones estéticas recogidas en el presente Catálogo. La delimitación espacial de los entornos se grafía con una trama romboidal en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 4.- Criterios generales

Los edificios y elementos catalogados se han protegido con el criterio de ser preservados o recuperados atendiendo a sus valores culturales y ambientales así como por corresponder a tipos arquitectónicos singulares o relevantes. En las fichas de cada uno de ellos se recogen las características históricas, formales y constructivas que han motivado su catalogación, así como las normas concretas de intervención, las actuaciones permitidas y las condiciones especiales de aprovechamiento y volumetría aplicables en cada caso. En todo caso y bajo cualquier nivel de protección, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las obras deberán ser informadas y autorizadas por el organismo competente en materia de cultura definido

en el presente volumen.

Artículo 5.- Definición de los niveles de Protección

Se definen tres niveles de protección, integral, estructural y ambiental, en función de las características arquitectónicas y ambientales del elemento protegido, conforme a lo establecido en el artículo 84.2.-a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 6.- Nivel de Protección 1 Protección integral (PI)

1) Se aplica a los bienes de interés cultural declarados o en proceso de declaración.
2) El carácter de la protección es en general de conservación y de protección integral, estructural y volumétrica extendiéndose a la totalidad de elementos arquitectónicos que componen el edificio.
3) El tipo de obras permitido se limita a las de restauración, de conservación y de consolidación dirigidas al mantenimiento del elemento. Únicamente en el caso de cambio de uso con reutilización total o parcial de la edificación se permite la rehabilitación interior dirigida al nuevo uso, con la obligada conservación de la tipología estructural y de los elementos arquitectónicos del valor.

Artículo 7.- Nivel de Protección 2 Protección estructural (PE)

Se distinguen tres tipos de protección estructural en función del carácter singular o notable del edificio catalogado y una tercera categoría para otros elementos de interés:

A) Protección estructural A (PEA):
1) Se aplica a los edificios y elementos de carácter singular por sus valores arquitectónicos o históricos, cualquiera que sea la calificación del espacio en que se ubican.

2) El carácter de la protección se extiende a la conservación de las tipologías estructurales, de las fachadas, de las cubiertas y de la organización espacial cuando, en este caso, correspondan a sus características de origen, o si son posteriores cuando estén integradas en el conjunto, así como de aquellos elementos interiores de valor arquitectónico, o característicos de la tipología primitiva original, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenos a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

3) Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación recogiéndose en cada ficha el alcance permitido respecto a esta última, con la posibilidad de eliminación o sustitución de los cuerpos y elementos de carácter espúreo o sin interés arquitectónico o histórico.

B) Protección estructural B (PEB):
1) Se aplica a los edificios de carácter notable cualquiera que sea el carácter del espacio en que se ubican.

2) El carácter de la protección se extiende a la conservación de las tipologías estructurales, de las fachadas, de las cubiertas, así como de aquellos elementos interiores de valor arquitectónico, o característicos de la tipología primitiva

original, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenos a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

3) Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración recogiéndose en cada ficha el alcance permitido respecto a esta última, con la posibilidad de eliminación o sustitución de los cuerpos y elementos de carácter espúreo o sin interés arquitectónico o histórico.

C) Protección estructural C (PEC):

1) Se aplica a los elementos de interés situados en lugares o parajes de carácter notable por su significación histórica, cultural o social.

2) 9El grado de protección se extiende a la conservación de las estructuras arquitectónicas o elementos escultóricos que se indican en la ficha. En algunos casos se establecen condiciones para la intervención en el entorno.

3) Las obras permitidas en los elementos catalogados son las de restauración, conservación y consolidación.

Artículo 8.- Nivel de Protección 3 Protección ambiental (PA)

1) Se aplica a los edificios, elementos, áreas o espacios de cierta calidad ambiental por haber correspondido a actuaciones homogéneas en conjuntos destacables y que forman parte de la memoria de la localidad.

2) El grado de protección se extiende exclusivamente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubierta y elementos visibles al exterior, aleros, cornisas, cierres de huecos, acabados, colores, así como de todos aquellos elementos formales del lenguaje arquitectónico al que pertenece la intervención original y que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales de la zona.

3) Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, llegando incluso, en los casos indicados expresamente en las fichas, a la reconstrucción de la edificación, con las obligaciones indicadas en el apartado anterior.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 9.- Tipos de obras e intervenciones sobre la edificación los elementos catalogados

Los tipos de obras o intervenciones posibles se clasifican en orden a su distinta graduación definiendo los tipos de obras permitidos dentro de cada una. En función de su alcance se distinguen:

1.- CONSERVACIÓN

Son obras dirigidas al mantenimiento de los elementos y edificios, de las condiciones estructurales, de salubridad, ornato exterior e interior y de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

2.- RESTAURACIÓN

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un elemento, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

3.- CONSOLIDACIÓN

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del elemento.
Las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales.

4.- REHABILITACIÓN

Se entiende por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de confort, habitabilidad, seguridad, accesibilidad y salubridad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología arquitectónica y constructiva.
Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:

- Rehabilitación elemental. Cuando las obras se refieran a la mejora de las condiciones de habitabilidad con sustitución de sus instalaciones y su posible reestructuración interior.
- Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos generales del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.
- Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de cubierta, o cuando se modifique el número de plantas (según condiciones especiales señaladas en la ficha) incluyendo la remodelación interior.

5.- REESTRUCTURACIÓN

Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación total del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.
Se considerarán obras de "Reestructuración Parcial" las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar al 50% de la superficie total. Las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como "Reestructuración Total". Las obras de reestructuración podrán alcanzar hasta el vaciado interior del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores y de los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes en su interior.
Las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes.
En todos los casos de Reestructuración se exige la eliminación de elementos espúreos y añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

6.- RECONSTRUCCIÓN

Se entiende por obras de Reconstrucción las dirigidas a realizar una construcción que reproduzca formalmente un elemento anteriormente existente.
Las obras de Reconstrucción estarán vinculadas a la reproducción de elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron el nivel de protección del elemento original.

Artículo 10.- Elementos espúreos y añadidos

1) Se consideran bajo esta definición todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en la edificación y su entorno, afectando a sus características estéticas, volumétricas o de integración en el espacio en que se insertan.

2) Con carácter general, y salvo que la ficha correspondiente indique lo contrario, se tenderá a eliminar este tipo de elementos existentes en cualquiera de los edificios incluidos en el presente Catálogo.

Artículo 11.- Aprovechamiento y condiciones de volumen

Las condiciones especiales de aprovechamiento y volumetría se regulan en las fichas correspondientes a los edificios, elementos o conjuntos catalogados.

El resto de las condiciones que no estuvieren expresamente establecidas en la ficha serán las contenidas en las Normas Urbanísticas Generales.

Artículo 12.- Condiciones estéticas

1) En cuanto a las condiciones estéticas que afectan a la intervención en los edificios y elementos catalogados se estará, además de a lo regulado en las fichas del presente Catálogo y en las Normas Urbanísticas, así como a las determinaciones que establecieran los Organismos competentes en materia de protección cultural en caso de su preceptivo informe.

2) Además, se establece la siguiente regulación para los elementos que se pretendan colocar en estos edificios:

a) Marquesinas: Se consideran prohibidas con carácter general excepto que pertenezcan al diseño original de la edificación.

b) Toldos: Se tendrá en cuenta la integración en el diseño general de la fachada, tanto en colores como en forma y ubicación.

c) Rótulos:

- En general no distorsionarán la composición y el diseño del edificio y se integrarán en los huecos. No se emplearán materiales y colores llamativos y discordantes.
- No se permiten luminosos.
- El diseño será similar, en cuanto a colores, tipos y tamaño de letras, en la totalidad de las intervenciones que se realicen en el mismo edificio.

- Los rótulos perpendiculares al plano de fachada tendrán una dimensión máxima de 0,50 metros de ancho x 1,10 de altura, no sobresaliendo más de 0,60 metros del plano de fachada.
- En general se colocarán únicamente en la planta baja, excepto que por las características especiales del elemento catalogado sea imprescindible su ubicación en otras plantas.

d) Cableado:

- Con carácter general se considera recomendable la eliminación de cableado de las fachadas.
- En el caso de reformas integrales o de la fachada, se eliminará el cableado de las fachadas mediante soterramiento o cualquier otro sistema adecuado.

e) Dispositivos al exterior: Con carácter general se considera prohibida la instalación de antenas, receptores y otros instrumentos de naturaleza eléctrónica en las fachadas de los elementos inventariados.

f) Alumbrado público: Se tendrá en cuenta la integración en el diseño general de la fachada, tanto en colores como en forma y ubicación.

3) Como criterio general, en lo que se refiere a los materiales y revestimientos de fachadas, materiales y colores de carpinterías, rejerías y demás elementos del exterior, se procurará restaurar o reproducir los originales. En todo caso todas las intervenciones en el mismo edificio atenderán a un criterio formal común.

MEDIDAS NECESARIAS PARA LA ADECUADA DOCUMENTACIÓN, PROTECCIÓN, INVESTIGACIÓN, DEFENSA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, ETNOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO DE PUENTE DEL CONGOSTO

Artículo 0001.- Finalidad.

1.- La presente ordenanza tiene como por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio arqueológico, etnológico y paleontológico de Puente del Congosto y su término municipal.

2.- Conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, constituyen el patrimonio arqueológico del municipio de Puente del Congosto los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no, extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática. También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

3.- De acuerdo con el artículo 43.5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se definen, estableciendo los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación, así como los requisitos técnicos para la autorización de actividades, las áreas de protección descritas el artículo 0003 de la presente

Ordenanza y, de forma pormenorizada, en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

4.- Los criterios de catalogación, niveles de protección y criterios de intervención están descritos en el título II del Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales y en la presente Ordenanza Arqueológica.

Artículo 0002.- Marco legal.

Para la finalidad de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico del municipio de Puente del Congosto se consideran los siguientes instrumentos previstos en estas Normas Urbanísticas Municipales:

1.- Legislación que define las competencias exclusivas de la Junta de Castilla y León en materia de patrimonio arqueológico descritas en la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Castilla-León, y desarrolladas en el Real Decreto 3019/1983, de 21 de septiembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado, en materia de cultura, a la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

2.- Normativa autonómica que define la delegación de funciones en los Servicios Territoriales de Educación y Cultura, unidades de gestión administrativa de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León en el ámbito de la provincia, desarrollada en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en la Orden 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura, por la que se dictan instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural, y en la Orden de 21 de noviembre de 1996, de las Consejerías de Presidencia y Administración Territorial y de Educación y Cultura, por la que se desarrolla la estructura orgánica y se definen las funciones de los Servicios Territoriales de Cultura de las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León.

3.- Legislación autonómica en materia de patrimonio arqueológico, presidida por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y complementada por el Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimiento en materia de Patrimonio Histórico-Artístico a excepción de sus artículos 1º, 3º, 4º y 5º, derogados en la Disposición Derogatoria la Ley 12/2002, y por el Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León. Así mismo serán de obligado cumplimiento las disposiciones incluidas en el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado por el Decreto 37/2007 y que viene a completar el contenido de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, mediante el desarrollo de la regulación de las distintas figuras y técnicas de protección del Patrimonio Cultural de la Comunidad previstas en ella, así como de los aspectos relativos a la organización y procedimientos administrativos necesarios para la aplicación de sus normas.

4.- El Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales. Este Catálogo, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 0003.- Ámbito de aplicación de la ordenanza.

1.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se extiende a todo el término municipal de Puente del Congosto y, en especial, a aquellas áreas que por su potencialidad arqueológica exijan medidas de cautela, en especial, en las siguientes áreas o elementos:

a) Edificios y elementos contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, tengan o no carácter de Bien de Interés Cultural.

b) Yacimientos arqueológicos recogidos en el Inventario Arqueológico de la Provincia e incluidos en el término municipal de Puente del Congosto, y todos aquellos que pudieran ser identificados en el futuro. Dichos yacimientos documentados se incluyen en el Catálogo de Elementos Protegidos.

c) Áreas que comprendan los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, en cualquiera de sus categorías, igualmente incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

d) Áreas donde se prevé la aparición de elementos o restos de valor histórico a partir de los datos documentales existentes, incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

2.- El contenido del citado Catálogo, incluyendo la delimitación de los elementos y yacimientos recogidos en el mismo, será susceptible de posibles ampliaciones y modificaciones determinadas por la obtención de nuevos datos derivados de actuaciones arqueológicas o hallazgos casuales.

Artículo 0004.- Definición de actividades arqueológicas y de los sujetos responsables de la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico.

1.- Se entiende por actividades arqueológicas las prospecciones, excavaciones, controles arqueológicos y estudios directos con reproducción de arte rupestre definidas por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico (artículo 51.1 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León). En función de las características de las actividades se distinguen los siguientes tipos:

a) Prospecciones arqueológicas, definidas como observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (artículo 51.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

b) Excavaciones arqueológicas, definidas como remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (artículo 51.3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

c) Controles arqueológicos, definidos como las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen (artículo 51.4 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

d) Estudios directos con reproducción de arte rupestre, definidos como todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre (artículo 51.5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

2.- Son responsables de la protección, conservación y mejora del patrimonio arqueológico del municipio de Puente del Congosto los siguientes organismos y personas:

a) La Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Cultural de Castilla y León tiene atribuidas. A todos los efectos, se trata de la Administración competente para todos los aspectos relacionados con las intervenciones en el Patrimonio Arqueológico y Etnológico en el término municipal de Puente del Congosto.
b) El Ayuntamiento de Puente del Congosto, en virtud de las competencias y obligaciones asignadas a las Corporaciones Locales en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, muy especialmente, en sus artículos 3, 29, 39, 43, 44 y 49 que definen la cooperación entre Administraciones, las obligaciones de las Administraciones Públicas en la protección del patrimonio y la definición de instrumentos urbanísticos municipales.
c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.
d) La ciudadanía en general, en virtud de lo contenido en el artículo 5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 0005.- Normas de procedimiento para actuaciones arqueológicas.

Con el objeto de garantizar la adecuada documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio arqueológico y paleontológico del municipio de Puente del Congosto y su término municipal, se establece lo siguiente:

1.- Cualquier intervención arqueológica deberá ser dirigida y ejecutada por técnicos competentes. Únicamente tendrán este carácter técnicos arqueólogos colegiados cuya titulación esté reconocida para tal fin por la Administración competente.

2.- Ante cualquier solicitud de licencia de obras para intervención arqueológica o urbanística que implique movimiento de tierras o que en alguna medida afecte al subsuelo y esté localizada en las áreas de interés arqueológico, el Ayuntamiento notificará a la Administración competente en materia de conservación del Patrimonio la localización de la licencia solicitada con carácter previo a su concesión. Adjunto a la notificación, el Ayuntamiento facilitará a la Administración competente información suficiente sobre las actuaciones previstas por el solicitante o, en su defecto, una copia del proyecto de obra.

3.- Por la citada Administración deberá emitirse un informe previo. En dicho informe se determinará la necesidad o conveniencia de uno de los siguientes supuestos en función del tipo de obra y su localización:

a) Seguimiento y supervisión arqueológica por técnico arqueólogo colegiado de las obras previstas en proyecto cuyo resultado podrá determinar la necesidad de realizar una excavación puntual o en área, si los hallazgos exhumados así lo requirieran.
b) Excavación puntual o sondeos arqueológicos, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo colegiado que, en función de los hallazgos o estructuras que

aparezcan, podrán ser ampliados a una excavación arqueológica en área que afecte en parte al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.

c) Excavación arqueológica en área, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo colegiado, que afecte en parte o en todo al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.

3.- Una vez emitida la prescripción arqueológica por parte de la Administración competente, el Ayuntamiento informará al solicitante de la licencia o a la dirección técnica de las obras, en el caso de que existiera, del contenido de aquélla para que proceda a iniciar los trabajos exigidos o, en su caso, a retirar la solicitud de licencia de obras.

4.- El solicitante de licencia, el promotor o la dirección técnica de las obras en el caso de que existiera notificará al Ayuntamiento, al menos con un mes de antelación al inicio previsto de las obras objeto de licencia, el nombramiento de un técnico arqueólogo y el programa de trabajo de éste, con el fin de poder realizar previamente los trabajos arqueológicos evitando las demoras o paralización de las obras previstas.

En el momento de realizar esta notificación, el solar o terreno urbanizable deberá estar disponible, libre de escombros y convenientemente vallado de forma que se impida el libre acceso al mismo para garantizar con ello la seguridad de las actuaciones arqueológicas.

4.- La propiedad o el solicitante de la licencia, en su caso, pondrá a disposición del técnico arqueólogo, previamente autorizado por la Administración competente, los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesarios para la actuación arqueológica. No obstante, si la entidad de los trabajos lo justificase, podrá ser solicitada su realización o financiación total o parcial a cargo de los fondos para excavaciones de urgencia o partida idónea del presupuesto de la Consejería de Cultura, o en su caso del que pudiera habilitar a tales efectos el Ayuntamiento de Puente del Congosto.

5.- Cuando las actuaciones arqueológicas puedan afectar a edificios colindantes, a la vía pública o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en materia de prevención de riesgos laborales, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios.

6.- Las obligaciones descritas en los apartados anteriores, salvo el de seguimiento y supervisión arqueológica, habrán de ser previas a la concesión de Licencia municipal de obras. Su incumplimiento dejará sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

7.- Tras la peritación arqueológica, el técnico autorizado realizará un informe que incluya una estimación de incidencia y que dará opción a los siguientes extremos:

a) Dar por finalizados los trabajos arqueológicos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

b) Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada.

c) Solicitar la continuación de la excavación, indicando que restos deben conservarse in situ.

Dicho informe deberá ser evaluado por la Administración competente quien comunicará al Ayuntamiento mediante un informe vinculante la viabilidad y conveniencia de las actuaciones propuestas en el mismo para proceder, en cumplimiento de lo contenido en el artículo 57.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, sobre la solicitud de licencia de obras para la intervención arquitectónica o urbanística inicialmente presentada.

Artículo 0006.- Hallazgos arqueológicos y normas de conservación.

1.- La titularidad jurídica de los hallazgos arqueológicos, sean restos muebles o inmuebles, será pública de acuerdo con lo determinado en el artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos o del inmueble en que tiene lugar el descubrimiento.

2.- Los bienes muebles y toda la documentación resultante de los trabajos de investigación o intervención arqueológica realizados serán depositados para su custodia, conservación y exposición en el centro que la Administración competente determine, salvo aquellos restos o elementos arquitectónicos que considere son susceptibles de ser puestos en valor e incorporados en la edificación prevista. Igualmente, la Administración competente incluirá los resultados en el Inventario Arqueológico e informará al Ayuntamiento de este extremo para proceder a la ampliación del Catálogo de Elementos Protegidos.

3.- Los restos arqueológicos estructurales que deban ser conservados en el sitio, y que por su interés histórico, artístico o arquitectónico requieran su puesta en valor, producirán las oportunas modificaciones de proyecto de forma que puedan ser expuestos, protegidos y visitables al público, con informe favorable de la Administración competente.

4.- Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés, relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento del terreno, regirá la correspondiente indemnización o compensación que se determine, de acuerdo con la legislación vigente, por pérdidas de uso o aprovechamiento.

5.- Con carácter general y para todos los ámbitos, ante cualquier hallazgo casual de tipo arqueológico, éste será comunicado a la Administración competente en materia arqueológica, siendo de obligado cumplimiento lo dispuesto en los artículos 53, 60 y 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

6.- Se considerarán hallazgos clandestinos aquellos que sean fruto de hallazgos casuales no comunicados a la Administración competente, las excavaciones o intervenciones arqueológicas no autorizadas y el fruto del expolio arqueológico. También tendrán esta consideración la continuación de las obras cuando hubieran aparecido restos arqueológicos y no se hubieran adoptado las medidas que figuran en las disposiciones legales vigentes, aunque contaran, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos. En tales casos, el Ayuntamiento informará a la Administración competente en virtud de los artículos 2 y 3 de la Ley 12/2002 de

Patrimonio Cultural de Castilla y León, y procederá a dejar sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra en el terreno o solar afectado.

Artículo 0007.- Del patrimonio etnológico y sus normas de conservación.

1.- Para aquellos bienes o elementos integrantes del patrimonio etnológico incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos o en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, regirá un procedimiento idéntico al descrito en el artículo 0006.
2.- En cuanto al resto, las Administraciones competentes promoverán el inventariado completo de dichos bienes y velarán por su conservación.
3.- Como normas generales de conservación se evitará el uso permanente de materiales y técnicas ajenos a dichos elementos en su reparación o restauración.

Artículo 0008.- Medios económicos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Puente del Congosto previstas en estas Normas Urbanísticas Municipales se consideran los siguientes medios económicos:

a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autonómica.
b) La inversión directa municipal.
c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autonómica y el Ayuntamiento de Puente del Congosto.
d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
e) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Puente del Congosto a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
f) Los convenios que establezca el Ayuntamiento de Puente del Congosto con entidades privadas que entren en el ámbito de lo contenido en la legislación vigente en materia de patrocinio y mecenazgo.

FICHAS DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

I. Contenido de las fichas

1. Las fichas que se incluyen en el presente Anexo contienen lo siguiente:

- Identificación del edificio, conjunto o elemento catalogado.
- Situación, emplazamiento, parcela catastral y referencia a los planos de ordenación.
- Nivel de catalogación que le afecta.
- Datos sobre sus características históricas y constructivas
- Uso al que se destina actualmente.
- Estado de conservación según las definiciones que siguen:

- Normal: Construcciones que a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes.

- Regular: Construcciones que presenta defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas en ruina.

- Obligaciones de conservación y las directrices para las actuaciones que se proyecten sobre los mismos.
- Usos propuestos.
- Condiciones especiales de aprovechamiento y volumetría.

2. En los planos de Ordenación se indican los edificios, conjuntos o elementos que se incluyen en el presente catálogo.

II. Fichas de los elementos catalogados.

CON PROTECCIÓN INTEGRAL:

Grupo A.- Bienes de interés cultural
Ficha A1: Castillo, nº inv. 37-261-0002-004

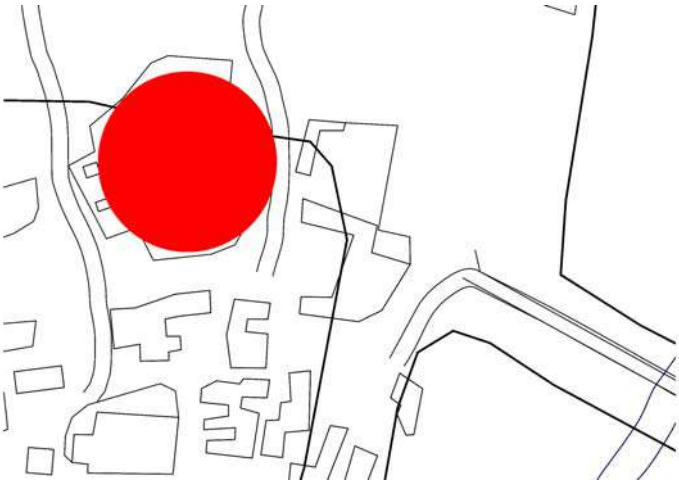
Grupo B.- Yacimientos y elementos arqueológicos
Ficha B1: Yacimiento Alto de los Olmos, nº inv. 37-261-0001-01. Anejo de Bercimuelle
Ficha B2: Hallazgo aislado Tumba del Moro, nº inv. 37-261-0001-02. Anejo de Bercimuelle
Ficha B3: Yacimiento La Cortina, nº inv. 37-261-0001-03. Anejo de Bercimuelle
Ficha B4: Yacimiento La Cabezuela, nº inv. 37-261-0001-04. Anejo de Bercimuelle
Ficha B5: Yacimiento La Orden I, nº inv. 37-261-0002-01. Puente del Congosto
Ficha B6: Yacimiento La Orden II, nº inv. 37-261-0002-02. Puente del Congosto
Ficha B7: Yacimiento Cabeza Búa, nº inv. 37-261-0002-03. Puente del Congosto
Ficha B8: Yacimiento La Herguijuela, nº inv. 37-261-0002-05. Puente del Congosto
Ficha B9: Hallazgo aislado Verraco, nº inv. 37-261-0002-06. Puente del Congosto

C.- Otros bienes del patrimonio cultural afectados con protecciones genéricas
Ficha C1: Puente fortificado sobre el río Tormes
Ficha C2: Ayuntamiento (escudos heráldicos)
Ficha C3: Crucero barroco. Puente del Congosto
Ficha C4: Crucero de término. Puente del Congosto
Ficha C5: Crucero de la iglesia. Anejo de Bercimuelle
Ficha C6: Crucero de cofradía. Anejo de Bercimuelle
Ficha C7: Piedra mojón de término. Puente del Congosto

D.- Otros elementos de interés histórico-artístico
Ficha D1: Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción. Puente del Congosto
Ficha D2: Iglesia parroquial de San Salvador de Bercimuelle
Ficha D3: Ermita del Cementerio. Bercimuelle

E.- Bienes etnológicos
Ficha E1: Fábrica de Paños. Puente del Congosto
Ficha E2: Molino harinero. Puente del Congosto
Ficha E3: Aceña de Cargamures. Anejo de Bercimuelle
Ficha E4: Molino de chimenea. Anejo de Bercimuelle
Ficha E5: Potro de herrar. Anejo de Bercimuelle

Localidad: Puente del Congosto Dirección: Calle Castillo, 12D Referencia catastral: manzana catastral 60569	**Plano nº 4.1, 4.2, 10**	**Ficha** A1



Castillo

Descripción:

Su historia comienza en 1393 cuando el rey Enrique III concede el señorío de Cespedosa, La Puente y Peñaflor al caballero Gil González Dávila levantando el castillo de la localidad. Posteriormente fueron sus descendientes, y particularmente Luis de Guzmán, los que prosiguieron la obra. Parece ser que la reina Isabel I pernoctó en dicho castillo y, posteriormente, también se alojó en él Carlos V de camino a Yuste. En 1539 el rey vende al duque de Alba el castillo, permaneciendo en esta casa hasta 1891, momento en el que fue vendido al último portazguero, y de ahí hasta su actual propietario. Durante la Guerra de Independencia estuvo ocupado por tropas napoleónicas durante dos años. Es uno de los castillos mejor conservados de la provincia, y es de propiedad particular. Se data este castillo en torno al 1500 aunque existió una fortificación anterior. Es entonces cuando se adapta y amplía la fortificación convirtiéndola prácticamente en un palacio. El cuerpo central está formado por una gran torre rectangular de 17x11 metros de planta, al que se adosa un cubo con tres plantas y azotea. La planta inferior del cubo presenta doble acceso desde el este con puerta de doble arco rebajado y otra que se abre en recodo. Las plantas están abovedadas con ladrillo macizo. En cuanto a la torre, tiene acceso a la planta inferior por un arco de medio punto sin clave. Está cubierta esta planta por una bóveda –también de ladrillo- sujeta por dos arcos formeros de sillería de granito. En el ángulo oeste se levanta una escalera de caracol por la que, según la descripción de Pinilla, se accede a la segunda planta, similar a la anterior. Sobre ella se levanta una azotea. Todo ello se encuentra incluido en un amplio recinto exterior que parece compacto debido a lo alto de sus muros y a la localización del castillo sobre el escarpe que forma en este punto la ribera del Tormes. Este recinto tiene forma hexagonal y al norte se le adosa el cementerio. Varias de sus puertas originales están hoy cegadas, como las del lado este, norte y oeste. En los muros a distintos niveles aparecen saeteras, aspilleras y vanos diversos, así como otros elementos defensivos y decorativos característicos de la arquitectura militar del periodo aunque en general, al exterior, se trata de un castillo bastante sobrio.

Uso actual del suelo: residencial
Clasificación urbanística: Suelo Urbano
Clasificación legal: yacimiento inventariado nº 37-261-0002-04 Junta Castilla y León. BIC por Decreto de 22 de abril de 1949, Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

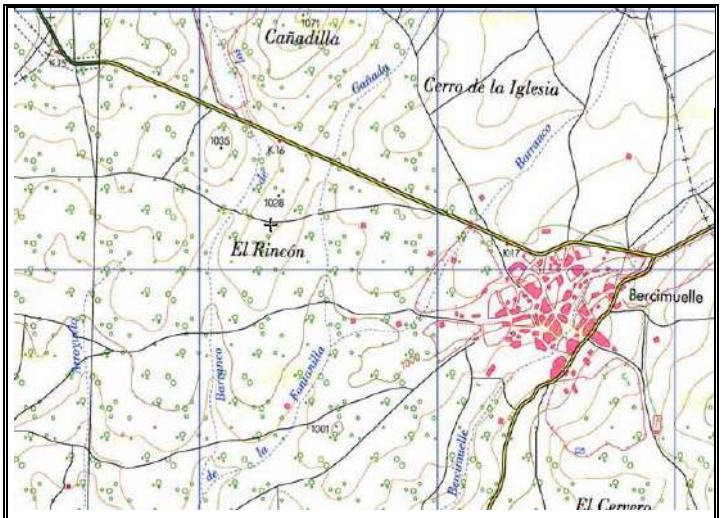
Estado de conservación: bueno

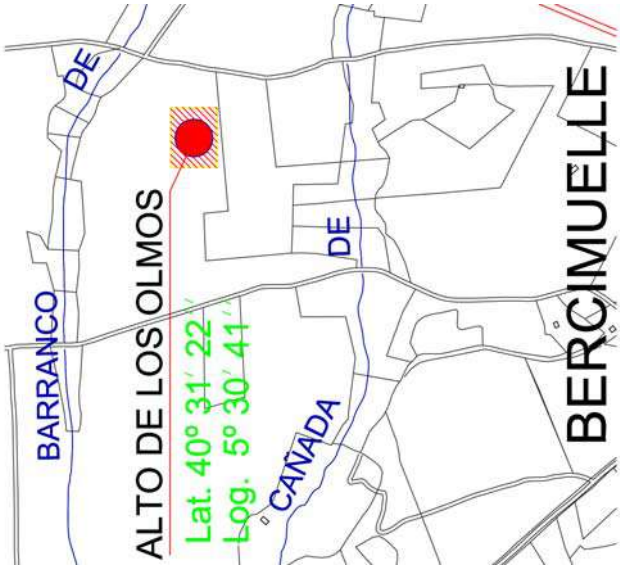
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de remodelaciones u obras sin autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Cualquier trabajo en el monumento exigirá vigilancia arqueológica.

Usos permitidos: los actuales o cualquiera compatible con la conservación del monumento.

Localidad: Bercimuelle Polígono/parcela: 502 / 57, 75 Coord: 40º31´22” N / 5º30´41” W. UTM X287240 / Y4489095	**Plano nº 10**	**Ficha** B1





Yacimiento arqueol. Alto de los Olmos

Descripción:

El siguiente yacimiento se localiza en la salida de Bercimuelle hacia Cespedosa, en dirección a esta localidad, a unos 1200 metros del casco urbano. Recibe el nombre del pago “Alto de los Olmos” y tiene atribución cronológica de época tardorromana. Se accede al mismo por un camino de concentración parcelaria que ha seccionado parte esencial del yacimiento, más concretamente la necrópolis, aunque durante nuestra prospección no pudimos detectar la sepultura visualizada en prospecciones anteriores. El talud toma una altura máxima de 2 metros aproximadamente con lo que podemos analizar perfectamente la matriz del terreno, muy pobre en niveles terrosos, con presencia del sustrato geológico a escasos centímetros de la superficie. El espacio está actualmente adehesado quedando el yacimiento subdivido por el citado camino de concentración. No se detectan estructuras claras en superficie pero sí algunos indicios que podrían corresponder a muros de alguna estructura subyacente. Sí pudimos recoger algunos fragmentos cerámicos que coinciden con la atribución cultural del yacimiento, esto es, tardorromanos, compuestos por un fragmento de teja, dos fragmentos de tégula y algunos galbos de piezas sin identificar.

Uso actual del suelo: pastizal
Clasificación urbanística: Suelo Rústico con Protección Cultural
Clasificación legal: yacimiento inventariado nº 37-261-0001-01 Junta Castilla y León

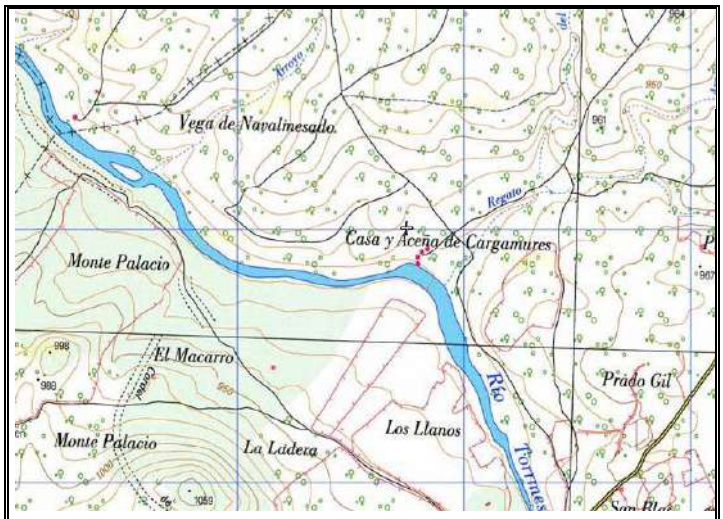
Estado de conservación: regular (erosión natural)

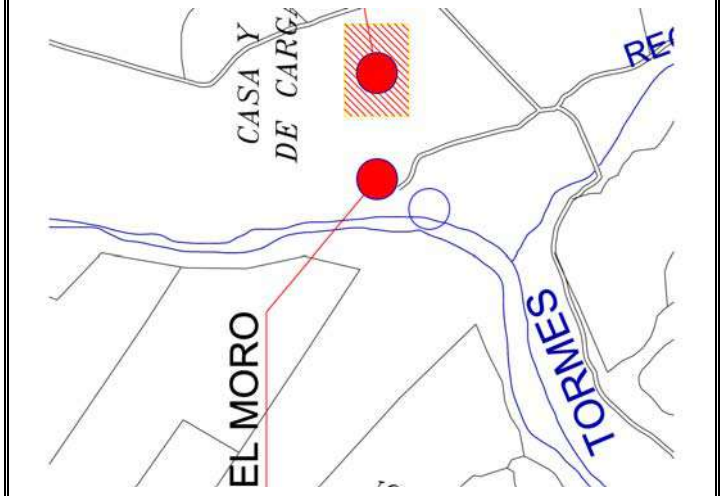
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá autorización previa y expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Bercimuelle Polígono/parcela: 506 / 65 Coord: 40º30´17” N / 5º31´43” W. UTM X285672 / Y4486947	**Plano nº 10**	**Ficha** B2





Hallazgo arqueológico Tumba del Moro

Descripción:

La denominada “Tumba del Moro” se sitúa en la esquina sureste de una finca de uso privado en la zona conocida como zona de la Aceña de Cuelgamures junto al río Tormes. Se trata de una tumba ligeramente antropomorfa tallada en una gran roca de granito. Localizada en una zona de afloramientos graníticos protegida por el carrascal y vegetación autóctona. Está orientada en dirección este-oeste, como es habitual, y tiene marcada la cabecera (que mira al este) de forma semicircular. Mide aproximadamente 1,82x0,46 metros de dimensiones máximas, aunque en el pie se reduce hasta los 34 cms. Está parcialmente cubierta por otra gran roca que podría haber sido la tapadera de este enterramiento. La zona tiene una amplia visión sobre el río Tormes, de más de un kilómetro en cada sentido de la corriente, situándose en la actualidad en una pequeña dehesa dominada por la presencia de berrocales sólo rotos por pequeñas praderas y encinas de gran porte. Se halla aislada por lo que se propone un radio o perímetro de protección desde la misma entre 25 y 30 m de acción. Se estima como medias de protección el ángulo de los muros de cierre de la propia propiedad.

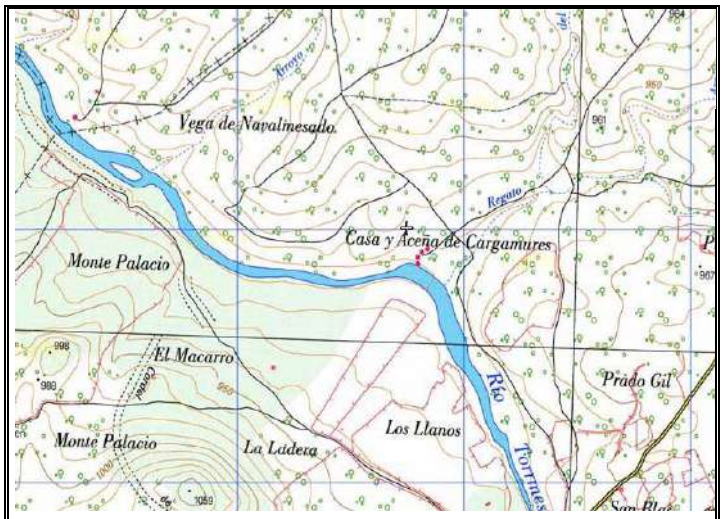
Uso actual del suelo: pastizal
Clasificación urbanística: Suelo Rústico con Protección Cultural entorno expreso radio entorno a la tumba. Resto finca Suelo rústico.
Clasificación legal: yacimiento inventariado nº 37-261-0001-02 Junta Castilla y León

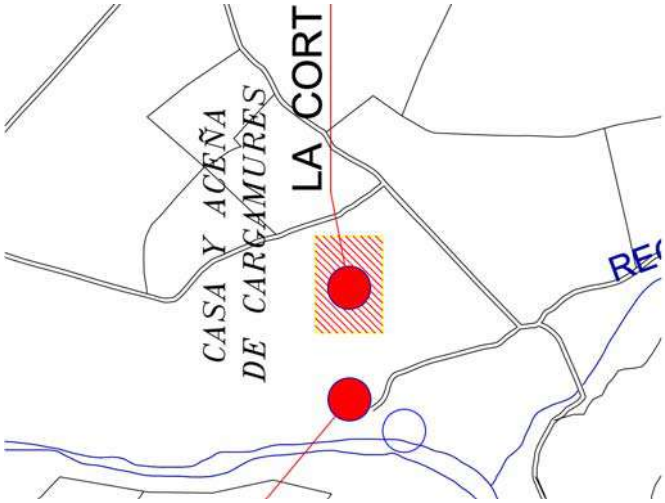
Estado de conservación: regular (erosión natural)

Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Quedan expresamente prohibidos la modificación del elemento, así como los cambios de ubicación o traslado del mismo sin permiso expreso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.
Cualquier modificación del hallazgo o su entrono, o cualquier incidencia ha de contar con la supervisión de un técnico competente en materia de Patrimonio Cultural que disponga del preceptivo permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.
Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Bercimuelle Polígono/parcela: 506 / 23 a 26 Coord: 40º30´22” N / 5º31´43” W. UTM X285987 / Y4487110	**Plano nº 10**	**Ficha** B3





Yacimiento arqueológico La Cortina

Descripción:

Podría estar en relación con el cercano hallazgo de la Tumba del Moro situado en las proximidades aunque con una cronología muy distinta, aquel altomedieval y este yacimiento del Neolítico y Calcolítico. Se trata de un yacimiento del que apenas se aprecian restos de estructuras o indicios en superficie y del que, de facto, no hemos podido recuperar materiales. En esencia, el yacimiento está contenido dentro de los límites del chalé aludido que, por razones obvias -al estar vallado y al no disponer de permiso para ello-, no pudo ser prospectado en superficie. En prospecciónes anteriores las obras de vallado son las que han revelado niveles arqueológicos con materiales cerámicos de las cronologías aludidas, además de una pieza pulimentada de fibrolita parcialmente seccionada. La cerámica está elaborada a mano, de cocción reductora y desgrasantes de tamaño medio, de cuarzo y granito. Hay presencia entre ellos de un borde digitado. Tanto este yacimiento como el de la Tumba del Moro se localizan dentro de los límites de Bercimuelle.

Uso actual del suelo: pastizal
Clasificación urbanística: Suelo Rústico con Protección Cultural
Clasificación legal: yacimiento inventariado nº 37-261-0001-03 Junta Castilla y León

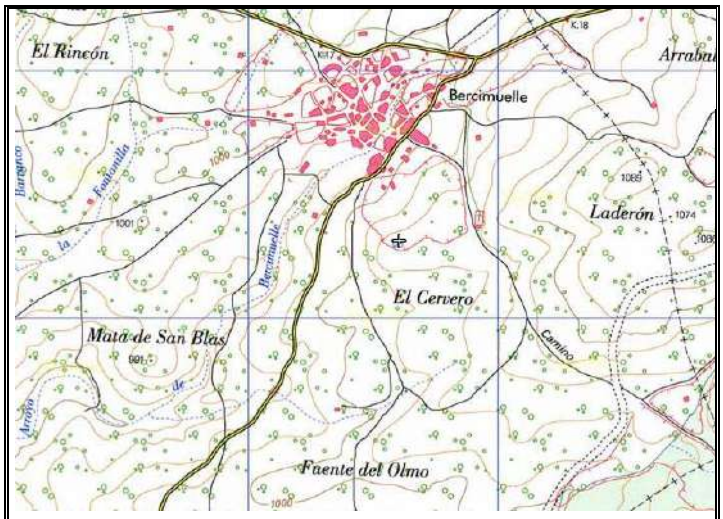
Estado de conservación: regular (erosión natural)

Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá autorización previa y expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Bercimuelle Polígono/parcela: 503 / 69, 73 Coord: 40º30´58” N / 5º29´40” W. UTM X289259 / Y4487984	**Plano nº 10**	**Ficha** B4



Yacimiento arqueológico La Cabezuela

Descripción:

El yacimiento de “La Cabezuela” está situado a unos 300 metros al suroeste de la ermita del cementerio de Bercimuelle, en un cerro desde el que se domina esta localidad. Se trata de un yacimiento atribuido al Bronce Antiguo, muy erosionado, con escasa presencia de cultura material según la ficha de Inventario, pero en el que nosotros sí hallamos dos restos de cerámica elaborada a mano a pesar de la escasa visibilidad del terreno. Los dos fragmentos cerámicos presentan cocción reductora, con desgrasantes de cuarzo de tamaño medio, uno de ellos galbo y el otro un borde, muy rodados y por lo tanto muy difíciles de atribuir a una forma concreta.

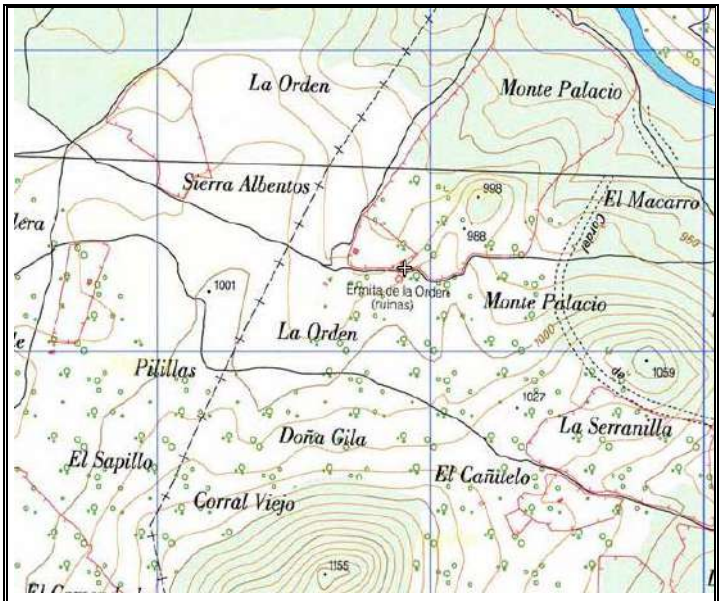
Uso actual del suelo: pastizal
Clasificación urbanística: Suelo Rústico con Protección Cultural
Clasificación legal: yacimiento inventariado nº 37-261-0001-04 Junta Castilla y León
Estado de conservación: regular (erosión natural)

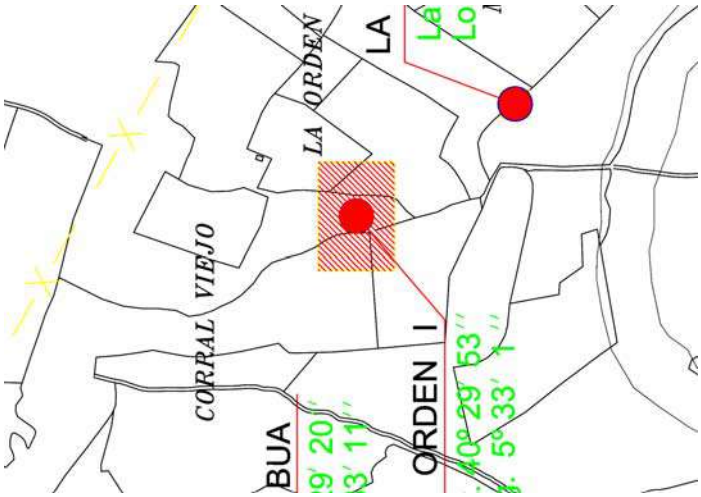
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá autorización previa y expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Polígono/parcela: 13 / 99-a, 101-104 Coord: 40º29´53” N / 5º33´01” W. UTM X283882 / Y4486239	**Plano nº 10**	**Ficha** B5





Yacimiento arqueológico La Orden I

Descripción:

El yacimiento de La Orden I (nº de inventario 37-261-0002-01) es el más amplio de todo el término municipal y se le asocia claramente el de La Orden II (nº de inventario 37-261-0002-02). El primero está compuesto por los restos de una ermita, aún claramente visibles pero completamente invadidos por la vegetación, que queda al sur del camino. Al norte se detectan algunos restos que se identifican con una posible villa tardorromana. El estado del terreno impidió en este caso la detección de materiales arqueológicos como los hallados en anteriores prospecciones.

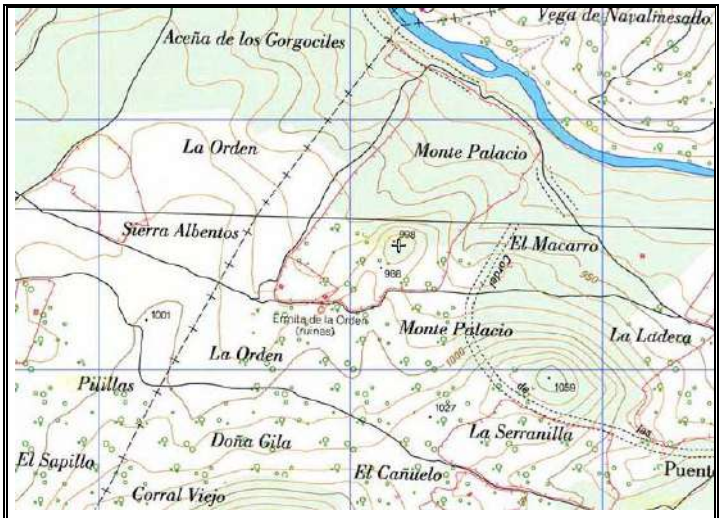
Uso actual del suelo: pastizal
Clasificación urbanística: Suelo Rústico con Protección Cultural
Clasificación legal: yacimiento inventariado nº 37-261-0002-01 Junta Castilla y León
Estado de conservación: regular (erosión natural)

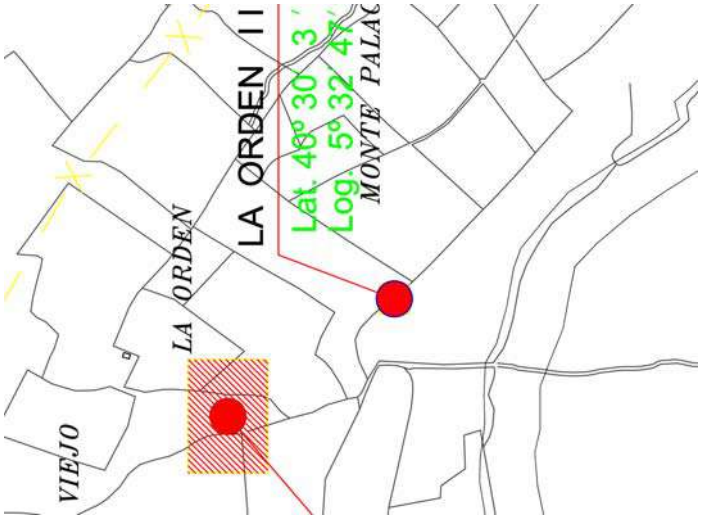
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá autorización previa y expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Polígono/parcela: 1 / 40-42-a, 44-46 Coord: 40º30´03” N / 5º32´47” W. UTM X284124 / Y4486412	**Plano nº 10**	**Ficha** B6





Yacimiento arqueológico La Orden II

Descripción:

El yacimiento de La Orden II está asociado al de La Orden I (nº de inventario 37-261-0002-01), esto es los restos de una ermita sobrepuesta a una posible villa romana. Se sitúa en la base de un cerrillo, mirando a la vaguada dominada por la ermita antes descrita. No se hallan estructuras en superficie fuera de las cercas de piedra tradicionales, en un estado aceptable de conservación, pero en este caso debido a que en algún punto el terreno estaba removido por el ganado vacuno que pastorea en la zona, se encuentran restos de *tegulae*, muy desgastados que se han recogido como muestra de los hallados en la zona. Esto indica que la ocupación del yacimiento fue continuada más allá de la cronología que marca la ficha de inventario, estando claramente en relación con el yacimiento homónimo, con un asentamiento tardorromano bien acreditado.

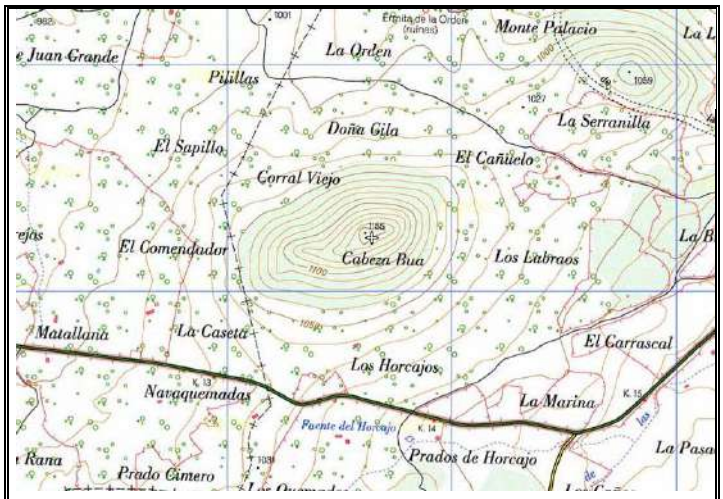
Uso actual del suelo: pastizal
Clasificación urbanística: Suelo Rústico con Protección Cultural
Clasificación legal: yacimiento inventariado nº 37-261-0002-02 Junta Castilla y León
Estado de conservación: regular (erosión natural)

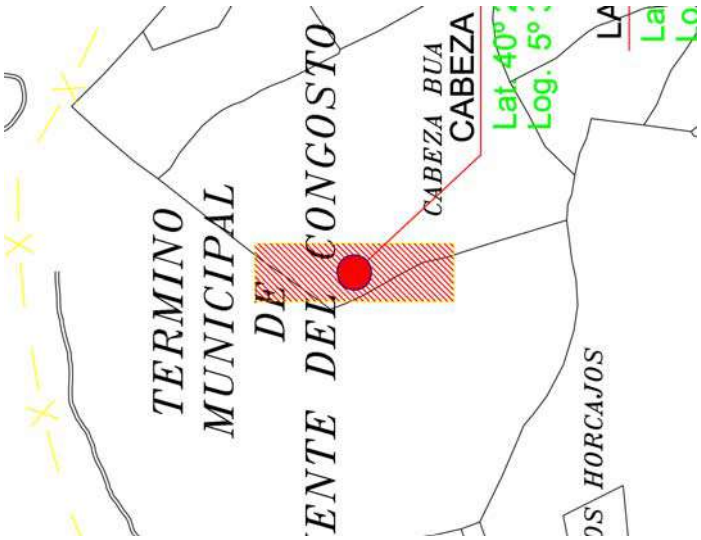
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá autorización previa y expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Polígono/parcela: 12 / 97-99, 116-119, 221, 228-230 Coord: 40º29´20” N / 5º33´11” W. UTM X283595 / Y4485259	**Plano nº 10**	**Ficha** B7





Yacimiento arqueológico Cabeza Búa

Descripción:

Se localiza en el cerro de Cabeza Búa (“Cabeza Aguda” en algún viejo plano catastral), que aquí parece pequeño por la presencia imponente del cerro de El Berrueco. El cerro está claramente en relación con otros próximos como el citado Berrueco o como el de “La Serranilla” (también en Puente del Congosto), como “La Cabezuela” de Bercimuelle, como “El Castillo” de Nava de Béjar o como “El Risco” de Santibáñez de Béjar, muchos de ellos con yacimientos o hallazgos arqueológicos documentados. Este es el caso, con referencias de hallazgos de molinos barquiformes y cerámicas a mano muy fragmentadas en el inventario que realizó Piñel a finales de los años 70 del siglo XX. En nuestra prospección, como en prospecciones anteriores, la visibilidad es muy baja dado el estado de la vegetación, pero sí es posible constatar que en un pasado no muy lejano el monte ha sido intensamente ocupado y parcelado, aspecto que se ve nítidamente en las ortoimágenes del satélite, en la cartografía catastral y que se comprueba en el terreno. En realidad las dos vertientes más alargadas, la norte y la sur se encuentran completamente abancaladas a pesar de la fuerte pendiente. Los bancales se componen de muros de piedras de pequeño y mediano tamaño, generalmente rocas de granito y cuarzo, que se extienden desde la base del cerro hasta prácticamente su cima en círculos concéntricos separados apenas una veintena de metros. Aún así, la pendiente dentro de cada bancal es muy pronunciada y el acceso a la cima muy dificultoso dada la inexistencia de caminos practicables en la actualidad desde media ladera aproximadamente. En este caso la prospección arrojó un resultado negativo y, en consecuencia, se da por buena la información contenida en la *Carta Arqueológica*.

Uso actual del suelo: pastizal
Clasificación urbanística: Suelo Rústico con Protección Cultural
Clasificación legal: yacimiento inventariado nº 37-261-0002-03 Junta Castilla y León
Estado de conservación: regular (erosión natural)

Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá autorización previa y expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.
Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto
Polígono/parcela: 10 / 94-96
Coord: 40º28´48” N / 5º32´47” W. UTM X284144 / Y4484267

Plano nº 10

Ficha B8

Yacimiento arqueológico La Herguijuela

Descripción:

Se sitúa dentro de los límtes del término municipal, muy próximo a la base del cerro de El Berrueco. Este yacimiento se sitúa en el límite sur del municipio, lindando con el de El Tejado situado a unos 300 metros de distancia de la Carretera SA-102. Se halla situado en la finca nº 94 del parcelario de rústica en el topónimo conocido como Prados del Horcajo. Se trata de una necrópolis de cronología tardorromana que se halla en relación con un yacimiento situado en el monte Cabeza Búa y El Berrueco. Se prospectó en bandas una amplia zona, la comprendida entre las carreteras de El Tejado y de Piedrahita, en dirección norte-sur, con el objeto de localizar nuevos hallazgos vinculados a este yacimiento y determinar la posible relación de los mismos con El Berrueco que, aquí, domina claramente el paisaje. La localización de esta meseta granítica entre el monte de El Berrueco y Cabeza Búa dota a la misma de una elevadísima potencialidad arqueológica. La zona actualmente está en regresión aunque se constata un uso de la misma como pastizal, con presencia de algunas encinas de gran porte en escaso número. No hallamos nada de interés durante la prospección a excepción de evidencias de canteras tradicionales y puntualmente de extracciones recientes de granito en la zona quizá para uso doméstico.

Uso actual del suelo: pastizal
Clasificación urbanística: Suelo Rústico con Protección Cultural
Clasificación legal: yacimiento inventariado nº 37-261-0002-05 Junta Castilla y León
Estado de conservación: regular (erosión natural)

Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá autorización previa y expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Dirección: Calle Mayor c/c Calle Salas Pombo Referencia catastral: sin referencia	**Plano nº 10**	**Ficha** B9

Hallazgo arqueológico Verraco

Descripción:

Este verraco que se localiza en el centro de la localidad de frente al Ayuntamiento colocado en un pequeño pedestal. Está inventariado con nº 37-261-0002-06, y se encuentra claramente descontextualizado como informa la ficha del inventario. Según esta el verraco procede del pago de Hoyo de las Paredejas, del conjunto de El Berrueco, sito ya en la provincia de Ávila. El verraco se encuentra en un estado aceptable de conservación, con un apreciable rebaje en las patas y marcas intensas de erosión en la cabeza, pero se distingue su forma perfectamente. Es de tamaño pequeño –de apenas 130 cms de longitud máxima y 46 de anchura máxima-, y su altura actual -55 cms- no está lejos de la original a pesar de la pérdida de material en esta parte.

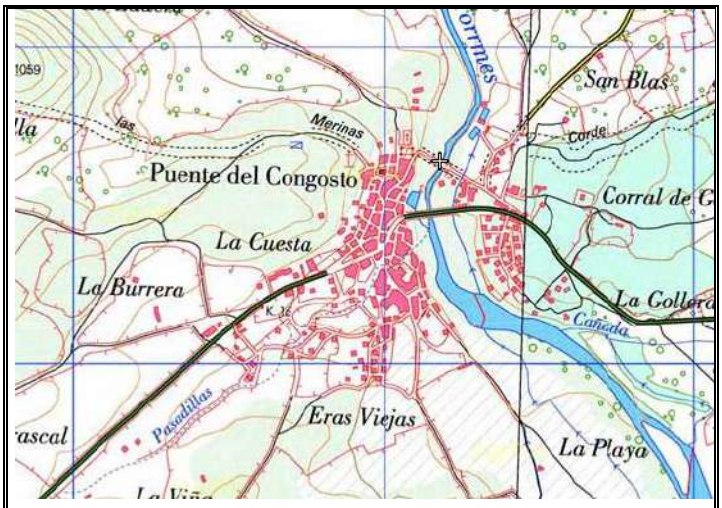
Uso actual del suelo: plaza
Clasificación urbanística: urbano
Clasificación legal: yacimiento inventariado nº 37-261-0002-06 Junta Castilla y León
Estado de conservación: regular (erosión natural)

Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Dirección: Calle Mayor s/n Referencia catastral: 37263A003090190000BR	**Plano nº 4.1, 4.2, 10**	**Ficha** C1



Puente fortificado

Descripción:

Orientado en dirección noroeste-sureste, se levanta el puente medieval, de fábrica de sillares y mampostería, muy similar a la del castillo, con doce arcos de medio punto apoyados directamente sobre el lecho del río divididos asimétricamente, cinco en el lado del castillo y seis del otro lado, más el arco central, más grande que el resto. Los tajamares están contra corriente, del lado sur. Los parapetos están rematados con albardillas hasta una altura máxima de 160 cms. El puente es especialmente interesante, primero por consitituir el paso de una cañada real, y sobre todo por conservar restos de fortificación en el lado del castillo y sobre uno de los arcos del oeste. Allí se conservan los restos en ruina de una torre que posiblemente cerraba el paso del puente por la noche y con objetivos fiscales y de defensa. No obstante, muy posiblemente el puente tuvo dos torres gemelas tal y como era costumbre en la época y, también, se intuye a partir del escudo de la propia villa, con dos torres sobre el puente.

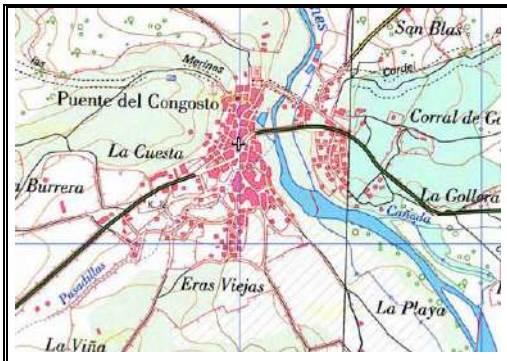
Uso actual del suelo: cañada ganadera
Clasificación urbanística: urbano
Protección genérica: Decreto de 22 de abril de 1949
Estado de conservación: regular (erosión natural)

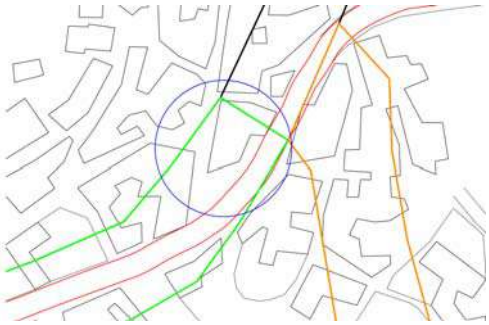
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Dirección: Calle Mayor, 2 y 6 Referencia catastral: 6054006TK8865S0001YD	**Plano nº 10**	**Ficha** C2





Escudos heráldicos del Ayuntamiento

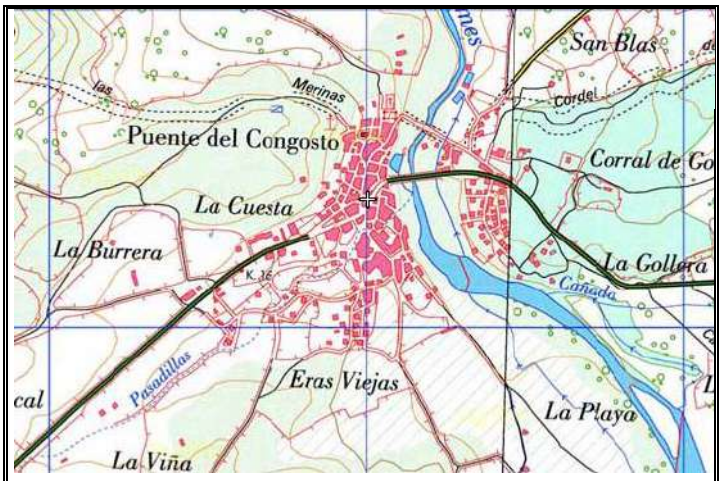
Descripción:
El edifico del Ayuntamiento es de factura reciente pero incluye en dos de sus fachadas sendos escudos. El primero está en un dintel de granito del país labrado en altorrelieve con un escudo nobiliario que claramente se identifica con el escudo ducal de la Casa de Alba. La pieza, que mide aproximadamente 1,35 cms de anchura, está incompleta faltándole el remate superior. No obstante, es fácilmente identificable la naturaleza ducal del escudo porque presenta un elemento inconfundible de esta Casa de mediados del siglo XVI, además del jaquelado característico, sino también por las siete enseñas rendidas bajo las armas de los Álvarez de Toledo en conmemoración por las victorias obtenidas por el *Gran Duque* de Alba (1507-1582). Varios ejemplares muy similares pueden encontrarse en la villa de Alba de Tormes. Al lateral, el edificio del Ayuntamiento presenta una pequeña piedra heráldica, también ejecutada en granito, en altorrelieve, representando las armas de la villa, a saber, el puente fortificado con dos torres. No podemos precisar su cronología pero posiblemente hiciera pareja con el otro escudo, esto es, sería del siglo XVI como mínimo.

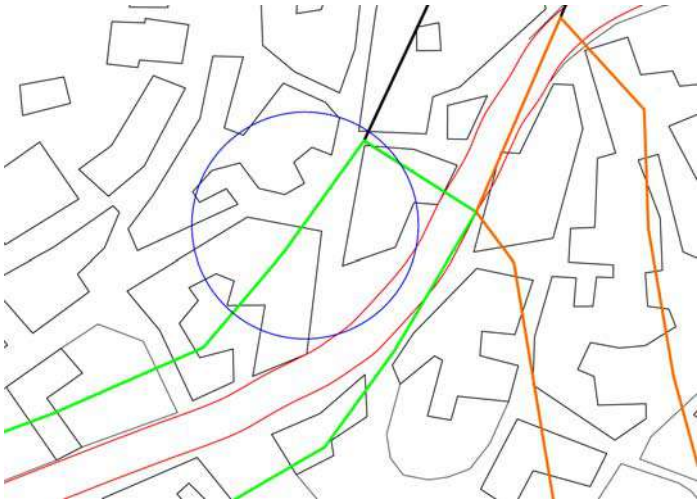
Uso actual del suelo: administración pública
Clasificación urbanística: urbano
Protección genérica: Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico
Estado de conservación: bueno

Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.
Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Dirección: Calle Mayor 7-9 Referencia catastral: sin referencia	**Plano nº 10**	**Ficha**	C3





Crucero barroco

Descripción:

Interesante crucero que se localiza en una pequeña plazuela donde se inicia la calle Mayor. La cruz es de pequeño porte, de granito, con un fuste y capitel sencillos sobre los que se eleva un crucificado desnudo y barbado, también de granito, de carácter popular, pero de excelente factura, intuyéndose la característica inscripción de la cartela superior (INRI). Estilísticamente es barroco y la data de la basa confirma plenamente la atribución cultural y estilística. La basa del crucero presenta inscripciones en dos de sus caras, la este y la norte. La primera es totalmente legible: “DIERON EST[A] + / LOS COFRADES / DE LA COFRAD/ÍA DE LA PASION / DE ESTA VILLA” y no presenta dudas de lectura. La segunda tiene una inscripción religiosa cuyas dos primeras líneas son prácticamente ilegibles, pero que permite sin dudas datarla en el “AÑO DE 1732”.

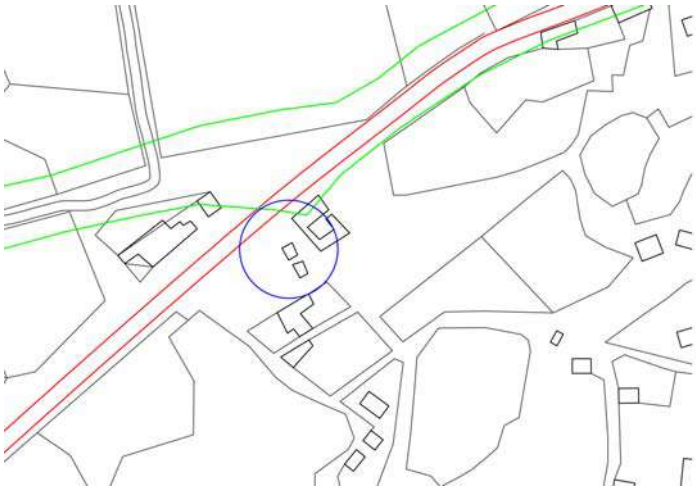
Uso actual del suelo: jardines
Clasificación urbanística: urbano
Protección genérica: Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico
Estado de conservación: bueno

Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Dirección: Carretera SA-102 p.k. 16 (calle Salas Pombo s/n) Referencia catastral: sin referencia	**Plano nº 10**	**Ficha** C4



Crucero de término

Descripción:

En Puente del Congosto hallamos otro crucero mucho más sencillo pero no mucho más antiguo a la entrada del pueblo, al suroeste, junto a la carretera. Se trata de un sencillo crucero de término, también ejecutado en granito, con un pedestal rudimentario, basa y crucero de una sola pieza de algo menos de dos metros de altura en total. Tanto el fuste de la cruz como sus brazos están presentan sección hexagonal, pudiéndose datar el crucero entre finales del siglo XVIII y principios del siglo XX.

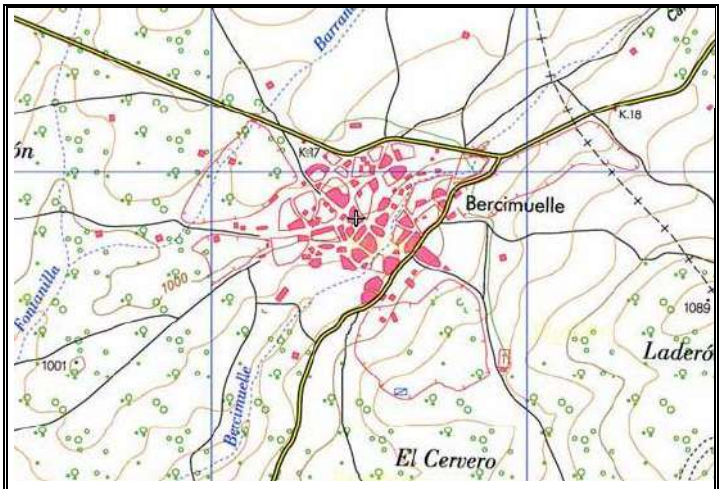
Uso actual del suelo: talud de la calzada
Clasificación urbanística: urbano
Protección genérica: Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico
Estado de conservación: bueno

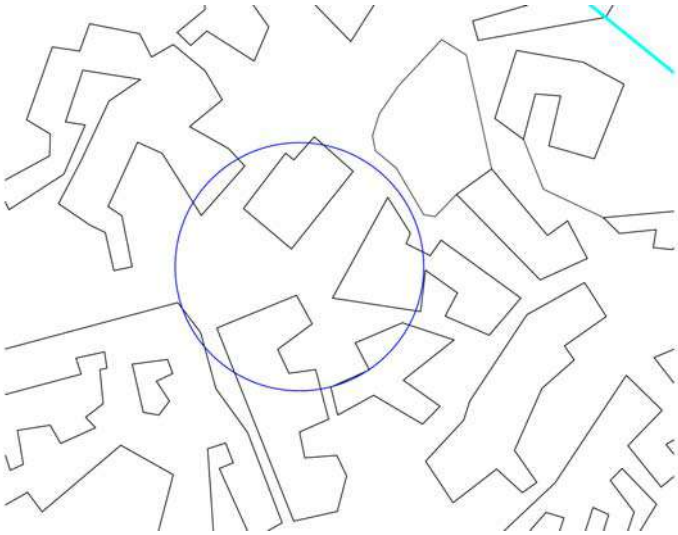
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Bercimuelle Dirección: Plaza Mayor, s/n Referencia catastral: sin referencia	**Plano nº 10**	**Ficha**	C5





Crucero de la iglesia

Descripción:

Situado en el anejo de Bercimuelle, junto a la iglesia de San Salvador, es también de granito y está colocado sobre un triple pedestal escalonado, con basa labrada y con fuste y brazos de sección circular pero que presenta una singularidad, un doble escudo labrado a media altura en el fuste, posiblemente gemelos, uno de ellos ilegible, pero el otro con la inscripción IHS claramente marcada en el centro del escudo. En la basa, como en el ejemplar de Puente del Congosto, hay dos lados con inscripciones, uno de ellos ilegible, pero el otro permite una identificación positiva de la data “1584” según nuestra lectura. La damos por buena, aunque el estado de la inscripción es muy deficiente en general.

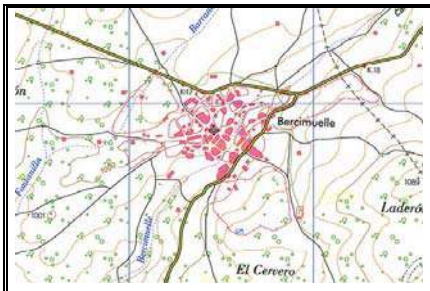
Uso actual del suelo: vía pública
Clasificación urbanística: urbano
Protección genérica: Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico
Estado de conservación: bueno

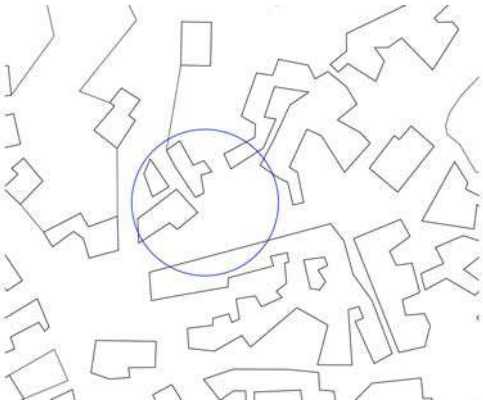
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Bercimuelle Dirección: Plaza Mayor, s/n Referencia catastral: sin referencia	**Plano nº 10**	**Ficha**	C6





Crucero de cofradía

Descripción:

Situado en el anejo de Bercimuelle, frente al edificio consistorial de esta localidad que, según reza el dintel de su puerta, fue en origen la sede de una cofradía religiosa renovada en el siglo XVIII. Se trata, como en el primer caso de Puente del Congosto, de un crucero de cofradía, claramente vinculado al edificio mencionado, y no de un crucero de término. Así lo atestigua la posible cartela con el INRI, casi ilegible, que corona la cruz, así como la inscripción que porta el frontal de la basa, donde con dificultad se lee la data "Aº 1752", quedando el resto de la inscripción ilegible. Como los anteriores, está ejecutado con sillares de granito del país, con una factura algo más tosca en lo que atañe a la basa, pero no así al fuste ni al citado remate de la cartela.

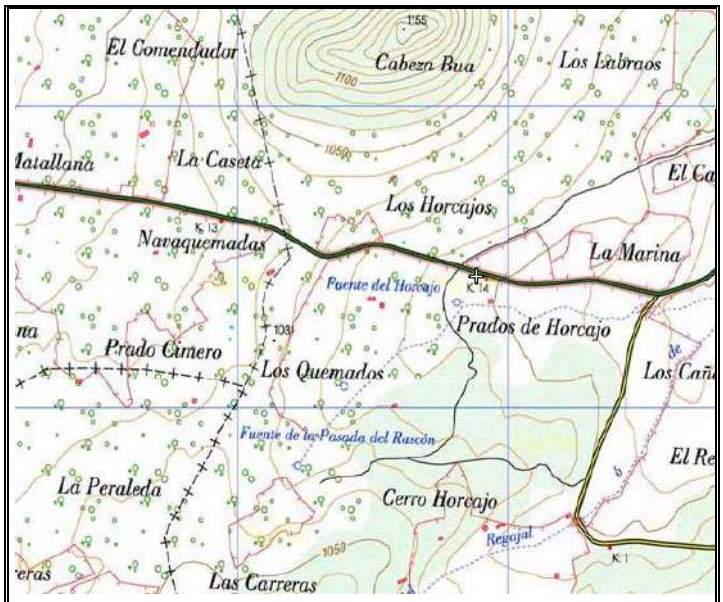
Uso actual del suelo: vía pública
Clasificación urbanística: urbano
Protección genérica: Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico
Estado de conservación: bueno

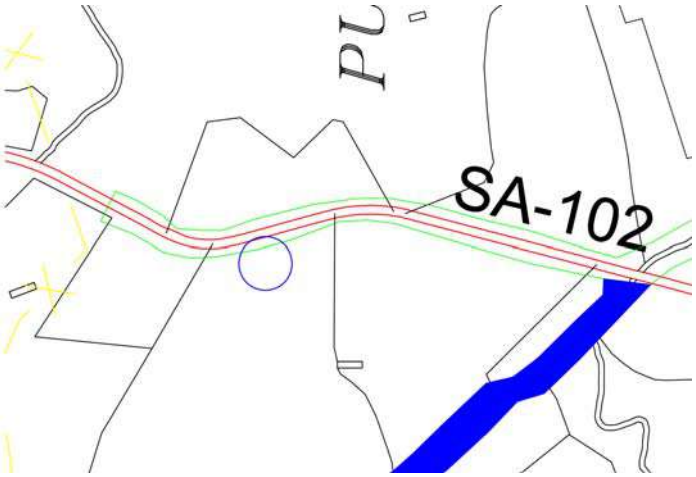
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Dirección: carretera SA-102 p.k. 13+200 Referencia catastral: sin referencia	**Plano nº 10**	**Ficha** C7





Mojón de término

Descripción:

Se localiza cerca del trazado del cordel de Fuente de la Pasada que rodea El Berrueco por el norte y trascurre a los pies de Cabeza Búa, prácticamente en el límite municipal, junto a la carretera SA-102, a la altura del p.k. 13+200, al sur de la calzada, en el mismo talud. Se trata de un mojón con inscripciones en el anverso y en el reverso (el anverso mira hacia Santibáñez de Béjar), ejecutado en un sillar apenas desbastado de granito del país, con unas medidas aproximadas de 45x18x85 cms, que creemos que se corresponde con un límite antiguo de las jurisdicciones o términos de Santibáñez y Puente del Congosto. En el anverso pueden leerse claramente las letras “Tº / PRY”, en dos líneas, y parece que se han intentado posteriormente añadir algunas más a ambos lados de la “T”. En el reverso, la inscripción está más gastada, casi ilegible, aunque se pueden distinguir las letras “RPE” y bajo ellas una cruz, todo ello grabado rudimentariamente. La inscripción más clara es la del anverso, en la que el signo “Tº” puede interpretarse sin dificultad como “término”. Más difícil es interpretar “PRY” aunque podría ser “privado” o “privativo”, aludiendo a la condición de jurisdicción señorial que pesó sobre Puente del Congosto hasta bien entrado el siglo XIX. Esto podría ofrecernos una data ante quem que encaja con la grafía de las capitales, pudiéndose datar el mojón en época moderna, quizá en el siglo XVIII.

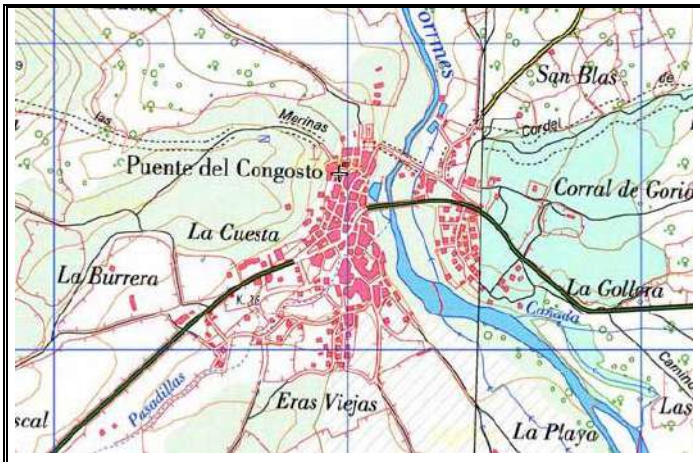
Uso actual del suelo: talud de la calzada
Clasificación urbanística: rústico (protección de infraestructuras)
Protección genérica: Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico
Estado de conservación: bueno

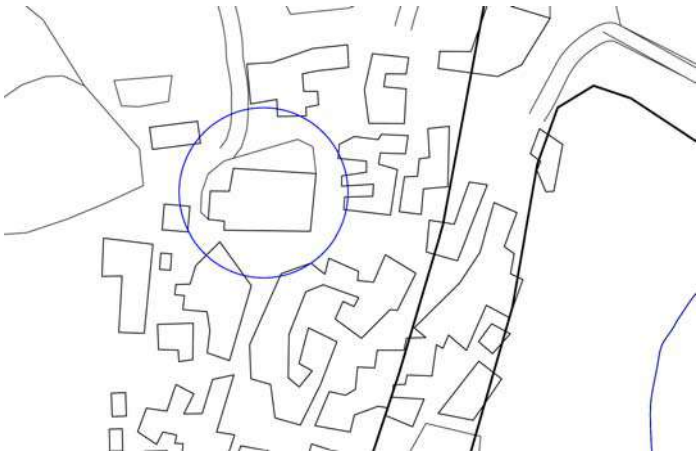
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Dirección: Calle Iglesia, 18 Referencia catastral: 5956701TK8855N0001YQ	**Plano nº 4.1, 4.2, 10**	**Ficha** D1





Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción

Descripción:

Iglesia parroquial bajo advocación de Nuestra Señora de la Asunción. Se trata de un templo tardogótico, del XVI, muy reformado en el siglo XVIII, con tres naves y tres capillas en la cabecera que al exterior se muestra poligonal. No obstante, el cuerpo de la sacristía que parece anterior, así como una placa de arenisca con letra gótica situada bajo la cornisa de la portada de esta iglesia revela que, posiblemente este templo sustituyó a uno anterior. La placa, que se encuentra fraccionada e incompleta y claramente descontextualizada, requeriría de un estudio detallado y, posiblemente para su lectura precise de un calco y de la concurrencia de expertos en epigrafía. Volviendo al templo, del siglo XVI se conservan las bóvedas de crucería sobre el altar mayor y la capilla lateral, además de la portada con varias arquivoltas, apuntadas, y cuyo remate está flanqueado por sendas conchas, todo ello labrado en granito. En el siglo XVIII, se construyen todas la bóvedas en escayola, se instalaron todos los retablos, menos el central que es del siglo XVII, plateresco, y el órgano del coro. La iglesia conserva un cancel de madera tallada de nogal, así como interesantes objetos de orfebrería, escultura, ropas eclesiásticas y cajoneras de nogal.

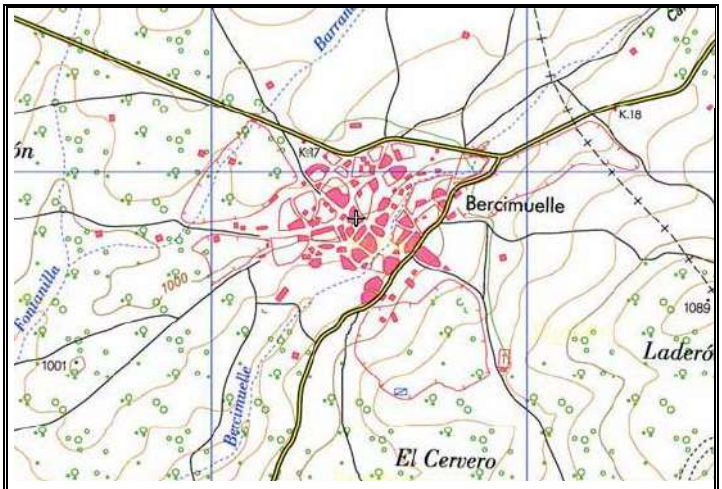
Uso actual del suelo: religioso
Clasificación urbanística: suelo urbano
Estado de conservación: bueno

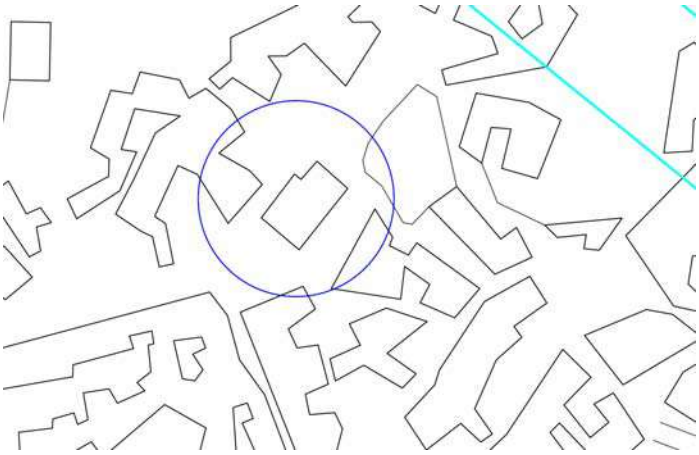
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Bercimuelle Dirección: Plaza Mayor, 1 Referencia catastral: 8488601TK8888N0001SK	**Plano nº 7, 10**	**Ficha** D2





Iglesia parroquial de San Salvador

Descripción:

Iglesia parroquial bajo advocación de San Salvador, no mucho mayor que la ermita del cementerio. Presenta una sola nave, con una pequeña capilla o sacristía en la cabecera, siendo lo más destacable del conjunto la espadaña ejecutada con sillares de granito y con un pequeño campanario integrado en la misma. En el cabecero de la iglesia se notan distintas intervenciones y algún resto de vano labrado posiblemente datable en el siglo XVI. Presenta un pequeño atrio sostenido por dos frágiles columnas de granito y este material está igualmente presente en los vanos y en los refuerzos de las esquinas.

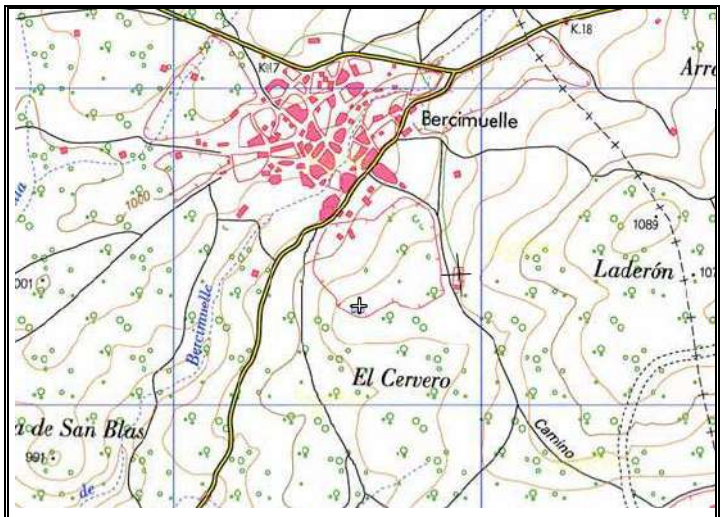
Uso actual del suelo: religioso
Clasificación urbanística: suelo urbano
Estado de conservación: bueno

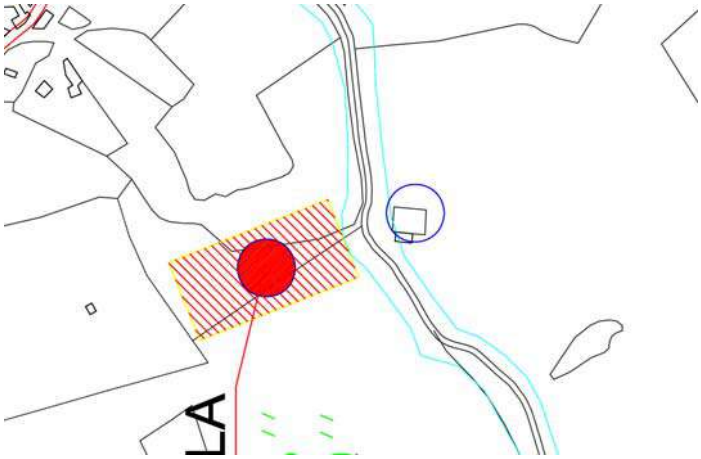
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Bercimuelle Dirección: Eras Viejas (pol. 503, parcela 5232) Referencia catastral: 37263A503052320000LO	**Plano nº 7, 10**	**Ficha** D3





Ermita del Cementerio

Descripción:

Ermita de fábrica moderna, de una sola nave. Su fábrica es de de sillería de granito en las esquinas y mampuesto con revocado reciente. Se le adosa, al norte, el cementerio, rodeado por una tapia de mampuesto con remate redondeado y con una pequeña cruz de sillería rematándolo. El conjunto ha sido recientemente rehabilitado y el cementerio ampliado.

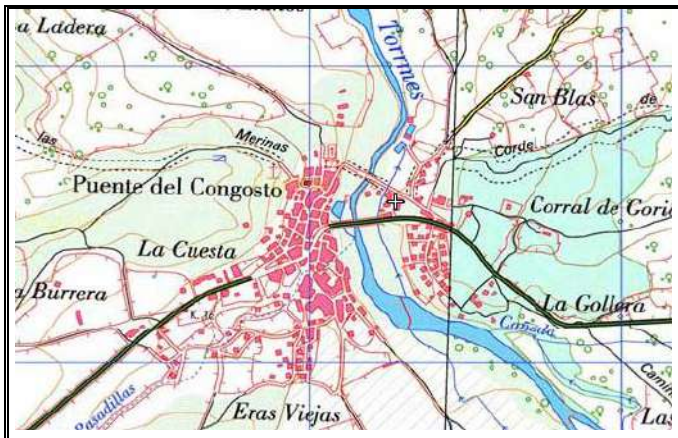
Uso actual del suelo: religioso, funerario
Clasificación urbanística: suelo urbano
Estado de conservación: bueno

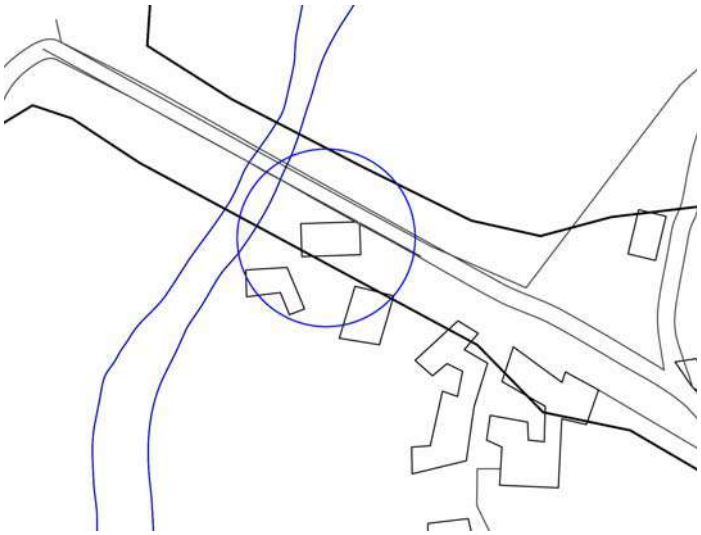
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Dirección: Calle Lavadero, 35 Referencia catastral: 6155501TK8865N0001QT	**Plano nº 4.1, 4.2, 10**	**Ficha** E1





Fábrica de paños

Descripción:

Edificio en semi-ruina prácticamente pegado a la entrada norte del puente fortificado de Puente del Congostom aquí paso del Cordel de Merinas o Cañada Real Soriana Occidental. Se localiza junto a un canal que surte a la pequeña central hidroeléctrcia, y junto a un viejo molino harinero de finales del siglo XVIII. El edificio conserva sus muros y rejas, pero que carece ya de techumbre y su interior se encuentra colmatado. Se trata, según el mismo informante, de una fábrica de paños, dependiente de las de Béjar cuando esta ciudad era una potencia en la producción textil. El dintel de la puerta principal de la antigua fábrica nos permite igualmente datar el edificio, en este caso, muy a finales del siglo XIX (“18[ilegilble] 1890”).

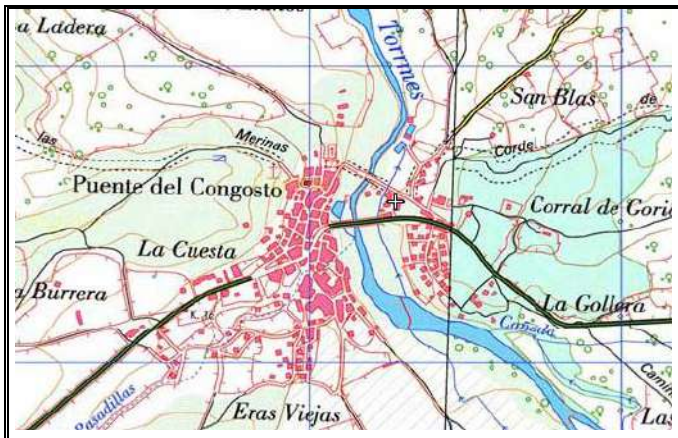
Uso actual del suelo: ninguno
Clasificación urbanística: suelo urbano
Estado de conservación: semi-ruina

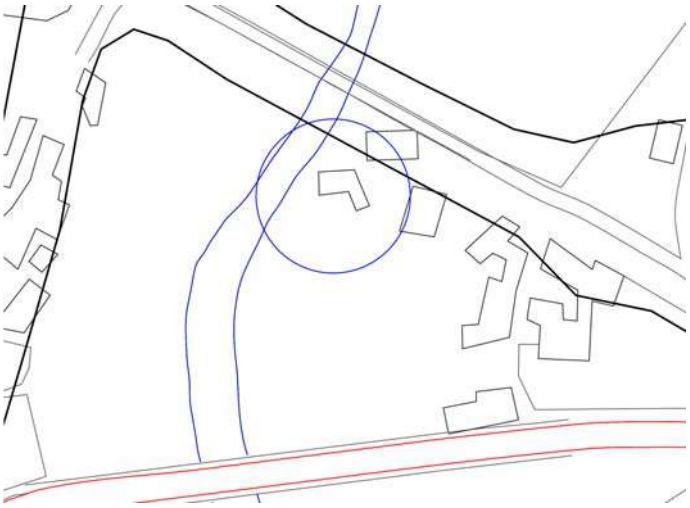
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Puente del Congosto Dirección: Calle Lavadero, 31 Referencia catastral: 6155502TK8865N0001PT	**Plano nº 4.1, 4.2, 10**	**Ficha** E2





Molino harinero

Descripción:

Magnífico ejemplar de molino hidráulico de rueda doble, que sorprende por la cota en la que se sitúa, varios metros por encima de la del río en ese punto. Ello es debido a que dispone de un importante canal y azud que muere en el mismo, y para el desagüe dispone de dos salidas abocinadas cubiertas con bóveda de cañón ejecutadas en sillería de granito. La fábrica original del edificio está enmascarada por mortero de cemento reciente, y no presenta elementos de interés salvo el dintel, gracias al cual, a pesar de que es difícil su lectura, podemos datar el molino a finales del siglo XVIII (“AÑO DE 1778”). Según un informante local, un anciano que había trabajado en este molino en su juventud, el molino estuvo en uso hasta los años 50 del siglo XX, algo que se confirma tanto por el buen estado de conservación, por el suministro al mismo de energía eléctrica y por la presencia en la zona de grandes piedras de molar de las denominadas “francesas”.

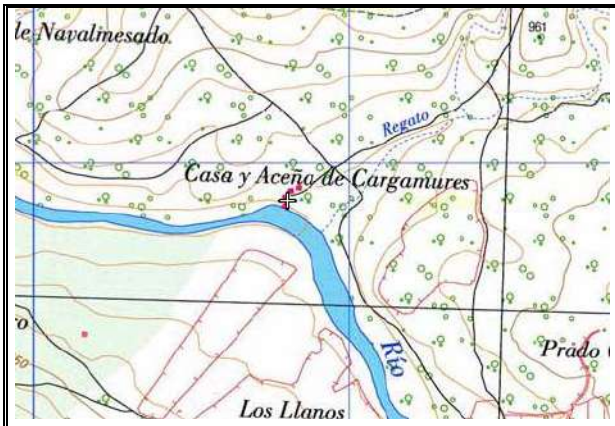
Uso actual del suelo: ninguno
Clasificación urbanística: suelo urbano
Estado de conservación: bueno

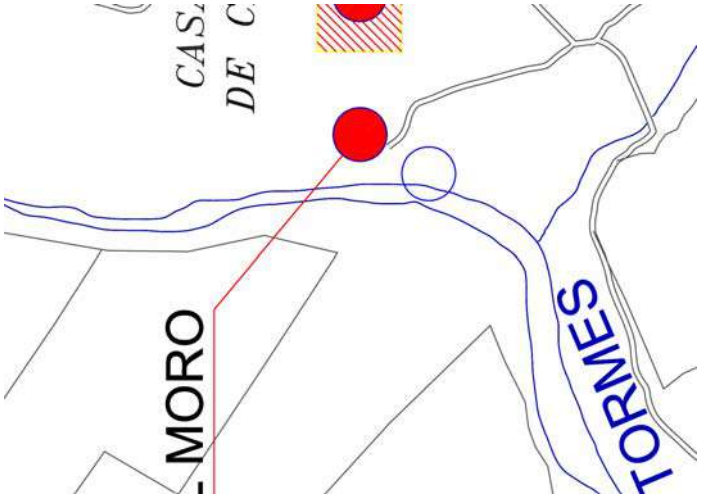
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Bercimuelle Localización: Pol. 6 / parcela 62 Referencia catastral: 37263A506000620000LE	**Plano nº 10**	**Ficha** E3





Aceña de Cargamures

Descripción:

Localizado en la ribera derecha del Tormes, al norte de un meandro que hace el río por encima de la localidad de Puente del Congosto, encontramos un conjunto muy interesante, el de Cargamures, con un molino hidráulico –algo más pequeño que el ya descrito pero de características semejantes- completamente restaurado. En un edificio con fábrica de sillares de granito, sin que podamos precisar el estado de su maquinaria, si la conserva. Parece parte del conjunto residencial situado en la zona y está muy próximo a dos yacimientos inventariados a los que se accede por un camino de concentración. La zona de la ribera está muy intervenida al hallarse en la zona un azud o represa de hormigón de reparación o construcción reciente.

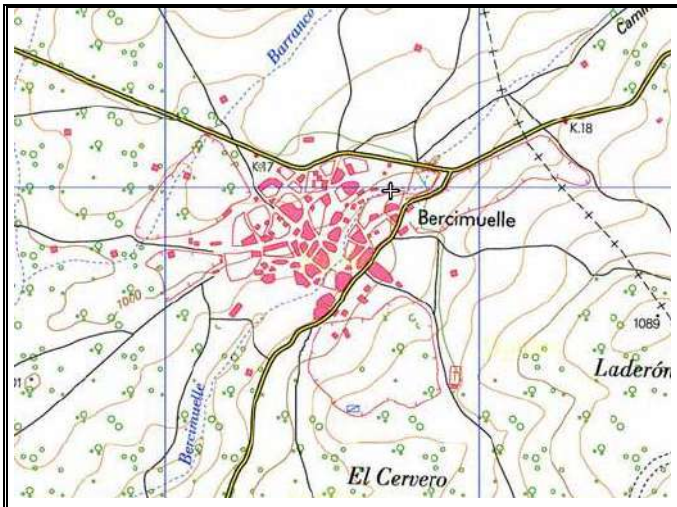
Uso actual del suelo: residencial
Clasificación urbanística: suelo rústico con protección ribera
Estado de conservación: bueno (restaurado)

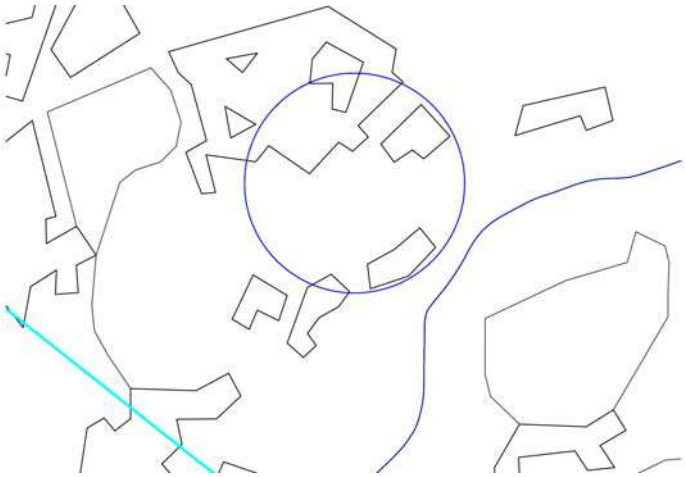
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: los actuales.

Localidad: Bercimuelle Dirección: ribera del arroyo de Bercimuelle Referencia catastral: parcela catastral 88893	**Plano nº 7, 10**	**Ficha** E4





Molino de chimenea

Descripción:

Molino situado a las afueras del casco urbano de Bercimuelle, en la ribera del arroyo del mismo nombre, al norte de la localidad a apenas 20 metros al sur de la carretera de Cespedosa en una ladera de fuerte pendiente sobre el arroyo de Bercimuelle. Es una instalación de grandes dimensiones cuyo estado de conservación es muy deficiente en lo que afecta a las cubiertas de la parte principal del edificio, prácticamente en ruina. Aún así, conserva los paramentos exteriores en buen estado, así como gran parte de la maquinaria que se está deteriorando. Lo más notable del molino es su estructura. Es un típico molino de chimenea, propio de zonas de montaña y con abundante presencia en las Sierras de Béjar y de Francia. Una balsa alta da paso a un canal formado por losas de granito. Dicho canal, que tendrá entre 45 y 50 metros va descendiendo hacia el molino, salvándose la distancia con un talud artificial formado por un muro de mampostería de granito en seco. El canal, con una sección media de 60x60 cms, desagua en un pozo cuadrado, de la misma fábrica, con forma de embudo, de unos 10 metros de altura aproximadamente, suficientes para mover la maquinaria del molino. En el interior, además de la maquinaria conservada, se mantiene el enlosado de granito.

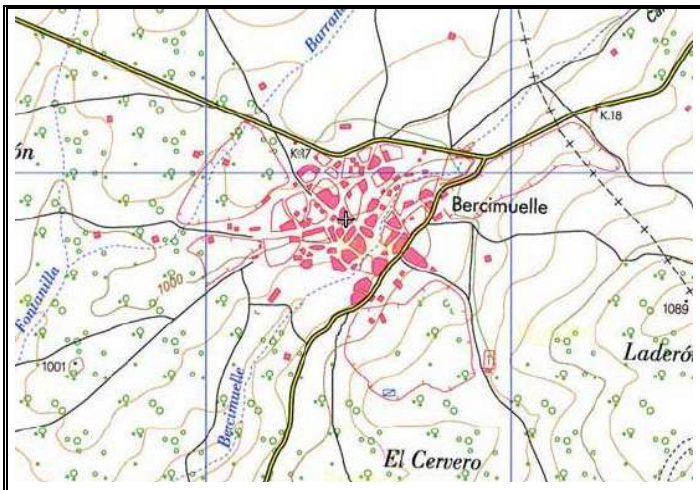
Uso actual del suelo: ninguno
Clasificación urbanística: suelo urbano
Estado de conservación: ruina parcial

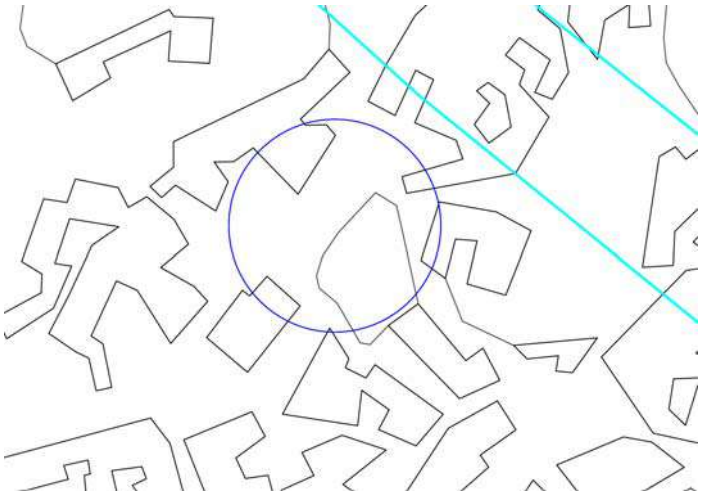
Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: originales, culturales

Localidad: Bercimuelle Dirección: Calle Mayor, 6 Referencia catastral: sin referencia	**Plano nº 7, 10**	**Ficha** E5





Potro de herrar

Descripción:

Elemento interesante desde el punto de vista etnológico formado por un potro de herrar que se localiza en Bercimuelle, en la calle Mayor, a la altura del nº 6. Está compuesto por cuatro pilares de granito apenas desbastado sobre los que están instalados los herrajes habituales. El elemento aún está en uso o lo ha estado hasta fechas muy recientes.

Uso actual del suelo: vía pública
Clasificación urbanística: suelo urbano
Estado de conservación: bueno

Medidas de protección, conservación y recuperación y directrices de actuación:

Prohibición expresa de restauraciones, consolidaciones o traslado sin proyecto sin proyecto y supervisión de técnico competente y sin la autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Usos permitidos: originales, culturales

DOCUMENTO II.- MEMORIA VINCULANTE

NORMAS URBANISTICAS
PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO

C/ SAN PABLO, 13-15, 3ºA. 37001 SALAMANCA
Pl/ DE ESPAÑA, 7, oficina 4. 37210 VITIGUDINO
Tf./Fax 923.261364 jose.arribas@coal.es

DOCUMENTO II.- MEMORIA VINCULANTE

1.- DIAGNOSTICO

1.1.- Dinámica general del desarrollo urbano

1.2.- Detección de áreas problema y propuestas de actuación.

2.- FINES Y OBJETIVOS

3.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

4.- CRITERIOS GENERALES DE ACTUACION

5.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION SIMPLE

6.- PROPUESTAS

7.- ORDEN DE PRIORIDADES

8.- ORDENACION DETALLADA DE LA UNIDAD **E6**

1.- DIAGNOSTICO

1.1.- DINAMICA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

Las posibilidades de desarrollo urbano de Puente del Congosto son buenas si nos basamos en las circunstancias que mas adelante se citan. Estas circunstancias, junto a la situación del desarrollo urbanístico y el planeamiento vigente, son las que se han tenido en cuenta a la hora de la realización de la ordenación propuesta por las presentes Normas Urbanísticas.

Son las siguientes:

- La necesidad de adaptación del planeamiento vigente a la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL 18-09-2008) , LUCYL, el cual define la figura de Normas Urbanísticas Municipales y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009) que entro en vigor el 17 de agosto de 2009, RUCyL. .

- Detectar las zonas del Casco Consolidado y Ensanches, en las que se crean unidades de actuación aislada condicionada en las que debe desarrollarse planeamiento de segundo grado para la definición de nuevos viales, ordenación volumétrica y alineaciones junto a la posterior urbanización de los viales creados.

- Realizar el catalogo de edificaciones a proteger tanto dentro del suelo urbano como el en suelo rústico, creando las protecciones correspondientes de interés cultural a los yacimientos arqueológicos y bienes de interés cultural señalados por la Junta de Castilla y León. Cualquier actuación estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Son Bienes de Interés Cultural, según la Ley 16/1985 y el Decreto 571/1963, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piezas similares de interés histórico-artístico que se pudiesen encontrar en el término municipal. Igualmente los definidos en el art. 1.2 de la mencionada Ley 12/2002 y los bienes definidos en su art. 62 que integran el patrimonio etnológico. Igualmente se tendrán presentes los art. 59 y 60 de la misma ley respecto a los descubrimientos arqueológicos y hallazgos casuales.

- La necesidad de adaptación del planeamiento vigente a las circunstancias de las zonas con cierto nivel de consolidación de forma que se regularice el planeamiento general del término.

- La situación geográfica de Puente del Congosto, en las áreas de influencia de Guijuelo y Bejar, además de estar situado en la ribera del río Tormes.

- Marcar claramente el límite de desarrollo de las áreas edificables frente a las no urbanizables, con sus zonas de protección, en especial la ribera del río Tormes y de la vía pecuaria que atraviesa el casco.

- Detectar las zonas del Ensanche del Casco Urbano en las que se debe completar la urbanización, dejándose marcadas las alineaciones de los viales. Crear las unidades de actuación aislada condicionada en las que debe desarrollarse planeamiento de segundo grado para la definición de nuevos viales, ordenación volumétrica y alineaciones junto a la posterior urbanización de los viales creados.

- Desarrollar la ordenación detallada de la unidad de actuación **E6**, propiedad del Ayuntamiento de Puente del Congosto, con objeto de facilitar la implantación inmediata de equipamientos.

- La realización de los sistemas generales de abastecimiento, alcantarillado y depuración al unificar las redes existentes y las que se proyecten.

- La circunstancia de que el cauce del río Tormes atraviese el suelo urbano y que se conforme, junto con la carretera que atraviesa el casco urbano, la fisonomía y trazado del núcleo de Puente del Congosto.

- Como consecuencia de los resultados de el Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Tormes, tal y como se recogía en el escrito de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) de fecha 9 de julio de 2008. El Estudio hidrológico-hidráulico del río Tormes a su paso por el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado colindante con dicho río y del resto del término municipal, ha sido suscrito por la empresa CASTINSA competente en la materia. En dicho Estudio Hidrológico e Hidráulico están contenidos todos los cálculos relativos a la determinación de los caudales de escorrentía del río Tormes que afecta a la propuesta de delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable, para las avenidas de 100 Y 500 años de periodo de recurrencia y la máxima crecida ordinaria (m.c.o.), además de otros aspectos tales como un análisis hidráulico con el que se definirán las zonas inundables generadas por dichas avenidas, estudiándose las condiciones hidráulicas de un tramo lo suficientemente representativo tanto aguas arriba como hacia aguas abajo de las zonas de planeamiento, evaluando las afecciones que las actuaciones proyectadas puedan suponer al régimen de circulación de la corriente y disponiendo las medidas pertinentes para asegurar la no inundabilidad de la propuesta de clasificación de Suelo Urbanizable. Posteriormente la CHD emitió el informe de fecha 4 de julio de 2011 con el carácter FAVORABLE a la aprobación de las NU de Puente del Congosto. Sin embargo, en el documento de la sesión de la CPU de fecha 26 de abril de 2012, se solicita que por parte de la CHD se emita un informe aclaratorio respecto al informe emitido por este Organismo de cuenca para la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto (Salamanca), en concreto sobre el párrafo cuarto de la página 6 del informe.

Asi, la CHD contesta con fecha 28 de mayo de 2012 el citado informe aclaratorio, exponiendo lo siguiente:

> *A este respecto, según puede comprobarse en los planos de ordenación presentados, todos los Sectores de Suelo Urbanizable se encuentran fuera de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de*

retorno (cuyas líneas de inundación se obtuvieron a partir del Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha marzo de 2011), por lo que no se puede deducir que el informe es desfavorable con respecto al Suelo Urbanizable.

En cuanto al Suelo Urbano, este Organismo de cuenca informa que las parcelas vacantes que pretendan ser edificadas en los terrenos afectados por las avenidas de 100 Y 500 años de periodo de retorno deberán respetar los usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables, criterios definidos acorde a lo expuesto en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico:

En cuanto al Suelo Urbano, este Organismo de cuenca informa que las parcelas vacantes que pretendan ser edificadas en los terrenos afectados por las avenidas de 100 Y 500 años de periodo de retorno deberán respetar los usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables, criterios definidos acorde a lo expuesto en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico:

*- Dentro de la **zona de flujo preferente,** definida en el artículo 9 del RDPH como "aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (.. .)", sólo podrán ser autorizados aquellos usos no vulnerables frente a avenidas, que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la zona de flujo preferente y que, por tanto, no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos.*

Por tanto, los usos permitidos dentro de la zona de flujo preferente serán:

a) Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
b) Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.
e) Usos residenciales: como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.
d) Usos recreativos públicos y privados: como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.

*- Dentro de la zona de inundación correspondiente a **la avenida de 100 años** de periodo de retorno y fuera de la zona de flujo preferente, no se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisibles las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.), siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 metros.*

*- Dentro de la zona de inundación correspondiente a **la avenida de 500 años** y fuera de la de 100 años de periodo de retorno, se podrían admitir edificaciones de carácter residencial, pero en cualquier caso deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida, definida como la*

envolvente de los puntos que cumplen uno o más de los siguientes criterios: calados superiores a 1 m, velocidades superiores a 1 mls o producto de calado por velocidad superior a 0,5 m^2/s.

- Respecto al posible empleo de medidas correctoras de tipo estructural que eviten la Inundabilidad, tales como rellenos, muros, malecones, motas o similares, en general, se considera de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación sobre la promoción de prácticas de uso sostenible del suelo, que es consecuencia de lo recogido en el articulo 7.2 de la Directiva 2007/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación. Es, por tanto, criterio de este Organismo de cuenca no admitir la adopción de tales medidas en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiéndose producir incluso eventuales perjuicios añadidos al dominio público hidráulico y/o a terceros.

Los criterios referidos contenidos en este informe se incorporan a titulo informativo para las actuaciones autorizables que se encuentren entre las líneas de avenidas de los 100 y 500 años, o en el área de policía de la CHD.

Sin embargo, se considero que el estudio de inundabilidad o Hidrológico-Hidráulico contenido en el ISA podía contener algún parámetro que era distorsionado de la realidad física del cauce del tramo estudiado y que afectaba gravemente a la ordenación de las presentes normas, principalmente al suelo urbano consolidado de la localidad de Puente del Congosto. Por ello, con fecha de diciembre de 2012 se ha sido suscrito por la empresa CASTINSA, competente en la materia, un nuevo Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Tormes a su paso por el suelo urbano y por el suelo Urbanizable Delimitado colindante con dicho río. En dicho estudio están contenidos todos los cálculos relativos a la determinación de los caudales de escorrentía del río Tormes que afecta a la propuesta de los limites del Suelo Urbano y Urbanizable, para las avenidas de 5, 100 y 500 años de periodo de recurrencia y la máxima crecida ordinaria (m.c.o.), además de un análisis hidráulico con el que se definen las zonas inundables generadas por dichas avenidas, estudiándose las condiciones hidráulicas de un tramo lo suficientemente representativo tanto aguas arriba como hacia aguas abajo de las zonas de planeamiento, evaluando nuevamente las afecciones que las actuaciones proyectadas puedan suponer al régimen de circulación de la corriente y disponiendo las medidas pertinentes para asegurar la no inundabilidad de la propuesta de clasificación de Suelo Urbano y Urbanizable. Este nuevo Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Tormes ha obtenido informe vinculante FAVORABLE de la Confederación Hidrológica del Duero, de fecha 31 de enero de 2013, que se adjunta al final del presente documento, al tener carácter vinculante.

Todas estas tramitaciones han tenido como objetivo la prevención de los riesgos provenientes del cauce del río Tormes. Así, el art. 41 del anteproyecto 5/05/2012 de la Ley de Regeneración urbana de Castilla y León, considera los

riesgos en el planeamiento de la siguiente forma:

> *Para establecer sus determinaciones, los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrán en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos que se detecten en su ámbito de aplicación, tales como riesgos de inundación, riesgos de incendio, riesgos geológicos, riesgos por vientos fuertes, riesgos derivados de la presencia de aguas subterráneas, riesgos de accidentes industriales o riesgos asociados al transporte de sustancias peligrosas. En particular, en los terrenos afectados por riesgos de inundación se aplicaran las siguientes normas:*
>
> *a) Las zonas incluidas en el ámbito de las avenidas con períodos de retorno de 100 años se clasificaran como suelo rústico, incluyéndose en la categoría de protección más adecuada a sus características. Las construcciones e instalaciones existentes que sean objeto de uso continuado por parte de la población serán declaradas expresamente fuera de ordenación.*
>
> *b) Las zonas incluidas en el ámbito de las avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable cuando ya tuvieran previamente dicha clasificación, o si no la tuvieran, previo informe favorable del organismo de cuenca, cumpliendo las medidas que señale dicho informe.*

Con estos criterios se la procedido a realizar la clasificación del suelo urbano del termino municipal del Puente del Congosto.

- Marcar la protección para futuras infraestructuras como la previsión de una circunvalación de la carretera SA-102 que actualmente atraviesa el núcleo de Puente del Congosto.

- En el núcleo de Bercimuelle se detecta la dispersión de las edificaciones con una mala definición y mal trazado de los viales, que se encuentran dispersos, siendo necesario fijar las alineaciones.

- Como suelo urbanizable se consideran cuatro sectores de uso predominante residencial y uno para uso industrial en terrenos de propiedad municipal. Se trata de sectorizar el desarrollo de las futuras edificaciones a realizar en el término municipal. La inexistencia de una zona industrial dentro el término municipal, estando dentro del área de influencia de Guijuelo y Bejar, hace aconsejable la creación de este sector de suelo urbanizable de uso industrial.

- La realización de los sistemas generales de abastecimiento, alcantarillado y depuración al unificar las redes existentes. Es de destacar, que el informe vinculante FAVORABLE de la Confederación Hidrológica del Duero, de fecha 31 de enero de 2013, que *"no se autorizará favorablemente ningún desarrollo urbanístico que implique aumento de volumen de vertido o de la carga contamínate mientras no se haya instalado un sistema de depuración adecuado tanto en el núcleo de Bercimuelle como en Puente del Congosto…"*

Puente del Congosto dispone de una Delimitación de Suelo Urbano, con aprobación definitiva otorgada en la sesión de la Comisión Provincial de

Urbanismo del día 17 de febrero de 1994 (BOCyL 11-04-94). Posteriormente se aprobó una modificación puntual de esta delimitación que afectada al suelo urbano de Bercimuelle. Esta modificación se aprobó por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2007. (BOCyL 21-05-08). La ultima modificación puntual aprobada definitivamente de esta delimitación afectada al suelo urbano en la localización de la c/ Lavadero, 16. Esta modificación se aprobó por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en la sesión celebrada el día 19 de febrero de 2009. (BOCyL 22-06-09).

1.2.- DETECCION DE AREAS PROBLEMA y PROPUESTAS DE ACTUACION

En Puente del Congosto se presenta un problema general de resolución de la vialidad general y algunos problemas puntuales de consolidación de edificaciones fuera de ordenación. Tiene varios elementos definidores de su fisonomía y del futuro desarrollo urbanístico de la población. Son destacables en este sentido el río Tormes, que divide el casco urbano de Puente del Congosto, la carretera SA-102, que igualmente divide la población, y la vía pecuaria Cordel de Merinas que la atraviesa transversalmente al rió Tormes por el “puente viejo” situado a los pies del Castillo de los Davila. Estos elementos son que han condicionado el trazado actual de la población y que se regularizan en las presentes Normas Urbanísticas.

El Estudio Hidrológico e Hidráulico del rio Tormes ha determinado las zonas afectadas por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de recurrencia y la máxima crecida ordinaria. El nuevo Estudio Hidrológico-Hidráulico del río

Tormes a su paso por el suelo urbano y por el suelo Urbanizable Delimitado colindante con dicho río, de diciembre de 2012, determina las avenidas de 5, 100 Y 500 años de periodo de recurrencia. Este nuevo Estudio ha obtenido informe vinculante FAVORABLE de la Confederación Hidrológica del Duero, de fecha 31 de enero de 2013 y ha condicionado la ordenación general de la localidad de Puente del Congosto.

Además se entiende como problema general la resolución correcta de los sistemas generales.

En concreto, las zonas definidas en las presentes normas serían las siguientes:

. CASCO CONSOLIDADO. **CC**

Esta zona esta clasificada en la vigente Delimitación de Suelo urbano con casco consolidado, manteniéndose esta denominación. Se aprecian deficiencias en la fijación de las alineaciones por lo que se procede a marcarlas. Comprende parte del casco de la población de Puente de Congosto y parte de la población de Bercimuelle.

. CASCO CONSOLIDADO PROTEGIDO. **CCP**

Esta zona esta clasificada en la vigente Delimitación de Suelo urbano como casco consolidado protegido en el casco de la población de Puente de Congosto. Se procede diferenciar los edificios con catalogación especial y a dar una ordenanza estética a toda la zona, así como a limitar las ordenanzas de la edificación de forma que se preserven volumétricamente las condiciones actuales y características del ámbito del casco. Se aprecian deficiencias en la fijación de las alineaciones por lo que se procede a marcarlas. Se procede a catalogar una serie de edificaciones de interés en la tipología rural de la zona y se recoge la catalogación del ámbito perimetral al recinto del castillo existente como bien de interés cultural junto con el “puente viejo” situado a los pies del Castillo de los Dávila.

. ENSANCHE DE CASCO URBANO. **E1**

Esta zona esta clasificada como suelo urbano, ensanche de casco urbano, en la vigente Delimitación de Suelo Urbano, manteniéndose esta clasificación con la categoría de suelo urbano consolidado.
Predominan las edificaciones aisladas y se puede decir como problemática mas acentuada del ámbito la carencia de viales definidos físicamente y las carencias para completar los servicios urbanísticos, en concreto la pavimentación de viales. Se debe proceder a fijar las alineaciones de los viales y a la carretera SA-102.

. ENSANCHE DE CASCO URBANO. **E2**

Esta zona esta clasificada como suelo urbano en la población de Puente de Congosto, ensanche de casco urbano, en la vigente Delimitación de Suelo Urbano, manteniéndose esta clasificación con la categoría de suelo urbano consolidado.
Predominan los edificios aislados que son característicos en el margen derecho del río Tormes y se puede definir como problemática mas acentuada del ámbito las carencias para completar los servicios urbanísticos, en concreto la pavimentación de viales. Estos están bastante bien definidos físicamente en la actualidad debiéndose proceder al fijar las alineaciones de los viales no definidos y a la redacción de un proyecto de urbanización que complete los servicios. Existe un terreno de uso deportivo de propiedad municipal que debe ser definido en cuanto a las alineaciones perimetrales que definan los viales circundantes.

. ENSANCHE DE CASCO URBANO. **E3**

Esta zona esta clasificada como suelo urbano en la población de Puente de Congosto, ensanche de casco urbano, en la vigente Delimitación de Suelo Urbano, manteniéndose en esta clasificación. Al no cumplir todos los requisitos del art.23 del RUCyL se le da la categoría de ensanche no consolidado, en la que debe desarrollarse planeamiento de segundo grado para la definición de su ordenación junto a la posterior urbanización de los viales creados. Este planeamiento se podrá desarrollar mediante un P.E.R.I. para la ordenación de los volúmenes, alineaciones, reservas, cesiones y reparcelaciones en función de las calles sugeridas en el plano de alineaciones y los retranqueos a la carretera SA-102. Deberá redactarse un proyecto de urbanización del sector. Según el informe vinculante de la Confederación Hidrológica del Duero, de fecha 31 de enero de 2013, *"no se autorizará favorablemente ningún desarrollo urbanístico que implique aumento de volumen de vertido o de la carga contamínate mientras no se haya instalado un sistema de depuración adecuado tanto en el núcleo de Bercimuelle como en Puente del Congosto…"*

. ENSANCHE DE CASCO URBANO. **E4**

Esta zona esta clasificada como suelo urbano en la población de Puente de Congosto, ensanche de casco urbano, en la vigente Delimitación de Suelo Urbano, manteniéndose esta clasificación con la categoría de suelo urbano consolidado. En el ámbito de ordenanza del ensanche se encuentra una vía pecuaria no definida en la Delimitación vigente, procediendo a fijar las alineaciones dentro del suelo urbano a las que físicamente se han observado.
Predominan tanto los edificios aislados como los entre medianeras. Se puede considerar como problemática mas acentuada del ámbito las carencias para

completar los servicios urbanísticos, en concreto la pavimentación de viales. Estos están bastante bien definidos físicamente en la actualidad en las zonas mas consolidadas, debiéndose proceder al fijar las alineaciones de los viales no definidos y a la redacción de un proyecto de urbanización que complete los servicios. Se crea una unidad de actuación aislada condicionada, **UAA4**, en una zona del ámbito de ordenanza del ensanche en la que debe desarrollarse planeamiento de segundo grado para la definición de nuevos viales, ordenación volumétrica y alineaciones junto a la posterior urbanización de los viales creados. Este planeamiento se podrá desarrollar mediante un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, reservas, cesiones, y reparcelaciones en función de las calles previstas en el plano de alineaciones. Deberá redactarse un proyecto de urbanización para el ámbito del ensanche.

. ENSANCHE DE CASCO URBANO. **E5**

Esta zona no está clasificada como suelo urbano en la población de Puente de Congosto en la vigente Delimitación de Suelo Urbano, pero su ubicación rodeada de suelo urbano y delimitada por el norte por la carretera SA-102, además de la circunstancia de que los servicios urbanísticos existentes rodean y atraviesan el ámbito de ordenanza de este ensanche de suelo urbano consolidado. Por ello se crea una unidad de actuación aislada condicionada, **UAA5**, que abarca la totalidad del ámbito del ensanche en la que debe desarrollarse planeamiento de segundo grado para la definición de viales, ordenación volumétrica si procede y alineaciones junto a la posterior urbanización de los viales creados. Este planeamiento se podrá desarrollar mediante un Estudio de Detalle o Proyecto de Normalización de Fincas para la definición de viales, ordenación volumétrica si procede y alineaciones en función de las calles previstas en el plano de alineaciones y los retranqueos a la carretera SA-102. Deberá redactarse un proyecto de urbanización para el ámbito del ensanche.
En este ámbito de ordenanza esta justificadas las condiciones de clasificación como suelo urbano consolidado definidas en el art.23 del RUCyL, según los planos de redes de abastecimiento y saneamiento, que han sido modificadas según las ultimas informaciones dadas pro la corporación municipal en esta zona.

. ENSANCHE DE CASCO URBANO. **E6**

Esta zona no está clasificada como suelo urbano en la población de Puente de Congosto en la vigente Delimitación de Suelo Urbano, pero su ubicación rodeada de suelo urbano y delimitada por el norte por la carretera SA-102, además de la circunstancia de que los servicios urbanísticos existentes rodean este sector. Por ello se desarrolla en el presente documento la ordenación detallada del sector **E6**, propiedad del Ayuntamiento de Puente del Congosto, con objeto de facilitar la implantación inmediata de equipamientos. La unidad E6 que abarca la totalidad del sector en la que

debe se definen las alineaciones de los viales perimetrales, los retranqueos a la carretera SA-102. las reservas de espacios libres, ordenación volumétrica de los usos permitidos de equipamiento y residencia, que junto a la posterior urbanización de los viales creados permitirán su desarrollo. En el apartado correspondiente se desarrolla la ordenación detallada del sector de actuación.

En el núcleo de Bercimuelle se presenta un problema general de resolución de la vialidad general y algunos problemas puntuales de consolidación de edificaciones fuera de ordenación. Además se entiende como problema general la resolución correcta de los sistemas generales. La dispersión de las edificaciones con una mala definición y mal trazado de los viales, que se encuentran indefinidos, es el principal problema urbanístico del núcleo de Bercimuelle, siendo necesario fijar las alineaciones.

El contorno de del casco urbano de Bercimuelle se modifica ligeramente dándole un limite mas racional en algunas zonas, manteniendo el limite de los ensanches E1 y E2, aunque a este ultimo se la agrega la manzana definida gráficamente como la unidad de actuación aislada condicionada **UAA2** situada en la zona NO y que cuenta con acceso rodado, pero no la definición de las alineaciones interiores. Por ello se crea una unidad de actuación aislada condicionada, **UAA2**, en la que debe desarrollarse planeamiento de segundo grado para la definición de nuevos viales, reservas, cesiones, ordenación volumétrica y alineaciones junto a la posterior urbanización de los viales creados. Este planeamiento se podrá desarrollar mediante un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, reservas, cesiones y reparcelaciones en función de las calles previstas en el plano de alineaciones y los retranqueos a la carretera SA-104 si le afectaran. Deberá redactarse un proyecto de urbanización para el ámbito de ordenanza de la unidad de actuación.

Se trata de ordenar el conjunto del término para encauzar su crecimiento dentro de parámetros urbanísticos que se definan en las presentes Normas y crear la zona de protección de la ribera del río Tormes mas afectada por la proximidad el núcleo de Puente del Congosto.

En el suelo clasificado como urbanizable delimitado, se definen cuatro sectores de uso predominante residencial y un sector de uso industrial, considerando como verdaderamente problemático el denominado en las presentes Normas como

SUR1 por las circunstancias descritas. Los sectores SUR2, 3, 4 y SUR-IND-1, carecen de ningún tipo de edificación que condicione su desarrollo y por su posición topográfica se pueden considerar aptos para su desarrollo urbanístico. En todos los sectores se deberá cumplir previamente la condición Según el informe vinculante de la Confederación Hidrológica del Duero, de fecha 31 de enero de 2013, *"no se autorizará favorablemente ningún desarrollo urbanístico que implique aumento de volumen de vertido o de la carga contamínate mientras no se haya instalado un sistema de depuración adecuado... "*

. PLAN PARCIAL. **SUR1**

Esta zona esta clasificada como suelo no urbano (rústico), en la vigente Delimitación de Suelo Urbano.

En la actualidad existen en fase de construcción paralizada, con estructura, cubierta y parte de los cerramientos, un edificio con tipología de bloque residencial de cuatro plantas. Esta circunstancia y la intención de la Corporación Municipal de regularizar esta situación es lo que provoca la clasificación de estos terrenos como suelo urbanizable. La presencia de este bloque en construcción no debe ser motivo para que la edificabilidad y tipología edificatoria del sector sea de este tipo. Mas bien, el plan parcial que se redacte deberá hacer los cálculos para justificar la edificabilidad de este bloque, considerando como edificabilidad bruta la propia de edificios unifamiliares aislados o adosados, que se fijen como la tipología predominante del sector. Se redactará un Plan Parcial con las especificaciones de las presentes Normas y con las determinaciones fijadas por Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL de 18 de septiembre de 2008) y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009) que entro en vigor el 17 de agosto de 2009.

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del

Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

Se trasladan a las ordenanzas de la NU de Puente del Congosto las medidas contenidas en el epígrafe 10 del Informe de Sostenibilidad Ambiental de enero de 2010 suscrito por la empresa CASTINSA para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable propuestos. Estas determinaciones generales son de aplicación al conjunto del Suelo Urbanizable, y las medidas particulares de alguno de los sectores se incluyen en su ficha correspondiente. En concreto para el SUR-1 las siguientes:

Medidas de protección de la fauna

. Dada la importancia. de las zonas verdes que se establezcan en los diferentes sectores propuestos, de cara a la consecución de corredores verdes, que beneficien por un lado a la fauna y, por otro, al paisaje, contribuyendo a integrar los desarrollos previstos, se propone la ubicación la zona verde del sector SUR-I, al oeste del mismo, con objeto de continuar a la que previsiblemente se establezca en el sector SUR-IND-I, dado que al tratarse de un sector industrial, debería ser periférica.

. PLAN PARCIAL. **SUR2**

Esta zona esta clasificada como suelo no urbano (rústico), en la vigente Delimitación de Suelo Urbano.

Se ha procedido a la reducción de la superficie de este sector, respecto de la contenida en el documento aprobado inicialmente en el año 2008, debido a los resultados de el Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Tormes a su paso por el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado colindante con dicho río, se han determinados las zonas afectadas por las avenidas de 100 Y 500 años de periodo de recurrencia y la máxima crecida ordinaria (m.c.o.) definidas en el primer estudio de inundabilidad contenido en el ISA por lo que se redujo en su momento la superficie clasificada de este sector a los terrenos que no están afectados por las zonas inundables definidas en ese primer informe. Después de realizado el informe de inundabilidad de diciembre de 2012, se ha mantenido el sector sin modificaciones.

En el sector de suelo urbanizable se redactará un Plan Parcial con las especificaciones de las presentes Normas y con las determinaciones fijadas por la Ley de Urbanismo y Suelo 4/2008 y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009.

El número máximo de viviendas que se pueden construir en el plan, esta fijada en función de la densidad y de la parcela mínima fijada, en la correspondiente ficha de normativa de las presentes Normas. La tipología predominante del sector será la de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de

corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

. PLAN PARCIAL. **SUR3**

Esta zona esta clasificada como suelo no urbano (rústico), en la vigente Delimitación de Suelo Urbano.
En el sector de suelo urbanizable se redactará un Plan Parcial con las especificaciones de las presentes Normas y con las determinaciones fijadas por l la Ley de Urbanismo y Suelo 4/2008 y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009. Se tendrán en cuenta los retranqueos a la carretera SA-102
El número máximo de viviendas que se pueden construir en el plan, esta fijada en función de la densidad y de la parcela mínima fijada, en la correspondiente ficha de normativa de las presentes Normas. La tipología predominante del sector será la de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.
Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

. PLAN PARCIAL. **SUR4**

Esta zona esta clasificada como suelo no urbano (rústico), en la vigente Delimitación de Suelo Urbano.
En el sector de suelo urbanizable se redactará un Plan Parcial con las especificaciones de las presentes Normas y con las determinaciones fijadas por la Ley de Urbanismo y Suelo 4/2008 y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009.
El número máximo de viviendas que se pueden construir en el plan, esta fijada en función de la densidad y de la parcela mínima fijada, en la correspondiente ficha de normativa de las presentes Normas. La tipología predominante del sector será la de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.
Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

. PLAN PARCIAL INDUSTRIAL. **SUR IND1**

Esta zona esta clasificada como suelo no urbano (rústico), en la vigente Delimitación de Suelo Urbano. El limite del sector esta delimitado por el norte por la vía pecuaria denominada Cordel de Merinas, siendo el propietario mayoritario del sector el Ayuntamiento de Puente del Congosto.

Puesto que las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto se encuentran sometidas al procedimiento de evaluación ambiental de la Ley 9/2006 sobre evaluación de planes y programas, en aplicación de el articulo 19 de la citada Ley, a la vista de la información recibida el órgano ambiental elaborará un Documento de Referencia con los criterios y objetivos ambientales estratégicos. y que determinará el contenido, la amplitud y el nivel de detalle que se debe tener en cuenta en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (en adelante ISA). Por ello se ha procedido a la redacción del ISA del término municipal, entregándose en el Ayuntamiento de Puente del Congosto este mismo mes. El citado informe ha sido redactado por la empresa CASTINSA. Como resultado del citado informe se deduce la oportunidad de la clasificación de este sector de uso industrial en la ubicación prevista, por lo que se ha procedido a mantener la clasificación prevista en el documento de aprobación inicial de 2008, con la única modificación del limite del sector por la afección de la vía pecuaria Cañada Real de las Merinas, situada en el lado norte del sector.

En el sector de suelo urbanizable se redactará un Plan Parcial con las especificaciones de las presentes Normas y con las determinaciones fijadas por la Ley de Urbanismo y Suelo 4/2008 y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009.
La tipología predominante del sector será la de naves industriales.
En el posterior desarrollo del Plan Parcial del sector industrial se deberá realizar la Declaración de impacto ambiental al esta dentro de los apartados del art. 157, b) apartado 2º del RUCYL.
Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

Se trasladan a las ordenanzas de la NU de Puente del Congosto las medidas contenidas en el epígrafe 10 del ISA de enero de 2010 suscrito por la empresa CASTINSA para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable propuestos. Estas determinaciones generales son de aplicación al conjunto del Suelo Urbanizable, y las medidas particulares de alguno de los sectores se incluyen en su ficha correspondiente. En concreto para el SUR-IND-1 las siguientes:

Conservación de suelos
. El documento de Estudio de Impacto Ambiental del Plan Parcial del sector industrial (SUR-IND-I), deberá detallar los volúmenes de movimiento de tierras

necesarios a realizar, así como el destino previsto para los mismos. Se definirá la metodología para la retirada del horizonte superficial del suelo (capa fértil), su almacenamiento y posterior depósito en las zonas destinadas a zonas verdes o ajardinadas, partiendo de la base de reutilizar este material, siempre que lo verifiquen los ensayos pertinentes.

Medidas para la protección de las aguas

. El Promotor que desarrolle el sector apto para urbanizar con un uso global industrial, deberá presentar ante la Confederación Hidrográfica del Duero la solicitud de informe correspondiente en materia de planeamiento urbanístico, en caso de que no prevea conectarse a la red de distribución o alcantarillado municipal, con el fin de garantizar la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender al incremento de la demanda de agua que implique la actuación. En el citado informe, también se verificará la incidencia del vertido sobre la corriente superficial de agua que pueda verse afectada (en caso de no acometer a la red municipal) y, en especial, en lo referente al mantenimiento de los objetivos de calidad y medioambientales en el medio receptor del vertido.

. Si el sector industrial no presenta acometida a la red de saneamiento del casco urbano de Puente del Congosto, deberá disponer de un sistema de depuración de aguas residuales que garantice el tratamiento adecuado de toda la carga de agua residual generada, previo al vertido a cauce público, acorde a las características y carga contaminante del vertido, cumpliendo en todo caso los parámetros definidos en la autorización de vertido otorgada por la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 606/2003, de 23 de mayo). La red de saneamiento de este sector garantizará con su dimensionamiento la correcta evacuación de las aguas negras a la depuradora (bien sea la municipal o aquella prevista para el sector), y cumplirá los parámetros establecidos por el órgano de cuenca. A la salida de la instalación de depuración se deberán instalar arquetas o pozos de registro, que permitan realizar las inspecciones y tomas de las muestras oportunas, por el Órgano de Cuenca. Por último y al objeto de lograr una mayor integración paisajística de la infraestructura de depuración se deberá disponer a lo largo de su perímetro de un apantallamiento vegetal apropiado, mediante árboles o arbustos de hoja perenne.

. Para la protección de la calidad de las aguas subterráneas, se propone, en caso de ser necesario el mantenimiento de maquinaria o reposición de carburantes en el ámbito de ejecución de las obras, la implantación de plataformas de hormigón completamente impermeabilizadas, que eviten el flujo de contaminantes hacia las aguas del acuífero. En caso de vertido accidental, se retirará el suelo contaminado y se hará entrega del mismo a un gestor autorizado.

. El control de los vertidos a la red municipal de saneamiento corresponde al Ayuntamiento de Puente del Congosto, según dispone el artículo 1 O 1.2 del texto refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril.

. En caso de acometida a la red municipal, los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor, deberán ser informados favorablemente por el Órgano de Cuenca, con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento de Puente del Congosto.

Medidas de protección de la fauna

. Dada la importancia. de las zonas verdes que se establezcan en los diferentes sectores propuestos, de cara a la consecución de corredores verdes, que beneficien por un lado a la fauna y, por otro, al paisaje, contribuyendo a integrar los desarrollos previstos, se propone la ubicación la zona verde del sector SUR-I, al oeste del mismo, con objeto de continuar a la que previsiblemente se establezca en el sector SUR-IND-I, dado que al tratarse de un sector industrial, debería ser periférica.

Medidas de protección del paisaje

. Para paliar el impacto paisajístico del sector industrial será necesario disponer en lo posible toda la cesión obligatoria de zonas verdes, en sentido longitudinal en la periferia del mismo, condición que se tendrá en cuenta en la zonificación finalmente adoptada en el Plan Parcial. Esto servirá como barrera vegetal de protección entre la actividad ganadera periférica y la industrial del sector, y al mismo tiempo servirá para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 105 c. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Uso racional de recursos naturales

. Los instrumentos de Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Estudio de Detalle) deberán justificar. la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique el desarrollo del sector industrial, en particular el origen del agua con el que va a abastecerse el incremento del consumo previsto, así como el volumen de dicho incremento basado en un estudio de necesidades.

2.- FINES Y OBJETIVOS.-

Las Normas Urbanísticas sustituyen a la vigente Delimitación del Suelo Urbano. Entre los fines cabe destacar la adaptación a la nueva legislación autonómica en materia de urbanismo detallados, entre otros, en la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril, y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004.

Las presentes Normas tienen como el objeto el indicado en el Art. 117 y 118 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: establecer la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, suelo urbanizable y suelo rustico, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación detallada del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo rustico.

Hay que distinguir dos puntos claros de actuación: el suelo urbano resultante del desarrollo de las Normas Subsidiarias en sus diferentes ámbitos y sectores, y el resto del término municipal. En ambos la base de desarrollo urbanístico será la ejecución de los sistemas generales, sobre todo en los que se refiere al saneamiento y abastecimiento.

En el casco urbano de **Puente del Congosto** se propone la modificación ligera del contorno de este respecto del vigente definido en la Delimitación vigente. El objetivo es conseguir un casco consolidado con una delimitación más agrupada y uniforme en su tipología edificatoria diferenciándolo claramente de los ensanches perimetrales. En este sentido se han incluido dentro del casco urbano consolidado las siguientes manzanas:

- Manzana definida gráficamente como la unidad de actuación aislada condicionada **UAA1** situada en la zona del deposito y que cuenta con acceso rodado, pero no la definición de las alineaciones interiores.

Además se crea un catálogo de edificios a conservar que era inexistente en la normativa vigente tratando de proteger los elementos arquitectónicos catalogados con protección integral, los bienes de interés cultural (BIC) y los elementos de arquitectura tradicional que aun perduran en el casco.

En los ensanches del casco urbano de Puente del Congosto la modificación del contorno del ensanche E4 al detectarse zonas consolidadas y marcando la vía pecuaria denominada Cañada Real de Merinas que lo atraviesa, y la creación del ensanche E5 ya que por su ubicación esta rodeado de suelo urbano y delimitada por el norte por la carretera SA-102, además de la circunstancia de que los servicios urbanísticos existentes rodean el ámbito de este ensanche de suelo urbano consolidado. Por ello se crea una unidad de actuación aislada condicionada, **UAA5**, que abarca la totalidad del ámbito de ordenanza del ensanche de suelo urbano consolidado. También se desarrolla en el presente documento la ordenación detallada del sector **E6**, propiedad del Ayuntamiento de Puente del Congosto, con

objeto de facilitar la implantación inmediata de equipamientos. La unidad **E6** que abarca la totalidad del sector en la que debe se definen las alineaciones de los viales perimetrales, los retranqueos a la carretera SA-102. las reservas de espacios libres, ordenación volumétrica de los usos permitidos de equipamiento y residencia, que junto a la posterior urbanización de los viales creados permitirán su desarrollo.

No se producen más modificaciones de ordenación al haberse definido convenientemente su ordenación con la Delimitación vigente y las condiciones de ordenación impuestas en las presentes Normas para los demás ensanches. Únicamente se realiza el ajuste del limite del suelo urbano consolidado, respecto a documentos del tramite de las Normas anteriores, para ajustarlo a la línea de avenida de 100 años de retorno contenido nuevo Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Tormes a su paso por el suelo urbano y por el suelo Urbanizable Delimitado colindante con dicho río, de fecha de diciembre de 2012, que ha obtenido informe vinculante FAVORABLE de la Confederación Hidrológica del Duero, de fecha 31 de enero de 2013. Estos ajustes del limite del suelo urbano se realizan como consecuencia de que se trata de un informe vinculante, y las modificaciones tienen la consideración de no sustanciales en aplicación del art. 158.2.a).- del RUCyL. Así los cambios introducidos no transforman la ordenación general inicialmente elegida ni producen una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, si no que son la adaptación del contenido del documento de aprobación provisional al acuerdo de fecha 2 de mayo de 2012, resultado de las sesiones de la CPU de fechas 26 de abril, 27 de julio de 2012, de 20 de septiembre y mes de noviembre de 2012.

En el casco urbano de **Bercimuelle** se propone la modificación ligera del contorno de este respecto del vigente definido en la Delimitación vigente. El objetivo es conseguir un casco consolidado con una delimitación más agrupada y uniforme en su tipología edificatoria diferenciándolo claramente de los ensanches perimetrales. La dispersión de las edificaciones con una mala definición y mal trazado de los viales, que se encuentran indefinidos, es el principal problema urbanístico del núcleo de Bercimuelle, siendo necesario fijar las alineaciones. En este sentido se han incluido dentro del ensanche de casco urbano E2 la siguiente manzana :

- Manzana definida gráficamente como la unidad de actuación aislada condicionada **UAA2** situada en la zona NO y que cuenta con acceso rodado, pero no la definición de las alineaciones interiores y el resto de los servicios urbanísticos.

Como suelo urbanizable se consideran cuatro sectores de uso predominante residencial que completan la definición del contorno de Puente del Congosto y la creación de un sector de uso industrial en terrenos de propiedad municipal. Se trata de sectorizar el desarrollo de las futuras edificaciones a realizar en el término municipal. La inexistencia de una zona industrial dentro el término municipal, estando dentro del área de influencia de Guijuelo y Bejar, hace aconsejable la creación de este sector de suelo urbanizable de uso industrial.

En el suelo rústico se crean las protecciones correspondientes de interés cultural a los yacimientos arqueológicos y bienes de interés cultural señalados por la Junta de Castilla y León. Cualquier actuación estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Son Bienes de Interés Cultural, según la Ley 16/1985 y el Decreto 571/1963, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piezas similares de interés histórico-artístico que se pudiesen encontrar en el término municipal. Igualmente los definidos en el art. 1.2 de la mencionada Ley 12/2002 y los bienes definidos en su art. 62 que integran el patrimonio etnológico. Igualmente se tendrán presentes los art. 59 y 60 de la misma ley respecto a los descubrimientos arqueológicos y hallazgos casuales. También se crean las protecciones de vías pecuarias que atraviesan el término municipal, protección de infraestructuras para la previsión de una travesía de la carretera SA-102, protección del entorno del cementerio y protección de la ribera del río Tormes. Se han incluido en el texto de las Normas los criterios y datos existentes en el informe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de Salamanca de junio de 2010 a fin de que pueda adaptarse mejor a las necesidades del sector agrario del municipio.

3.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

La redacción de las Normas Urbanísticas de Puente del Congosto cuentan con la oportunidad y conveniencia de las razones dadas en el apartado anterior, es decir, la adaptación a la nueva legislación autonómica en materia de urbanismo del documento de Normas Subsidiarias con aprobación provisional, detallado en la **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León**. Su oportunidad esta basada en el hecho de que la Delimitación vigente no podía abordar la resolución de los problemas urbanísticos que ya existían en el momento de su redacción. Estos se han ido agravando en determinadas zonas y por lo tanto hay que acometer su regulación de una forma distinta, tanto por la ejecución de lo estipulado como por el cambio de las condiciones generales.

Por otra parte, la conveniencia esta basada en la previsión de los sistemas generales, que no solo resuelven y sirven de apoyo a los nuevos sectores clasificados, sino que resuelven problemas de infraestructuras generales del suelo urbano.

La resolución de una circunvalación de la carretera SA-102, que actualmente atraviesa la población de Puente del Congosto resolvería esta circunstancia muy peligrosa que agrava el desarrollo de la edificación en los sectores planteados.

También es oportuno la creación de un catalogo de bienes de interés cultural a proteger en el suelo rustico actualizada a los yacimientos escrutados contenidos en las fichas del Inventario Arqueológico del termino municipal del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, incluir los edificios considerados como Bienes de Interés Cultural y catalogar los edificios de interés dentro del suelo urbano.

4.- CRITERIOS GENERALES DE ACTUACION.-

4.1.- CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION DEL SUELO.-

4.1.1.- SUELO URBANO.-

Dentro del suelo clasificado como urbano se han distinguido estas zonas:

PUENTE DEL CONGOSTO

. CASCO URBANO CONSOLIDADO. **CC**

Comprende las zonas de edificación consolidada en las que predomina la edificación de manzana cerrada. Es la zona de mayor densidad y edificabilidad. Se incluyen los terrenos que ya estaban incluidos en el contorno definido en la Delimitación del Suelo Urbano. Comprende parte del casco de la población de Puente de Congosto y parte de la población de Bercimuelle. Se procede a la catalogación de varias edificaciones de interés dentro de su ámbito.

. CASCO URBANO CONSOLIDADO PROTEGIDO. **CCP**

Comprende las zonas de edificación consolidada en las que predomina la edificación de manzana cerrada en la zona norte del casco. Es la zona de mayor densidad y edificabilidad pero se diferencia del casco consolidado en la protección ambiental que se da a todo su ámbito al tener estar en su interior el Castillo de los Varona declarado como bien de interés cultural, y el eje de la calle Mayor donde se sitúan. Se incluyen los terrenos que ya estaban incluidos y se propone la modificación del contorno de este respecto del vigente definido en la Delimitación del Suelo Urbano en la zona del depósito creando la unidad de actuación aislada condicionada UAA1. Estos incrementos están dentro de tiene una superficie inferior al 10 % de la clasificada como urbana en el termino municipal de Puente del Congosto, admisible en la disposición transitoria Quinta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004.

Se procede diferenciar los edificios con catalogación y a dar una ordenanza estética a toda la zona, así como a limitar las ordenanzas de la edificación de forma que se preserven volumetricamente las condiciones actuales y características de la zona protegida. Se procede a la definición pormenorizada de la protección, incluyendo en las Ordenanzas las condiciones estéticas a cumplir.

El objetivo es conseguir un casco consolidado con una delimitación más agrupada y uniforme en su topología edificatoria diferenciándolo claramente de los ensanches perimetrales.

. ENSANCHES DE CASCO URBANO. **E1, E2, E3, E4, E5** y **E6.**

Comprende las zonas de edificación de tipo aislado o abierto y aquellas que ya estaban incluidos en la Delimitación que se sustituye, con la inclusión de una parte del ámbito E4 que reúne las condiciones de suelo urbano al cumplir las condiciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 22/2004 (BOCyL 02.02.2004) en su artículo 23.1. También se incluye la totalidad del ámbito E5. Estos incrementos están dentro de tiene una superficie inferior al 10 % de la clasificada como urbana en el termino municipal de Puente del Congosto, admisible en la disposición transitoria Quinta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004.

Se crean las unidades de actuación aislada condicionada UAA4 y UAA5, situados respectivamente en los ensanches E4 y E5. En cada uno de ellos debe desarrollarse planeamiento de segundo grado para la definición de nuevos viales, reservas, cesiones, ordenación volumétrica y alineaciones junto a la posterior urbanización de los viales creados. Este planeamiento se podrá desarrollar mediante un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, reservas, cesiones y reparcelaciones en función de las calles previstas en el plano de alineaciones y los retranqueos a la carretera SA-102.

Se desarrolla en el presente documento la ordenación detallada de la unidad **E6**, propiedad del Ayuntamiento de Puente del Congosto, con objeto de facilitar la implantación inmediata de equipamientos. Se definen las alineaciones de los viales perimetrales, los retranqueos a la carretera SA-102, las reservas de espacios libres, ordenación volumétrica de los usos permitidos de equipamiento y residencial.

Se justifica a continuación las modificaciones del límite de suelo urbano en la Delimitación de Suelo Urbano vigente al cumplirse las condiciones del Art. 23 del RUCyL, detallando cada uno de los ensanches:

El ensanche E1 de la población de Puente del Congosto estaba parcialmente incluido dentro del límite de la Delimitación del Suelo Urbano vigente. El limite del suelo urbano esta fijado en la Delimitación de Suelo Urbano, con aprobación definitiva otorgada en la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo del día 17 de febrero de 1994 (BOCyL 11-04-94). Posteriormente se aprobó una modificación puntual de esta delimitación que afectaba al suelo urbano de la localidad de Bercimuelle. Esta modificación se aprobó por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2007. (BOCyL 21-05-08) y no afecta a los citados ensanches. La última modificación puntual aprobada definitivamente de esta delimitación afectaba al suelo urbano en la localización de la c/ Lavadero, 16. Esta modificación se aprobó por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en la sesión celebrada el día 19 de febrero de 2009. (BOCyL 22-06-09) y tampoco afecta a los citados ensanches.

La parte añadida del ensanche E1 con respecto a los límites de la DSU cumplen las condiciones del Art. 23 del RUCyL, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009) que entro en vigor el 17 de agosto de 2009. En este articulo de determinan los criterios de clasificación del suelo urbano. Al estar los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que por tanto cuentan con acceso público integrado en la malla urbana, y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, tal y como queda recogido en los documentos técnicos que se aportan adjuntos, con las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y viales grafiados. Tanto el acceso como los servicios citados cuentan con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura y/o están disponibles a una distancia máxima de 50 metros de las parcelas, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles. Por todo ello se puede afirmar que las partes añadidas cuentan con las condiciones de suelo urbano.

Dado lo expuesto anteriormente el terreno tiene las condiciones para su clasificación como suelo urbano al cumplir las condiciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 23.1, en concreto en los siguientes aspectos:

a).- Criterio de dotación de servicios: que los terrenos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. SE CUMPLE ESTAS CONDICIONES. Además se cumple:

1º.- Los terrenos cuentan con acceso integrado en la malla urbana: la calle de nueva apertura esta integrada en la malla urbana al ser continuidad de la calle Salas Pombo (SA-102) y la calle Bolos. Se adjunta plano catastral de los terrenos afectados.

2º.- Con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica al estar rodeado de suelo urbano consolidado. SE CUMPLEN ESTAS CONDICIONES:

A.- Contar con las condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura. En este sentido se emitirá un certificado por parte del Ayuntamiento de Puente del Congosto sobre la suficiencia de la red de abastecimiento y saneamiento para la zona ampliada, existiendo red eléctrica en los viales de conexión.

B.- Estar disponibles a una distancia máxima de 50 m. de las parcelas afectadas por la modificación, y en el casco urbano, de forma abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. SE CUMPLE al estar clasificada como de suelo urbano consolidado en la delimitación vigente los terrenos que rodean la unidad.

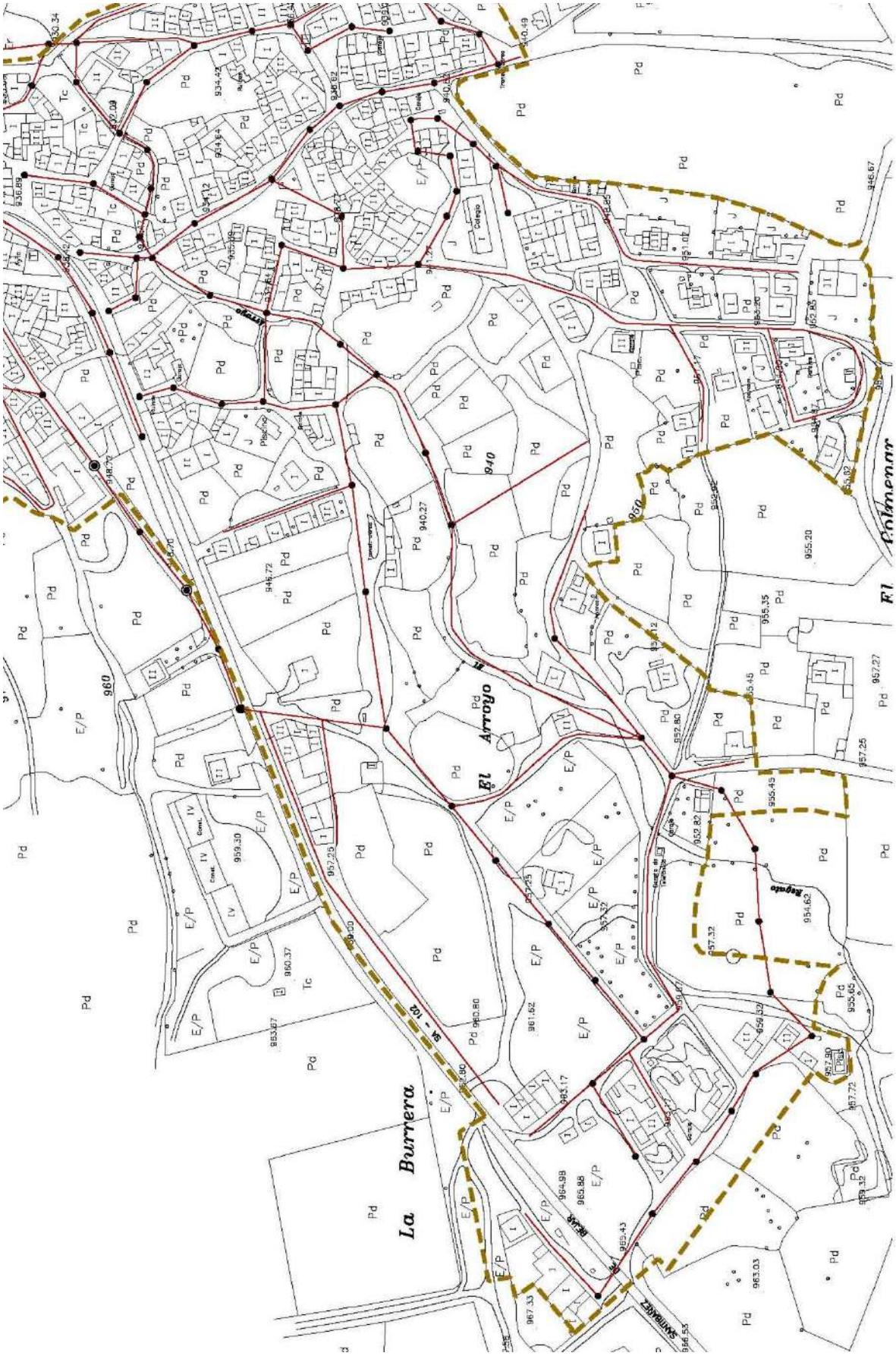
Se puede afirmar que la unidad de actuación aislada condicionada:

- Esta dotada de acceso rodado pavimentado.
- Esta dotado de red de saneamiento a menos de 50 m.
- Esta dotado de red de abastecimiento de agua a menos de 50 m.

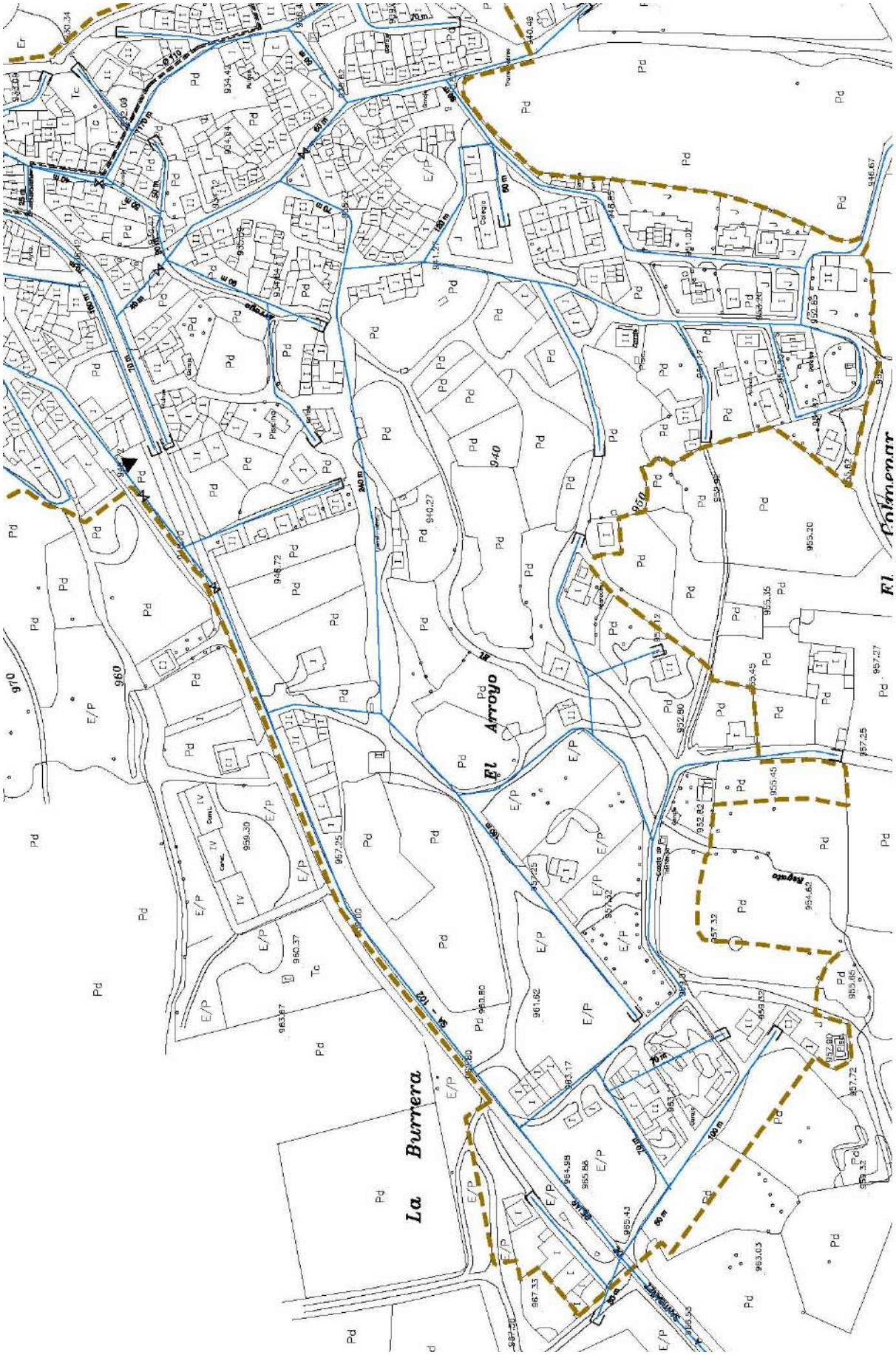
En este sentido se puede afirmar que las previsiones para completar la urbanización son de carácter municipal y propios de zonas urbanas, no dependiendo de infraestructuras supramunicipales por lo que no se esta dentro de las condiciones del art. 23.2.c).

Igualmente se cumplen las condiciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 67.2. que reproducen las mismas condiciones antes citadas.

Así, se adjuntan a continuación los planos de servicios urbanísticos revisados respecto a los contenidos en la delimitación de suelo urbano vigente con la información dada por la corporación municipal. En ellos se aprecian las redes existentes, que cubren la totalidad de los ensanches E1 y E2 por lo que esta justificada la inclusión de las zonas añadidas.



RED DE SANEAMIENTO. ZONA ENSANCHE E1, E5 y E6

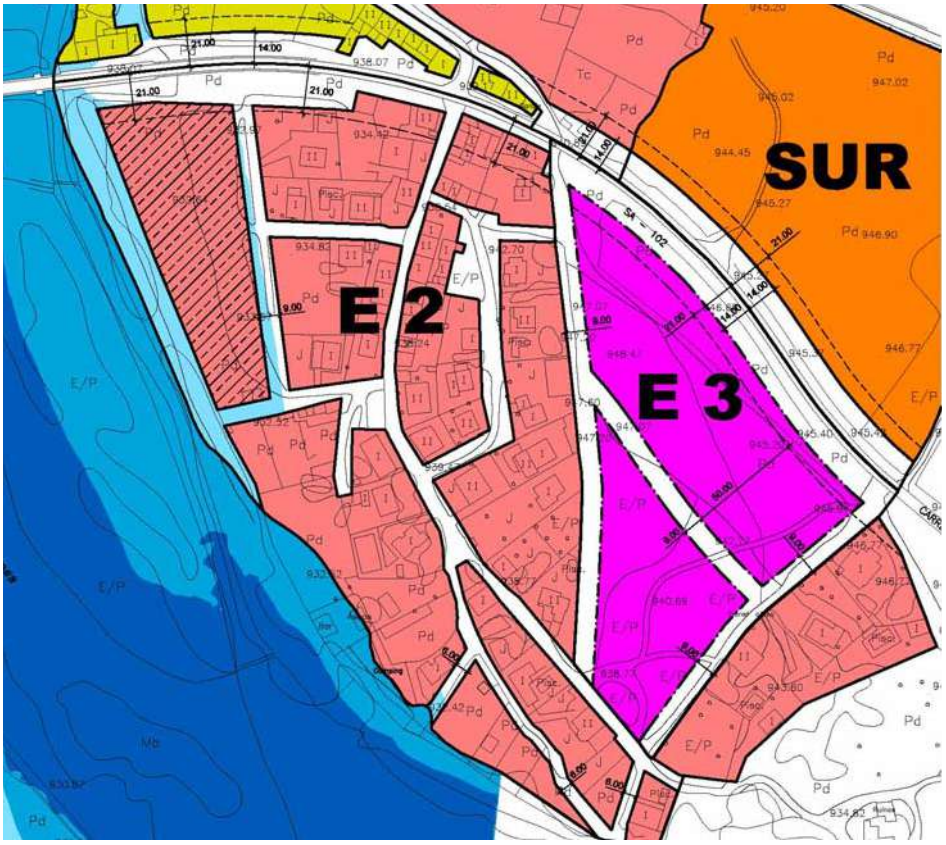


RED DE ABASTECIMIENTO. ZONA ENSANCHE E1, E5 y E6

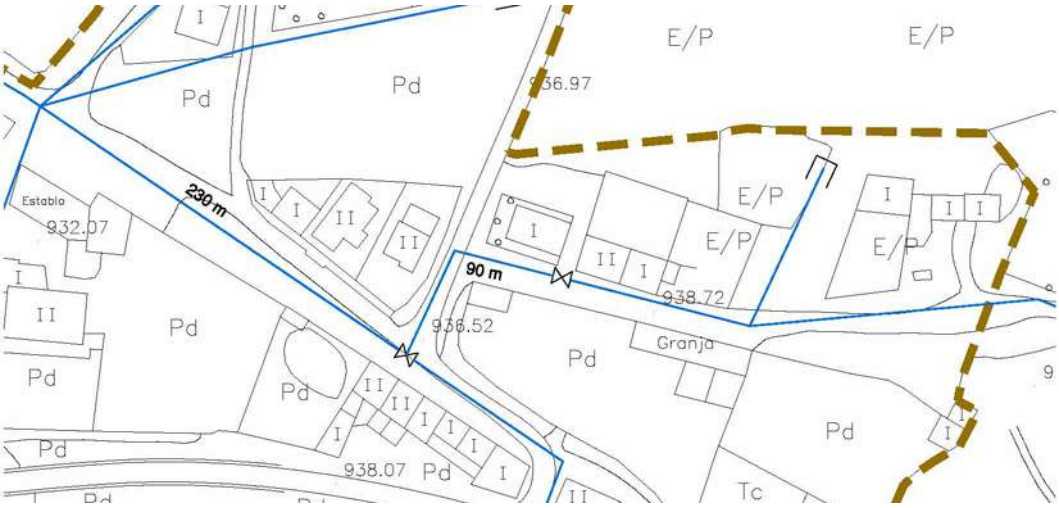
Las zonas donde se aprecia que la urbanización de los viales no esta completa, se han previsto unidades de actuación aislada.

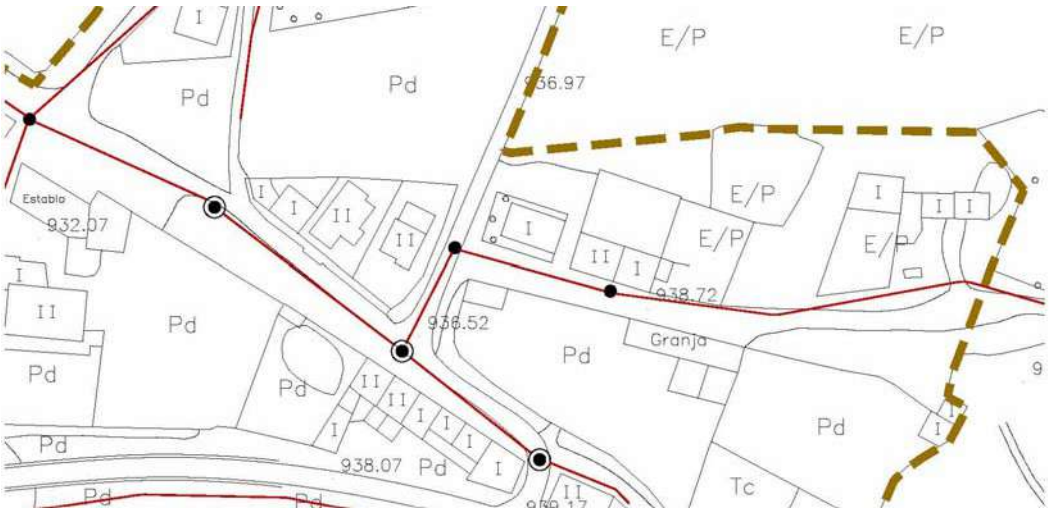
Los ensanches E2 de la población de Puente del Congosto estaba totalmente incluido dentro del límite de la Delimitación del Suelo Urbano vigente por lo que se mantiene su clasificación.

El ensanche E3 de la población de Puente del Congosto estaba totalmente incluido dentro del límite de la Delimitación del Suelo Urbano vigente por lo que se mantiene su clasificación pero en la categoría de suelo urbano no consolidado, siendo necesriao redactar un P.E.R.I.. Se adjunta a continuación plano parcial de las NN.UU.

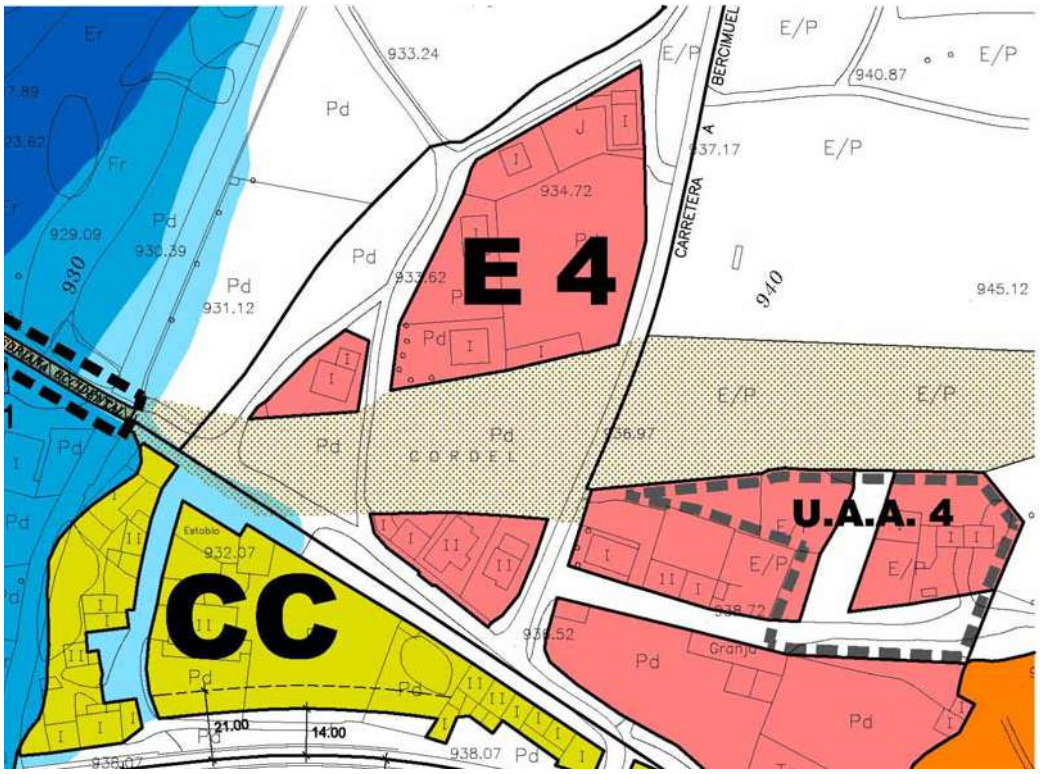


El ensanche E4 de la población de Puente del Congosto estaba parcialmente incluido dentro del límite de la Delimitación del Suelo Urbano vigente. Se ha incluido una zona delimitada como **U.A.A.4.** en el ensanche **E4** por tener las condiciones del Art. 23 del RUCyL, estar incluidos en la trama urbana y tener una consolidación de edificaciones prácticamente de todo su ámbito.





Se adjunta a continuación plano parcial de las NN.UU.



<u>El ensanche E5</u> de la población de Puente del Congosto estaba parcialmente incluido dentro del límite de la Delimitación del Suelo Urbano vigente. Se ha incluido una zona delimitada como **U.A.A.5.** por reunir las condiciones del Art. 23 del RUCyL. Al estar los terrenos integrados de forma efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que por tanto cuentan con acceso público integrado en la malla urbana, y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, tal y como queda recogido en los documentos técnicos que se aportan adjuntos, con las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y viales grafiados. Estas redes han sido modificadas gráficamente en el presente documento, al ampliar la corporación municipal la información facilitada respeto de estas redes. Tanto el acceso como los servicios citados cuentan con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura y/o están disponibles a una distancia máxima de 50 metros de las parcelas, y en el caso del acceso.

Dado lo expuesto anteriormente el terreno tiene las condiciones para su clasificación como suelo urbano al cumplir las condiciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 23.1, en concreto en los siguientes aspectos:

a).- Criterio de dotación de servicios: que los terrenos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. SE CUMPLE ESTAS CONDICIONES. Además se cumple:

1º.- Los terrenos cuentan con acceso integrado en la malla urbana.

2º.- Con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica al estar rodeado de suelo urbano consolidado. SE CUMPLEN ESTAS CONDICIONES:

A.- Contar con las condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura. En este sentido se emitirá un certificado por parte del Ayuntamiento de Puente del Congosto sobre la suficiencia de la red de abastecimiento y saneamiento para la zona ampliada, existiendo red eléctrica en los viales de conexión.

B.- Estar disponibles a una distancia máxima de 50 m. de las parcelas afectadas por la modificación, y en el casco urbano, de forma abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. SE CUMPLE al estar clasificada como de suelo urbano consolidado en la delimitación vigente los terrenos que rodean la unidad.

Se puede afirmar que la unidad de actuación aislada condicionada:

- Esta dotada de acceso rodado pavimentado.
- Esta dotado de red de saneamiento a menos de 50 m.
- Esta dotado de red de abastecimiento de agua a menos de 50 m.

En este sentido se puede afirmar que las previsiones para completar la urbanización son de carácter municipal y propios de zonas urbanas, no dependiendo de infraestructuras supramunicipales por lo que no se esta dentro de las condiciones del art. 23.2.c).

Igualmente se cumplen las condiciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 67.2. que reproducen las mismas condiciones antes citadas.

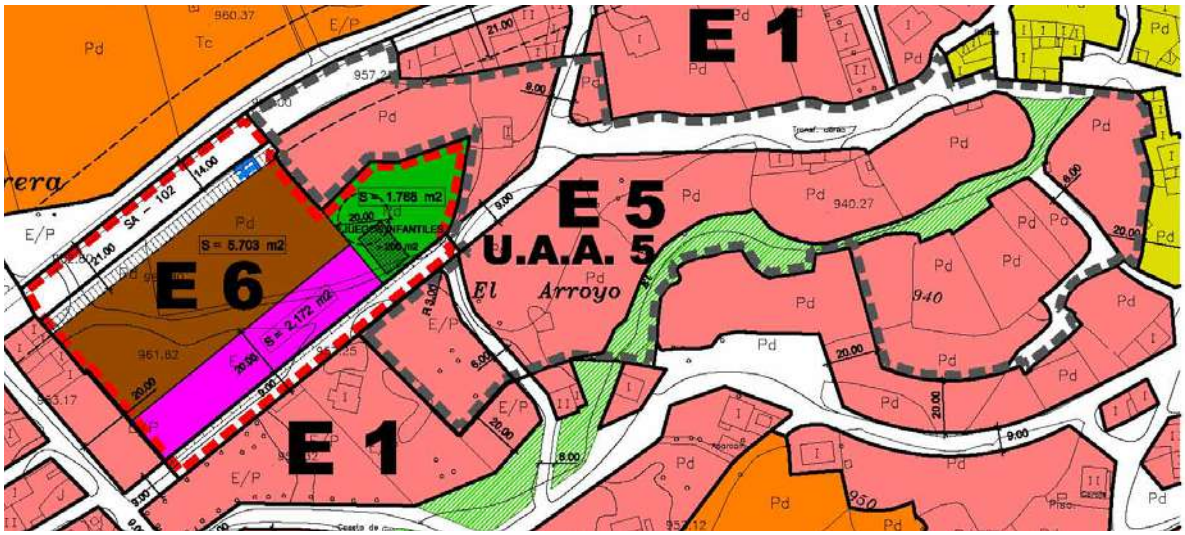
Por otra parte, y dado que la clasificación que se propone para los terrenos del ámbito de ordenanza definido es de SUELO URBANO CONSOLIDADO, el incremento de superficie de suelo urbano no supera el 10 % admisible en la disposición transitoria Quinta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León del año 2004, vigente en el momento del comienzo de la tramitación de las Normas, para la ampliación de este tipo de suelo.

Como resultado de estas comprobaciones de llega a la conclusión que los terrenos de la unidad del denominado Ensanche E5 tiene una superficie inferior al 10 % de la clasificada como urbana en el núcleo de Puente del Congosto.

En el Ensanche E5, se ha procedido a aplicar el criterio de las

Normas Urbanísticas de Ámbito Provincial de Salamanca, en el sentido de aplicar como parcela mínima el promedio de las existentes en la zona. Así, se ha aumentado la parcela mínima antes fijada en 150 m^2 a 250 m^2 y la edificabilidad neta inicial de 1,20 m^2/m^2 por 0,75 m^2/m^2. También se puede aplicar el criterio del art. 94.3 del RUCyL sobre la calificación de por usos, siendo el predominante en el área afectada el residencial unifamiliar, compatible con usos auxiliares.

Se adjunta a continuación plano parcial de las NN.UU.

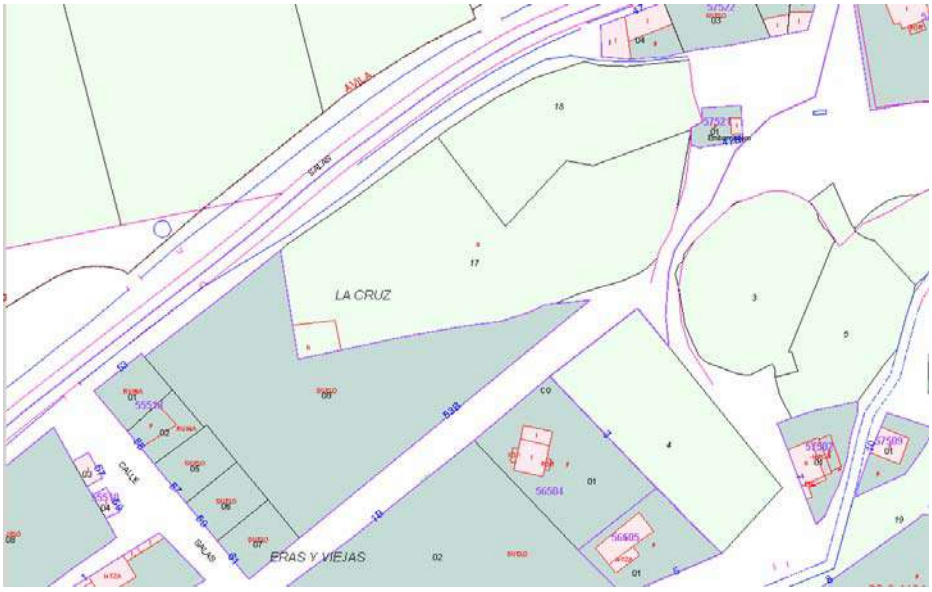


<u>El ensanche E6</u> de la población de Puente del Congosto estaba parcialmente incluido dentro del límite de la Delimitación del Suelo Urbano vigente. Se ha redactado en la memoria de las NN.UU. la **ORDENACION DETALLADA DEL ENSANCHE E6** por tener reunir las condiciones del Art. 23 del RUCyL. en las misma condiciones antes descritas para el E5. En esta ordenación detallada se definen las alineaciones de los viales perimetrales, los retranqueos a la carretera SA-102. las reservas de espacios libres, ordenación volumétrica de los usos permitidos de equipamiento y residencia.

Dado lo expuesto anteriormente el terreno tiene las condiciones para su clasificación como suelo urbano al cumplir las condiciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 23.1, en concreto en los siguientes aspectos:

a).- Criterio de dotación de servicios: que los terrenos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. SE CUMPLE ESTAS CONDICIONES. Además se cumple:

1º.- Los terrenos cuentan con acceso integrado en la malla urbana: la calle de nueva apertura esta integrada en la malla urbana al ser continuidad de la calle Salas Pombo (SA-102) y la calle Bolos. Se adjunta plano catastral de los terrenos afectados.



2º.- Con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica al estar rodeado de suelo urbano consolidado. SE CUMPLEN ESTAS CONDICIONES:

A.- Contar con las condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura. En este sentido se emitirá un certificado por parte del Ayuntamiento de Puente del Congosto sobre la suficiencia de la red de abastecimiento y saneamiento para la zona ampliada, existiendo red eléctrica en los viales de conexión.

B.- Estar disponibles a una distancia máxima de 50 m. de las parcelas afectadas por la modificación, y en el casco urbano, de forma abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. SE CUMPLE al estar clasificada como de suelo urbano consolidado en la delimitación vigente los terrenos que rodean la unidad.
Se puede afirmar que la unidad de actuación aislada condicionada:

- Esta dotada de acceso rodado pavimentado.
- Esta dotado de red de saneamiento a menos de 50 m.
- Esta dotado de red de abastecimiento de agua a menos de 50 m.

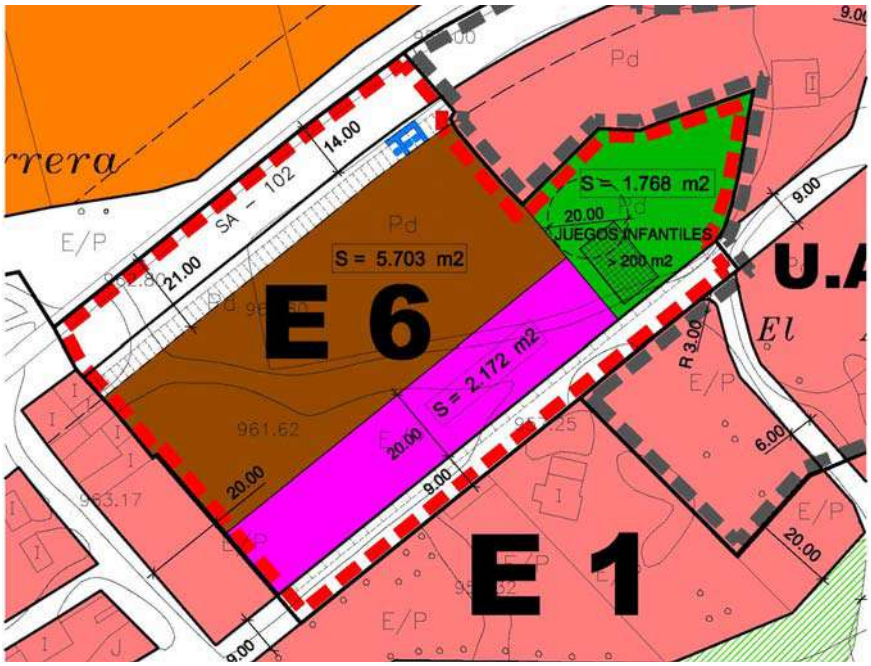
En este sentido se puede afirmar que las previsiones para completar la urbanización son de carácter municipal y propios de zonas urbanas, no dependiendo de infraestructuras supramunicipales por lo que no se esta dentro de las condiciones del art. 23.2.c).

Igualmente se cumplen las condiciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 67.2. que reproducen las mismas condiciones antes citadas.

Por otra parte, y dado que la clasificación que se propone para los terrenos del sector definido es de SUELO URBANO con categoría de NO CONSOLIDADO, el incremento de superficie de suelo urbano no supera el 10 % admisible en la disposición transitoria Quinta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León del año 2004, vigente en el momento del comienzo de la tramitación de las Normas, para la ampliación de este tipo de suelo.

Como resultado de estas comprobaciones de llega a la conclusión que los terrenos de la unidad del denominado Ensanche E6 tiene una superficie inferior al 10 % de la clasificada como urbana en el núcleo de Puente del Congosto.

Se adjunta a continuación plano parcial de las NN.UU.



Los ámbitos y sectores de ensanche resultantes son los siguientes:

E 1,
E 2,
E 3,
E 4,
E 5,
E 6.

<u>BERCIMUELLE</u>

. CASCO URBANO CONSOLIDADO, **CC**

Comprende las zonas de edificación consolidada en las que predomina

la edificación de manzana cerrada. Es la zona de mayor densidad y edificabilidad. Se incluyen los terrenos que ya estaban incluidos en el contorno definido en la Delimitación del Suelo Urbano que prácticamente no se modifica. La dispersión de las edificaciones con una mala definición y mal trazado de los viales, que se encuentran indefinidos, es el principal problema urbanístico del núcleo de Bercimuelle, siendo necesario fijar las alineaciones. Se procede diferenciar los edificios con catalogación que son objeto de una ordenanza particular contenida en el Documento IV.

. ENSANCHES DE CASCO URBANO. **E1, E2.**

Comprende las zonas de edificación de tipo aislado o abierto y aquellas que ya estaban incluidos en la Delimitación que se sustituye, con la inclusión de una parte del ámbito E1 que reúne las condiciones de suelo urbano al cumplir las condiciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 22/2004 (BOCyL 02.02.2004) en su artículo 23.1. También se incluye una parte del ensanche E2. Estos incrementos están dentro de tiene una superficie inferior al 10 % de la clasificada como urbana en el termino municipal de Puente del Congosto, admisible en la disposición transitoria Quinta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004.

Se crea la unidad de actuación aislada condicionada UAA2, situado en el ensanche E2. En él debe desarrollarse un planeamiento de segundo grado para la definición de nuevos viales, reservas, cesiones, ordenación volumétrica y alineaciones junto a la posterior urbanización de los viales creados. Este planeamiento se podrá desarrollar mediante un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, reservas, cesiones y reparcelaciones en función de las calles previstas en el plano de alineaciones. El objetivo será regularización de los ámbitos por la falta de capacidad viaria y su integración en los sistemas generales del municipio.

El ámbito de ordenanza de los dos ensanches E1 y E2, del núcleo de Bercimuelle, tienen las siguientes características:

1.- Los ensanches E1 y E2 estaban parcialmente incluidos dentro del límite de la Delimitación del Suelo Urbano vigente y de la modificación puntual de esta delimitación que afectaba al suelo urbano de Bercimuelle. Esta modificación se aprobó por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2007. (BOCyL 21-05-08)

2.- Las partes añadida de los ensanches cumplen las condiciones del Art. 23 del RUCyL sobre los criterios de clasificación al estar los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que por tanto cuentan con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados cumplen los siguientes requisitos:

a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las

construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.

b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de las parcelas, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Esto se puede afirmar por la observación directa de las zonas afectadas por lo que se les incluye dentro del suelo urbano consolidado por no tener las condiciones del suelo urbano no consolidado definidas en el art. 26 del RUCyL, con excepción de la unidad de actuación aislada condicionada UAA2, situado en el ensanche E2.

Los ámbito de ordenanzas de ensanche resultantes son los siguientes:

E1
E2.

4.1.2.- SUELO URBANIZABLE

Como suelo urbanizable delimitado se consideran cuatro Planes Parciales para uso residencial y uno para uso industrial. Se trata de sectorizar el desarrollo de las futuras edificaciones a realizar en el término municipal.

Cada uno de los sectores de suelo urbanizable se redactara con las especificaciones de las presentes Normas y con las determinaciones fijadas por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL 18-09-2008) , LUCYL, y al Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El número máximo de viviendas que se pueden construir en el plan, esta fijada en función de la densidad y de la parcela mínima fijada, en la correspondiente ficha de normativa de las presentes Normas.

Los Planes Parciales previstos para desarrollar son los siguientes:

RESIDENCIALES:

SUR1
SUR2
SUR3
SUR4

INDUSTRIALES:

SUR-IND-1

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público

hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

JUSTIFICACION DEL art: 81.2 b) RUCyL

Dado el acuerdo de la CPU de fecha 2 de mayo de 2012, se procede a incluir la justificación del art. 81.2 b) RUCyL.

La distribución de las viviendas se realiza, según datos contenidos en la Memoria Informativa, respecto a las viviendas existentes, a las que hay que añadir las que se pueden ubicar en el suelo urbano consolidado, formado por los ensanches, en las partes que no están en el ámbito de Unidades de Actuación Aislada, al reunir las condiciones del art. 26 del RUCyL

Así, el número de viviendas en el suelo urbano consolidado queda calculado con los datos de la memoria informativa para los cascos consolidados y con la consideración del número de viviendas en los ensanches de suelo urbano consolidado, adoptando el criterio de considerar 150 m^2 por vivienda aplicando la edificabilidad sobre las parcelas netas, quedando de la siguiente forma:

CASCO CONSOLIDADO	Viviendas				
	totales	principal	secundaria	desocupadas	
BERCIMUELLE	146	80	50	16	
PUENTE DEL CONGOSTO	294	120	140	34	
TOTAL NUCLEOS	440	200	190	50	
DISEMINADOS	1				
TOTAL CASCOS CONSOLIDADOS					**441**

ENSANCHES CONSOLIDADOS	Sup. ámbito	sup. neta	edif	Viviendas
BERCIMUELLE				
E1	29253 m^2	14626 m^2	1,20 m^2/m^2	117
E2 (restando U.A.A.2)	53628 m^2	7400 m^2	1,20 m^2/m^2	60
PUENTE DEL CONGOSTO				
E1	13313 m^2	6659 m^2	1,20 m^2/m^2	53
E2	53883 m^2	28272 m^2	1,20 m^2/m^2	226
E4, (restando U.A.A.4)	29174-3631 m^2	12771 m^2	1,20 m^2/m^2	102
E6 (zona residencial)	12464 m^2	6232 m^2	1,20 m^2/m^2	49
TOTAL ENSANCHES CONSOLIDADOS				**607**

Con lo cual el número de viviendas en el suelo urbano consolidado es de **1.048.**

En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable previsto, el número de viviendas es el siguiente:

UNIDADES DE ACTUACION AISLADA

ENSANCHES	Sup. ámbito	sup. neta	edif	Viviendas
BERCIMUELLE				
E2 (U.A.A.2)	5075 m^2	2537 m^2	1,20 m^2/m^2	20
PUENTE DEL CONGOSTO				
E3	21232 m^2	10616 m^2	1,20 m^2/m^2	84
E4 (U.A.A.4)	3631 m^2	1815 m^2	1,20 m^2/m^2	14
E5 (U.A.A.5)	28894 m^2	14447 m^2	0,75 m^2/m^2	72
TOTAL ENSANCHES CONSOLIDADOS				**190**

PLANES PARCIALES

Sector	Uso predominante	Superficie	Nº viviendas	Densidad	Aprovechamiento
SUR1	residencial	45.080 m^2	90	20 VVDAS/Ha.	4000m^2/Ha.
SUR2	residencial	34.783 m^2	69	20 VVDAS/Ha.	4000m^2/Ha.
SUR3	residencial	24.897 m^2	49	20 VVDAS/Ha.	4000m^2/Ha.
SUR4	residencial	21.476 m^2	42	20 VVDAS/Ha.	4000m^2/Ha.
SUR-IND-1	industrial	74.450 m^2	-	-	6000m^2/Ha.
TOTAL			**250**		

El número máximo de viviendas previstas en el suelo urbanizable es de **250,** en el suelo urbano no consolidado o incluido dentro de Unidades de Actuación Aislada es de **190,** mientras que el suelo urbano tiene una capacidad **1.048** viviendas.

Así, queda justificado el art. 81.2.b) al situarse en el suelo urbano consolidado mas del **50 %** de las viviendas previstas.

Por otra parte, se ha procedido a incluir en el Memoria Informativa un certificado de la Gerencia Territorial del Catastro de Salamanca, sobre las unidades urbanas existentes en el término municipal de Puente del Congosto. Este certificado constata la existencia de 1.032 unidades urbanas en el municipio, con lo que igualmente queda justificado el art. 81.2.b).

La justificación del art. 81..2b) también justifica la intención de minimizar el impacto ambiental vinculado al crecimiento urbano e incentivar la regeneración del casco urbano existente antes que la propuesta de nuevas áreas de crecimiento urbano, al representar las viviendas previstas en suelo urbanizable el **24,22%** de las de 1.032 unidades urbanas en el municipio.

4.1.3- SUELO RUSTICO

El resto del suelo del término municipal se clasifica como suelo rustico.

Dado que las Normas Subsidiarias Provinciales dan a la totalidad del término municipal un grado de protección arqueológica, grado 1, se entiende que esta protección esta reflejada en los lugares con protección cultural señalados por el

Inventario Arqueológico de Salamanca y señalados en los planos de las presentes Normas, por lo que el resto del termino municipal no protegido se considera suelo rústico común.

Se realiza la clasificación y categorización según el ISA.

PROTECCION DEL ENTORNO URBANO

Al existir previsión de futuros desarrollos urbanísticos de las poblaciones Puente del Congosto y Bercimuelle mayores de las previstas en las presentes Normas, y no detectarse riesgo de que futuros desarrollos pudieran quedar condicionados, no se delimitan zonas de suelo rústico con protección del entorno urbano.

PROTECCION CULTURAL

No se permitirá ningún tipo de obras en un entorno, alrededor de los yacimientos catalogados, de 30 m. Cualquier obra requerirá autorización previa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Cualquier actuación estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Son Bienes de Interés Cultural, según la Ley 16/1985 y el Decreto 571/1963, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piezas similares de interés histórico-artístico que se pudiesen encontrar en el término municipal. Igualmente los definidos en el art. 1.2 de la mencionada Ley 12/2002 y los bienes definidos en su art. 62 que integran el patrimonio etnológico. Igualmente se tendrán presentes los art. 59 y 60 de la misma ley respecto a los descubrimientos arqueológicos y hallazgos casuales.

Se catalogan los yacimientos en suelo rústico y en suelo urbano oficialmente catalogados por el Inventario Arqueológico de Salamanca y los contenidos en el Documento IV.

PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

Se protege el trazado de la infraestructura prevista consistente en la variante de la carretera SA-102 a su paso por el casco urbano de Puente del Congosto. La carretera SA-104 a su paso cerca del casco urbano de Bercimuelle no afecta a esta población por lo que no se prevé un variante de la misma.

PROTECCION NATURAL DE VIAS PECUARIAS

Se protegen las vías pecuarias existentes en el término municipal. En concreto la denominada Cordel de Merinas.

PROTECCION DEL CEMENTERIO

Se delimita y protege el entorno del Cementerio existente en cumplimiento del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 11-02-2005). Se procede a la modificación del área protegida en aplicación de la Disposición Final primera del RUCyL, que modifica el citado decreto.

PROTECCION NATURAL POR L.I.C RIBERA DEL RIO TORMES

El objetivo es la clasificación la protección de las zonas incluidas en L.I.C. ES4150085 “Riberas del río Tormes y afluentes”.

Se determinan en función de esta base las condiciones de protección en función de las posibles actividades.

PROTECCION ESPECIAL

El objetivo es la clasificación la protección en suelo rustico del termino municipal por sus condiciones topográficas y paisajísticas. Se concentran en dos colinas denominadas Cabeza Bua y Serranilla.

Se determinan en función de esta base las condiciones de protección en función de las posibles actividades.

4.2.- CRITERIOS PARA LA ORDENACION DE LA ESTRUCTURA URBANA.

Los criterios son los que se derivan de los objetivos de la Memoria vinculante y el seguimiento de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL 18-09-2008), y el Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que se pueden resumir en:

- Potenciar la consolidación del casco urbano consolidado y de los ensanches. Para ello se redactaran los Estudios de Detalle propuestos con el objeto de proceder a la definición de los viales propuestos y la ordenación volumétrica de las zonas señaladas. En concreto las siguientes:

. Unidad de Actuación Aislada **UAA1**, en el casco consolidado protegido de Puente del Congosto.
. Unidad de Actuación Aislada **UAA2**, en el ensanche E2 de Bercimuelle.
. Planeamiento de desarrollo en el ensanche **E3** de Puente del Congosto.
. Unidad de Actuación Aislada **UAA4**, en el ensanche E4 de Puente del

Congosto.
. Unidad de Actuación Aislada **UAA5**, en el ensanche E5 de Puente del Congosto.
. Ordenación Detallada, contenida en el presente documento, en el ensanche **E6** de Puente del Congosto.

Posteriormente se redactaran los Proyectos de Urbanización que completen las infraestructuras existentes y su conexión con las redes municipales en las condiciones que el Ayuntamiento acuerde. Estos podrán ser redactados por el Ayuntamiento o por iniciativa de los propietarios.

- Realización de los sistemas generales propuestos que darán solución a los sectores ya desarrollados y servirán de base las desarrollo propuesto.

- Como suelo urbanizable se consideran cuatro Planes Parciales para uso residencial y uno para uso industrial. Se trata de sectorizar el desarrollo de las futuras edificaciones a realizar en el término municipal.

uso residencial

SUR1
SUR2
SUR3
SUR4

uso industrial

SUR-IND-1

- Delimitar las zonas del suelo rústico que son objeto de especial protección.

4.3.- CRITERIOS PARA LA NORMATIVA URBANISTICA

Se establecen las regulaciones mínimas a las que han de someterse las acciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación que se pretenden llevar a cabo en el municipio.

Estas regulaciones estarán coordinadas con las de rango superior: la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL 18-09-2008), y el RUCyL, Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009) .

4.4.- CRITERIOS PARA LA GESTION Y DESARROLLO URBANISTICO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

Para la gestión de las Normas Urbanísticas se tendrá en cuenta la legislación urbanística autonómica se han tenido en cuenta la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL de 18 de septiembre de 2008) y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009) que entro en vigor el 17 de agosto de 2009.

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos. En el suelo clasificado como urbanizable delimitado, se definen cuatro sectores de uso predominante residencial y un sector de uso industrial, considerando como verdaderamente problemático el denominado en las presentes Normas como SUR1 por lo0s circunstancias descritas. Los sectores SUR2, 3, 4 y SUR-IND-1, carecen de ningún tipo de edificación que condicione su desarrollo y por su posición topográfica se pueden considerar aptos para su desarrollo urbanístico. En todos los sectores se deberá cumplir previamente la condición Según el informe vinculante de la Confederación Hidrológica del Duero, de fecha 31 de enero de 2013, *“no se autorizará favorablemente ningún desarrollo urbanístico que implique aumento de volumen de vertido o de la carga contamínate mientras no se haya instalado un sistema de depuración adecuado... ”*

5. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION

5.1.- NUCLEO DE POBLACION SIMPLE

Será núcleo de población simple aquel conjunto edificado que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

1.- figura con su nombre en el Nomenclátor del Instituto Nacional de Estadística.

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

5.2.- NUCLEO DE POBLACION URBANA

Será núcleo de población urbana aquel núcleo de población simple, que cumpla, al menos, una de las siguientes condiciones:

1.- Existe una clara diferenciación entre los espacios públicos y privados, separando y ordenando los primeros a los segundos, asi como la diversidad de propiedades.

2.- Existe una relación administrativa con el núcleo principal del municipio: alcalde pedáneo o representación corporativa en el Ayuntamiento.

3.- Está clasificado como urbano en un planeamiento aprobado definitivamente.

Existe riesgo de formación de núcleos de población en cualquiera de los siguientes casos:

1.- Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en las fichas de ordenanzas reguladoras, en uso y volumen.

2.- Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación en suelo rustico.

6.- PROPUESTAS

La propuesta de ordenación general de las presentes Normas Urbanísticas se concreta en los Planos de Clasificación Global del Suelo, de Calificación del Suelo en los núcleos de Puente del Congosto y Bercimuelle, de Alineaciones y Unidades de Actuación Aislada de las localidades de Puente del Congosto y Bercimuelle.

SUELO URBANO

La variación del límite del casco urbano consolidado frente a la zona de ensanches se justifica por el aumento de las áreas dotadas con servicios urbanísticos o previstos en unidades de actuación aislada condicionda. La mayor parte del aumento de suelo urbano se incluye dentro de la zona de Ensanche de

Casco Urbano ya clasificado con lo que el aumento de número de viviendas dentro del casco urbano es relativamente pequeño.

Dentro del suelo urbano se consideran:

PUENTE DEL CONGOSTO

CASCO URBANO CONSOLIDADO. **CC.**

CASCO URBANO CONSOLIDADO PROTEGIDO. **CCP.**

Unidad de Actuación Aislada Condicionada UAA1

ENSANCHES DE CASCO URBANO CONSOLIDADO. **E**

E 1

E 2,

E 4, Unidad de Actuación Aislada Condicionada UAA4

E 5, Unidad de Actuación Aislada Condicionada UAA5

E 6, con Ordenación Detallada.

ENSANCHES DE CASCO URBANO NO CONSOLIDADO. **E**

E 3, P.E.R.I.

BERCIMUELLE

CASCO URBANO CONSOLIDADO. **CC.**

ENSANCHES DE CASCO URBANO. **E**

E 1

E 2, Unidad de Actuación Aislada Condicionada UAA2

SUELO URBANIZABLE

En el suelo urbanizable se consideran cuatro Planes Parciales para uso residencial y uno para uso industrial. Se trata de sectorizar el desarrollo de las futuras edificaciones a realizar en el término municipal.

Cada uno de ellos se redactara con las especificaciones de las presentes Normas y con las determinaciones fijadas por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla y la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

El número máximo de viviendas que se pueden construir en el plan, esta fijada en función de la densidad y de la parcela mínima fijada, en la correspondiente ficha de normativa de las presentes Normas.

Los Planes Parciales previstos para desarrollar son los siguientes:

Sector	Uso predominante	Superficie	Nº viviendas	Densidad	Aprovechamiento
SUR1	residencial	45.080 m^2	90	20 VVDAS/Ha.	4000m^2/Ha.
SUR2	residencial	39.897 m^2	79	20 VVDAS/Ha.	4000m^2/Ha.
SUR3	residencial	24.897 m^2	49	20 VVDAS/Ha.	4000m^2/Ha.
SUR4	residencial	21.476 m^2	42	20 VVDAS/Ha.	4000m^2/Ha.
SUR-IND-1	industrial	74.450 m^2	-	-	6000m^2/Ha.
		205.800 m^2			

INFORME AMBIENTAL DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA PREVIA

Por aplicación del art. 157 a) apartado 2º del RUCYL, las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto no requieren trámite del dictamen medioambiental de evaluación estratégica previa, puesto que se no clasifica suelo urbanizable no delimitado sobre Espacios Naturales Protegidos, Zonas de especial protección para aves, lugares de importancia comunitaria y zonas húmedas. Además, por aplicación del apartado a). 3º del mismo artículo, no sería necesario el trámite ambiental, puesto que no se produce un aumento en la superficie que se clasifica de más del 50% de la superficie actualmente clasificada como suelo urbano y urbanizable. En el posterior desarrollo del Plan Parcial del sector industrial clasificado se deberá realizar la Declaración de impacto ambiental al estar dentro de los apartados del art. 157, b) apartado 2º del RUCYL.

Sin embargo, las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto se encuentran sometidas al procedimiento de evaluación ambiental de la Ley 9/2006 sobre evaluación de planes y programas, en aplicación de el articulo 19 de la citada Ley, a la vista de la información recibida el órgano ambiental elaborará un Documento de Referencia con los criterios y objetivos ambientales estratégicos. y que determinará el contenido, la amplitud y el nivel de detalle que se debe tener en cuenta en el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Por ello se ha procedido a la redacción de un Informe de Sostenibilidad Ambiental del término municipal, entregándose en el Ayuntamiento de Puente del Congosto este mismo mes. El citado informe ha sido redactado por la empresa CASTINSA.

También se redactado por esta misma empresa el Estudio Hidrológico-Hidráulico, tal y como se recogía en el escrito de la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 9 de julio de 2008. Estudio hidrológico-hidráulico del río Tormes a su paso por el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado colindante con dicho río y del resto del término municipal, ha sido suscrito por la empresa CASTINSA competente en la materia. En dicho Estudio Hidrológico e Hidráulico están contenidos todos los cálculos relativos a la determinación de los caudales de escorrentía del río Tormes que afecta a la propuesta de delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable, para las avenidas de 100 Y 500 años de periodo de recurrencia y la máxima crecida ordinaria (m.c.o.), además de otros aspectos tales como un análisis hidráulico con el que se definirán las zonas inundables

generadas por dichas avenidas, estudiándose las condiciones hidráulicas de un tramo lo suficientemente representativo tanto aguas arriba como hacia aguas abajo de las zonas de planeamiento, evaluando las afecciones que las actuaciones proyectadas puedan suponer al régimen de circulación de la corriente y disponiendo las medidas pertinentes para asegurar la no inundabilidad de la propuesta de clasificación de Suelo Urbanizable.

En el posterior desarrollo del Plan Parcial del sector industrial clasificado se deberá realizar la Declaración de impacto ambiental al estar dentro de los apartados del art. 157, b) apartado 2º del RUCYL.

Como consecuencia de la sesión de la CPU de fecha 26 de abril, de la que resulto el acuerdo de fecha 2 de mayo de 2012, se trasladan a las ordenanzas de la NU de Puente del Congosto las medidas contenidas en el epígrafe 10 del Informe de Sostenibilidad Ambiental de enero de 2010 suscrito por la empresa CASTINSA para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable propuestos. Estas determinaciones se incluyen entre las determinaciones de dichos sectores contenidas en el Documento 3.

SUELO RUSTICO

El resto del suelo del término municipal se clasifica como suelo rustico que se considera de esta forma el resto del término municipal como rustico común anulando la protección antes existente exceptuando las siguientes protecciones según el ISA:

PROTECCION CULTURAL
PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
PROTECCION NATURAL DE VIAS PECUARIAS
PROTECCION DE CEMENTERIO
PROTECCION ESPECIAL.
PROTECCION NATURAL
PROTECCION NATURAL POR L.I.C. RIO TORMES
COMUN

INFORME DE RIESGOS NATURALES O TECNOLOGICOS.

De acuerdo con el art. 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, que ha sido modificado por la disposición final novena de la LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, en aplicación de la misma sólo serán sometidos a informe los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones.

Para el caso de la tramitación de las Normas Urbanísticas de Puente

del Congosto se solicito el informe relativo a Protección Civil, emitiendo el departamento correspondiente un informe de fecha 26 de mayo de 2010, que concluye que, a los efectos de riesgo poblacional de inundaciones, tiene un **“riesgo bajo”.**

Como consecuencia de los resultados de el Estudio Hidrológico-Hidráulico del río Tormes, tal y como se recogía en el escrito de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) de fecha 9 de julio de 2008. El Estudio hidrológico-hidráulico del río Tormes a su paso por el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado colindante con dicho río y del resto del término municipal, ha sido suscrito por la empresa CASTINSA competente en la materia. En dicho Estudio Hidrológico e Hidráulico están contenidos todos los cálculos relativos a la determinación de los caudales de escorrentía del río Tormes que afecta a la propuesta de delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable, para las avenidas de 100 Y 500 años de periodo de recurrencia y la máxima crecida ordinaria (m.c.o.), además de otros aspectos tales como un análisis hidráulico con el que se definirán las zonas inundables generadas por dichas avenidas, estudiándose las condiciones hidráulicas de un tramo lo suficientemente representativo tanto aguas arriba como hacia aguas abajo de las zonas de planeamiento, evaluando las afecciones que las actuaciones proyectadas puedan suponer al régimen de circulación de la corriente y disponiendo las medidas pertinentes para asegurar la no inundabilidad de la propuesta de clasificación de Suelo Urbanizable. Posteriormente, la CHD emitió el informe de fecha 4 de julio de 2011 con el carácter FAVORABLE a la aprobación de las NU de Puente del Congosto. Sin embargo, en el documento de la sesión de la CPU de fecha 26 de abril, se solicita que por parte de la CHD se emita un informe aclaratorio respecto al informe emitido por este Organismo de cuenca para la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto (Salamanca), en concreto sobre el párrafo cuarto de la página 6 del informe.

Así, la CHD contesta con fecha 28 de mayo el citado informe aclaratorio, exponiendo lo siguiente:

> *A este respecto, según puede comprobarse en los planos de ordenación presentados, todos los Sectores de Suelo Urbanizable se encuentran fuera de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno (cuyas líneas de inundación se obtuvieron a partir del Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha marzo de 2011), por lo que no se puede deducir que el informe es desfavorable con respecto al Suelo Urbanizable.*
>
> *En cuanto al Suelo Urbano, este Organismo de cuenca informa que las parcelas vacantes que pretendan ser edificadas en los terrenos afectados por las avenidas de 100 Y 500 años de periodo de retorno deberán respetar los usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables, criterios definidos acorde a lo expuesto en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*

Los criterios referidos contenidos en el informe pasan a formar parte de las ordenanzas de parte del suelo urbano, tanto casco consolidado, como ensanche que se encuentran entre las líneas de avenidas de los 100 y 500 años. Se detallan en el Documento 3, Ordenanzas, las medidas de prevención de riesgos que se derivan de la aplicación del informe de la CHD de 28 de mayo de 2012, al tener

carácter vinculante.

En cuanto a los riesgos tecnológicos se hace constar la ausencia de afección a áreas sometidas a riesgos tecnológicos en el del término municipal de Puente del Congosto y se determina la ausencia de afección a áreas tecnológicas, debiéndose aplicar, en cualquier caso, las reglamentaciones sectoriales de prevención de riesgos correspondientes a las instalaciones de líneas aéreas o soterradas de electricidad en alta, media o baja tensión, a las instalaciones de telecomunicaciones o cualquier otra que existan.

7.- ORDEN DE PRIORIDADES

Se fija el orden de prioridades y plazos de ejecución siendo estos los siguientes:

I.- Redacción de los Proyectos para completar los sistemas generales que sirven como base para el desarrollo urbanístico.

No se fija plazo ya que se depende de las asignaciones de la Excma. Diputación Provincial de Salamanca y la Junta de Castilla y León y porque se puede realizar en fases consecutivas.

II.- Redacción de los ESTUDIO DE DETALLE, NORMALIZACION DE FINCAS Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION AISLADA CONDICIONADA.

PUENTE DEL CONGOSTO

E 3, planeamiento en suelo urbano no consolidado.
E 4, Unidad de Actuación Aislada Condicionada **UAA4**
E 5, Unidad de Actuación Aislada Condicionada **UAA5**
E 6, Ordenación Detallada, contenida en el presente documento.

BERCIMUELLE

E 2, Unidad de Actuación Aislada Condicionada **UAA2**

Se fija un plazo inicial de cuatro años para la redacción del mismo a partir de la fecha de la aprobación definitiva de las Normas por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento un aplazamiento que no exceda de otros dos años.

III.- Redacción de los PLANES PARCIALES:

SUR1
SUR2
SUR3
SUR4

Se fija un plazo inicial de diez años para la redacción del mismo a partir de la fecha de la aprobación definitiva de las Normas por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento un aplazamiento que no exceda de otros cinco años. Los plazos para la creación de la Junta de Compensación y redacción del Proyecto de Urbanización se fijaran en el Plan Parcial.

III.- Redacción del PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SUR-IND 1.

Se fija un plazo inicial de diez años para la redacción del mismo a partir de la fecha de la aprobación definitiva de las Normas por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se podrá solicitar ante el Ayuntamiento un aplazamiento que no exceda de otros cinco años. Los plazos para la creación de la Junta de Compensación y redacción del Proyecto de Urbanización se fijaran en el Plan Parcial.

8.- ORDENACION DETALLADA DE LA UNIDAD E6

Se desarrolla la ordenación detallada de la unidad **E6**, propiedad del Ayuntamiento de Puente del Congosto, con objeto de facilitar la implantación inmediata de equipamientos. Se definen las alineaciones de los viales perimetrales, los retranqueos a la carretera SA-102. las reservas de espacios libres, ordenación volumétrica de los usos permitidos de equipamiento y residencia.

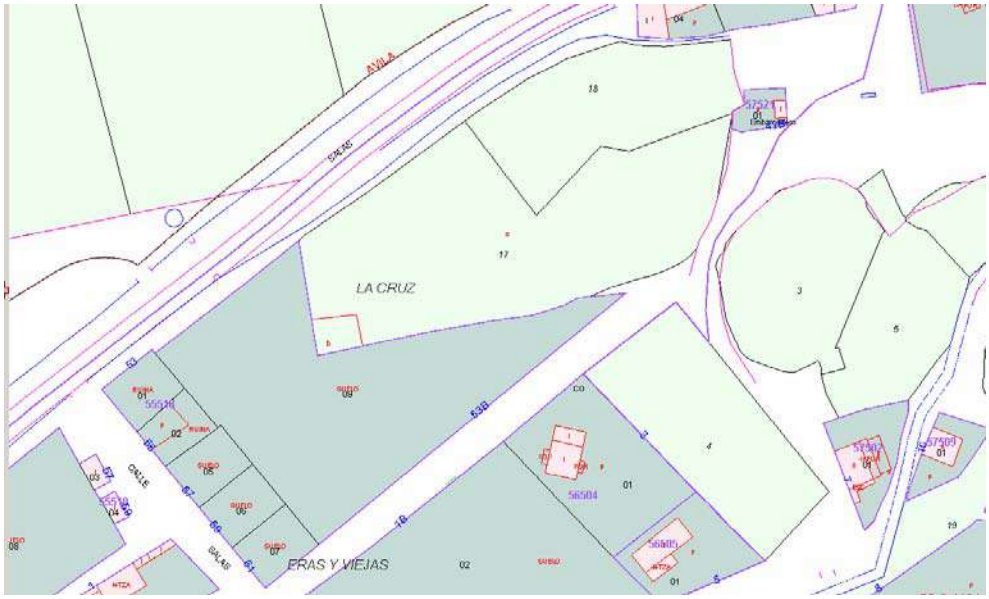
JUSTIFICACION URBANISTICA

La localidad de Puente del Congosto dispone de una Delimitación de Suelo Urbano, con aprobación definitiva otorgada en la sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo del día 17 de febrero de 1994. En la actualidad el terreno objeto de la ordenación detallada tiene la clasificación de suelo rústico, estando colindante al casco urbano consolidado. Esta colindancia se ve aumentada por el hecho de que se encuentra rodado por terrenos con clasificación de suelo urbano consolidado en la delimitación vigente.

Dado lo expuesto anteriormente el terreno tiene las condiciones para su clasificación como suelo urbano al cumplir las condiciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 23.1, en concreto en los siguientes aspectos:

a).- Criterio de dotación de servicios: que los terrenos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. SE CUMPLE ESTAS CONDICIONES. Además se cumple:

1º.- Los terrenos cuentan con acceso integrado en la malla urbana: la calle de nueva apertura esta integrada en la malla urbana al ser continuidad de la calle Salas Pombo (SA-102) y la calle Bolos. Se adjunta plano catastral de los terrenos afectados.



2º.- Con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica al estar rodeado de suelo urbano consolidado. SE CUMPLEN ESTAS CONDICIONES:

A.- Contar con las condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura. En este sentido se emitirá un certificado por parte del Ayuntamiento de Puente del Congosto sobre la suficiencia de la red de abastecimiento y saneamiento para la zona ampliada, existiendo red eléctrica en los viales de conexión.

B.- Estar disponibles a una distancia máxima de 50 m. de las parcelas afectadas por la modificación, y en el casco urbano, de forma abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. SE CUMPLE al estar clasificada como de suelo urbano consolidado en la delimitación vigente los terrenos que rodean la unidad.

Se puede afirmar que la unidad de actuación aislada condicionada:

. Esta dotada de acceso rodado pavimentado.
. Esta dotado de red de saneamiento a menos de 50 m.
. Esta dotado de red de abastecimiento de agua a menos de 50 m.

En este sentido se puede afirmar que las previsiones para completar la urbanización son de carácter municipal y propios de zonas urbanas, no dependiendo de infraestructuras supramunicipales por lo que no se esta dentro de las condiciones del art. 23.2.c).

Igualmente se cumplen las condiciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 67.2. que reproducen las mismas condiciones antes citadas.

Por otra parte, y dado que la clasificación que se propone para los terrenos del ámbito definido es de SUELO URBANO con categoría de NO CONSOLIDADO, el incremento de superficie de suelo urbano no supera el 10 % admisible en la disposición transitoria Quinta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León del año 2004, vigente en el momento del comienzo de la tramitación de las Normas, para la ampliación de este tipo de suelo.

Como resultado de estas comprobaciones de llega a la conclusión que los terrenos de la unidad del denominado Ensanche E6 tiene una superficie inferior al 10 % de la clasificada como urbana en el núcleo de Puente del Congosto.

FINES Y OBJETIVOS.-

Las finalidades y objetivos específicas del presente instrumento de planeamiento es la de redefinir los parámetros que mas adelante de detallan.

Las determinaciones que contiene la presente modificación puntual Normas son las siguientes:

1.- En las normas urbanísticas, de las que se forma parte, modificar la clasificación de los terrenos en el sector definido en los planos adjuntos, cuyo propietario único es el Ayuntamiento de la localidad.

2.- Permitir en un futuro próximo la construcciones de edificio de equipamiento por parte del Ayuntamiento en los terrenos de su propiedad y crear una reserva de suelo de espacios libres y delimitar la zona para posibles viviendas, independientemente de no ser obligatorio en aplicación del art. 38.2.b)1º. de la Ley de medidas de urbanismo y suelo de Castilla y León.

3.- Generar una zona residencial con sus correspondientes equipamientos y espacios libres.

4.- Fijar las alineaciones de los viales previstos en el interior de la unidad de actuación aislada condicionada creada, dando continuidad a la trama urbana en las calles Salas Pombo (SA-102) y Bolos.

5.- Evitar la indisciplina urbanística, a través de instrumentos de control del orden urbanístico, como es el otorgamiento de la licencia por el Ayuntamiento, de conformidad con el planeamiento vigente.

OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

La redacción de la presente ordenación detallada de la unidad **E6** de Puente del Congosto cuenta con la oportunidad y conveniencia de las razones dadas en el apartado anterior.

CRITERIOS GENERALES DE ACTUACION.-

CRITERIOS PARA LA ORDENACION DE LA ESTRUCTURA URBANA.

Los criterios son los que se derivan de los objetivos de la Memoria se pueden resumir en que no se modifica la estructura urbana en cuanto a las alineaciones y trazado de la malla urbana y se modifica la clasificación de los

terrenos afectados por la presente ordenación detallada, modificando lasn normas urbanísticas la clasificación de suelo rústico común a suelo urbano con la categoría de ENSANCHE DE CASCO URBANO.

ORDENACION

Parámetros urbanísticos según la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009).

SUPERFICIE TOTAL DE LA ORDENACION.....**12.464 m^2**

Las Normas Urbanísticas fijan una edificabilidad de 1,50 m^2/m^2 aplicada a las parcelas netas resultantes de la ordenación detallada. Por lo tanto, aplicando ese criterio, la edificabilidad máxima de la unidad seria:

EDIFICABILIDAD TOTAL

Parcela EQUIPAMIENTO	5.703 m^2 x 1,50 m^2/m^2 =	8.554,50 m^2
Parcela RESIDENCIAL	2.172 m^2 x 1,20 m^2/m^2 =	2.606,40 m^2
	TOTAL	**11.160,90 m^2**

Después de realizar la ordenación propuesta en la unidad, será de aplicación la normativa fijada por la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009), que establece de forma detallada las reservas mínimas para equipamientos a incluir en el suelo urbano no consolidado y en nuestro caso nos deberíamos ceñir a lo dictado en su art. 173, que remite al art.128.2, donde se señalan las reservas del suelo urbano no consolidado.

En la parcela RESIDENCIAL de procede a la reserva del 20% del terreno para Viviendas Protegidas, quedando grafiado en el correspondiente plano de ordenación del Ensanche **E6** y distribuido de la siguiente forma:

Parcela RESIDENCIAL	parcela m^2	edificabilidad m^2
VIVIENDA LIBRE	1.737,60	2.085,12
VIVIENDA PROTEGIDA	434,40	521,28
TOTAL	2.172 m^2	2.606,40 m^2

Reservas mínimas exigidas por el Planeamiento.

SUPERFICIE TOTAL DE LA ORDENACION	**12.464 m^2**
Por lo tanto la edificabilidad máxima de La unidad:	**11.160,90 m^2**

- Espacios libres de titularidad publica.

Art. 128.2.d)1º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: 10 m^2 de suelo cada 100 m^2 edificables del uso predominante del sector con un mínimo del 10 % del sector.

	MINIMO	ORDENACION	
10 m^2 de suelo cada 100 m^2 edificables:	1.116,09 m^2	1.768 m^2	CUMPLE

Se puede inscribir un círculo de un diámetro de 20 m. y se prevé una zona de juegos infantiles de la menos 200 m^2.

- Sistema local de equipamientos publicos

Art. 128.2.e).1º. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: 10 m^2 de suelo cada 100 m^2 edificables en el uso predominante.

	MINIMO	ORDENACION	
10 m^2 de suelo cada 100 m^2 edificables:	1.116,09 m^2	5.703 m^2	CUMPLE

- Red viaria.

La superficie cedida para la modificación de las alineaciones de la red viaria dentro de los límites de la unidad: **2.821 m^2**

- Aparcamientos.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, en su art. 128.2.c), prevé 1 plazas de aparcamiento de uso público por cada 100 m^2 edificables en el uso predominante del sector.

Parcela EQUIPAMIENTO	8.554,50 m^2 / 100	85 plazas
Parcela RESIDENCIAL	2.606,40 m^2 / 100	26 plazas
TOTAL DE PLAZAS		111 plazas

El total de plazas previstas en las zonas marcadas en la vía pública como suelo publico son :

Parcela EQUIPAMIENTO	50 plazas
Parcela RESIDENCIAL	31 plazas
TOTAL DE PLAZAS	81 plazas

Para cumplir el numero de plazas calculado se recurre a la justificación del art. 104.3.b) de la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, justificando que se cumple el mínimo previsto con la gran cantidad de espacio existente en el casco urbano y ensanche colindante paa esta finalidad que sobre pasa los mínimos requeridos.

Las plazas de aparcamiento previstas cumplen las dimensiones marcadas por el el REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, decreto 217/2001 de 30-AGO-01, de la Junta de Castilla y León (BOCyL 04-SEP-01), asi como la proporción de plazas con área de acercamiento fijadas por su art. 4, reservando 1 de cada 40 plazas o fracción. Se reservan 3 plazas en la cercanía de la parcela con uso de equipamiento público.

Como consecuencia de la distribución de suelos antes descrita, el conjunto de suelos públicos y privados esta formado por la siguiente agrupación:

SUELOS DE TITULARIDAD PUBLICA:

. RESERVA DE ESPACIOS LIBRES
. RESERVA DE EQUIPAMIENTOS
. RED VIARIA
. PARCELAS NETAS DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO MEDIO.

Edificabilidad lucrativa

Parcela RESIDENCIAL	2.172 m^2 x 1,20 m^2/m^2 =	2.606,40 m^2
Aprovechamiento medio	2.606,40 m^2 / 12.464 m^2 =	**0,209 m^2/m^2**

ALINEACIONES

El trazado se ha basado en fijar las alineaciones de los viales previstos en el perímetro de la unidad de actuación con ordenación detallada creada, dando continuidad a la trama urbana en las calles Salas Pombo (SA-102) y Bolos. Se fijan las alienaciones de la edificación en la fachada a la carretera SA-102, denominada calla Salas Pombo, coincidiendo con la parcela de equipamiento. La calle Bolos se fija con una anchura de 9 m.

III.- NORMATIVA

No se modifica ninguno de los contenidos de la Normativa ni de las Ordenanzas Reguladoras para el ENSANCHE E6 contenidas en las Normas Urbanísticas de Puente del Congosto de las que forma parte la presente ordenación detallada en el sector clasificado.

ENSANCHE. E6. PUENTE DEL CONGOSTO

Usos **- Equipamiento comunitario.**
a - Docente
b - Cultural y Social
c - Administrativo
d - Deportivo
f - Hospitalario y Residencias de ancianos.
- Residencial. Compatible el uso de equipamiento publico y privado.

Tipología **Equipamiento comunitario:** Edificio singulares aislados.
Residencial: Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.

Altura máxima

Equipamiento comunitario:		
	Nº de plantas:	2 + Aprovechamiento bajo cubierta
	Altura	7,50 m.
Residencial:	Nº de plantas:	2 + Aprovechamiento bajo cubierta
	Altura	7,00 m.
	Sección	según esquema en ordenanzas.

Parcela mínima 150 m^2. y fachada mínima de 6 m.

Edificabilidad

Equipamiento comunitario: 1,50 m^2/m^2 sobre parcelas netas.
Residencial: 1,20 m^2/m^2 sobre parcelas netas.

Alineaciones. Retranqueos

Equipamiento comunitario:	Frente	3 m.
	Fondo	3 m.
	Lateral	3 m.
Residencial:	Frente	3 m.
	Fondo	3 m.
	Lateral	3 m. (vvda. unifamiliar)

Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m.

Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Ocupación parcela	70 %
Aparcamiento	1 plaza por vivienda.
Planeamiento de 2º grado. :	. Proyecto de normalización de fincas. . Proyecto de Urbanización

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Son las condiciones generales a las que se tienen que adaptar las edificaciones junto con las específicas de cada zona.

Regulan las condiciones de: volumen, uso, higiene y estéticas. Son las contenidas en la Normativa y Ordenanzas Reguladoras para el ENSANCHE E6 contenidas en las Normas Urbanísticas de Puente del Congosto

Salamanca, marzo de 2013.

Fdo.: José Arribas Mínguez
Arquitecto

AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO
Plz. Mayor, 2. C.P. 37748-Puente del Congosto (Salamanca) Tele-Fax 923152263

D. José Victorino Delgado Hernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puente de Congosto (Salamanca)

Con objeto de tramitación de las Normas Urbanísticas de Puente del Congosto (Salamanca)

Visto el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de fecha 26 de abril de 2012 en el que se tramita la aprobación definitiva de las NNUU,

Previo informe del equipo redactor de las NNUU de Puente del Congosto, respecto a la clasificación del suelo

INFORMO

El ámbito de los dos ensanches E1 y E2, del núcleo de Puente del Congosto, definidos en el documento de las Normas Urbanísticas de Puente del Congosto en tramitación, tienen las siguientes características:

1.- Los ensanches E1 y E2 estaban parcialmente incluidos dentro del límite de la Delimitación del Suelo Urbano vigente.

2.- La parte añadida de los ensanches E1 y E2 cumplen las condiciones del Art. 23 del RUCyL sobre los criterios de clasificación al estar los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que por tanto cuentan con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Tanto el acceso como los servicios citados cumplen los siguientes requisitos:

a)Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.

b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de las parcelas, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

En Puente del Congosto a 14 de junio de 2012

EL ALCALDE

AYUNTAMIENTO PUENTE DEL CONGOSTO

Fdo. José Victorino Delgado Hernández

MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO

COMISARÍA DE AGUAS

Valladolid, 31 de enero de 2013

N./R.: NU–12694–08–SA

AYUNTAMIENTO DE
PUENTE DEL CONGOSTO (Salamanca)
ENTRADA N.º 18
Fecha 12/2/2013
SALIDA N.º
Fecha

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE
PUENTE DEL GONGOSTO
PLZ. MAYOR 2
37748 PUENTE DEL CONGOSTO
(SALAMANCA)

CONFEDERACION HIDROGRAFICA
DEL DUERO
SALIDA 001 Nº. 2013000002015
05/02/2013 11:06:52

ASUNTO: INFORME SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA).

ANTECEDENTES

D. Patrocinio Criado Hernández, en calidad de alcalde del Ayuntamiento de Puente del Congosto, provincia de Salamanca, con fecha 17 de abril de 2008, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita el correspondiente informe preceptivo, respecto a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto (Salamanca).

Con fecha 10 de julio de 2008 se solicita subsanación de la documentación presentada por parte de esta Confederación Hidrográfica.

No teniendo constancia de la remisión de dicha documentación requerida y transcurrido el plazo de tres meses concedido, el día 15 de enero de 2009, se declara al Ayuntamiento de Puente del Congosto decaído en su derecho al trámite correspondiente y se acuerda el archivo de las actuaciones practicadas.

Con fecha de entrada 18 de mayo de 2010, el Ayuntamiento de Puente del Congosto (Salamanca), aporta la información inicialmente solicitada por esta Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que se vuelve a iniciar el trámite correspondiente para la aprobación de las Normas Urbanísticas del municipio.

Con fecha 4 de octubre de 2010 este Organismo de cuenca emite el informe preceptivo, solicitando la subsanación de las deficiencias detectadas en el estudio hidrológico e hidráulico presentado, la cual se presenta con fecha de entrada el 6 de abril de 2011, emitiéndose el correspondiente informe por parte de esta Confederación Hidrográfica con fecha 6 de julio de 2011, teniendo carácter favorable.

C/ MURO, 5
47071 VALLADOLID
TEL.: 983 215 400
FAX: 983 215 449

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Nuevamente, con fecha 15 de mayo de 2012, el Ayuntamiento de Puente del Congosto solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita un escrito aclaratorio respecto al informe emitido por este Organismo de cuenca, el cual se remite el 6 de junio de 2012, contestando a los requerimientos realizados.

Por último, con fecha 9 de enero de 2013 se remite nueva documentación, y se solicita un nuevo informe preceptivo, al haber realizado nuevos ajustes al Estudio Hidrológico e Hidráulico presentado.

MARCO JURÍDICO:

La emisión del citado informe se fundamente en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Artículos 153 y 104.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, según la redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de Julio, de modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, desarrollados por la Orden FOM/208/2011, de la Consejería de Fomento, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011.

ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

El informe a emitir por esta Confederación Hidrográfica deberá versar, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre los siguientes aspectos:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico, y sus zonas de servidumbre y de policía. Incluyendo afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Incidencia de la actuación en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
4. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título "*Normas Urbanísticas de Puente del Congosto*", redactada por el arquitecto D. José Arribas Mínguez con fecha enero de 2010, tiene por objeto establecer la ordenación general del término municipal y la ordenación detallada del Suelo Urbano.

El término municipal de Puente del Congosto tiene una superficie de 33,8 km^2, en los que se localizan dos núcleos de población: Bercimuelle y el propio Puente del Congosto. Limita al norte con Cespedosa de Tormes, de la provincia de Salamanca, y Narrillos del Álamo, de la provincia de Ávila; al sur, con el término municipal de El Tejado; al este, con los

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

términos municipales de Gallegos e Solmirón y Navamorales; y al oeste, con los términos de Cespedosa de Tormes y Santibáñez de Béjar, de la provincia de Salamanca, y Medinilla, de la provincia de Ávila.

Las presentes Normas Urbanísticas clasifican el término municipal de Puente del Congosto en Suelo Urbano Consolidado (643.568,84 m^2), Suelo Urbanizable (208.385 m^2) y Suelo Rústico (33.185.919,6 m^2) con distintos grados de protección (Común, con Protección Natural, con Protección Especial, con Protección de Infraestructuras, y con Protección Cultural).

A este respecto, se debe reseñar la creación de 5 sectores de Suelo Urbanizable, localizados todos ellos en el entorno del núcleo urbano de Puente del Congosto, de los que 4 tienen uso residencial (131.350 m^2) y uno uso industrial (77.035 m^2). En los sectores de uso residencial, se prevé la construcción de un total de 273 viviendas.

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

En anteriores informes emitidos por este Organismo de cuenca, se informó que el Ayuntamiento de Puente del Congosto no tenía garantizada la disponibilidad de recursos hídricos para la localidad de Bercimuelle, al no disponerse de la preceptiva concesión de aguas de esta Confederación Hidrográfica. Por lo tanto, se instó al Ayuntamiento a legalizar los aprovechamientos de aguas con los que se abastece dicha población.

En este sentido, se ha comprobado que el Ayuntamiento de Puente de Congosto tiene inscrito en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca un aprovechamiento de aguas superficiales procedentes del río Tormes, con destino al abastecimiento de la población del núcleo urbano de Bercimuelle, de referencia C-1666/2010-SA, con un caudal medio equivalente de 0,58 l/s y un volumen máximo anual de 18.392,3 m^3.

De acuerdo con los datos ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística, en el año 2011 la localidad tenía una población de 77 habitantes. Para dicha población, las tablas empleadas por este Organismo de cuenca establecen una dotación de 180 l/hab/día, lo que supone un consumo estimado de un caudal medio de 0,16 l/s, cifra inferior a la que el municipio tiene concedida.

Dado que en las presentes Normas Urbanísticas no se propone ningún desarrollo para el núcleo urbano de Bercimuelle, se puede estimar que, en principio, existirían recursos suficientes para el abastecimiento de su población.

En cualquier circunstancia, este Organismo de cuenca informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Puente del Congosto (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades de los municipios con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de la concesión otorgada u otras nuevas, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente a la actual.

INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES

Respecto a la posible incidencia en el régimen de corrientes derivada del planeamiento propuesto, la documentación presentada en este Organismo contiene el "*Nuevo Estudio Hidrológico e Hidráulico del río Tormes a su paso por el Sector de Suelo Urbanizable*

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Delimitado SUR-2 en Puente del Congosto (Salamanca)", firmado en diciembre de 2012 por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Francisco Ledesma García, colegiado nº 5.461.

El estudio presentado tiene por objeto complementar la información necesaria para la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto (Salamanca) y el estudio hidrológico e hidráulico anteriormente presentado, e informado favorablemente el 4 de julio de 2011, en el que se han realizado algunos ajustes según lo solicitado en la Comisión Territorial de Urbanismo.

El estudio hidrológico pretende delimitar las zonas de inundabilidad en caso de avenida extraordinaria para los periodos de retorno de 100 y 500 años, así como acotar la máxima avenida ordinaria del río Tormes, para definir la posible afección al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUR-2 en el término municipal de Puente del Congosto (Salamanca).

En el estudio anterior se emplearon como base del análisis hidráulico los caudales punta obtenidos a partir de los hidrogramas de avenida calculados para las diferentes subcuencas mediante el programa HEC-HMS, si bien en el momento actual se dispone del programa CAUMAX desarrollado por el CEDEX, que aporta información de datos de caudales en régimen natural, y que en Puente del Congosto son los siguientes:

T (años)	$Q_{HEC-HMS}$ (m^3/s)	Q_{CAUMAX} (m^3/s)
5	573,69	604
100	2.011,20	1.329
500	3.054,34	1.853

Una vez revisada la documentación correspondiente, se considera que la estimación de caudales es razonablemente aceptable. A modo informativo, y tal y como se indicó en el informe previo, en este caso se cuenta con información foronómica, aunque la estación de aforos de Puente Congosto sobre el río Tormes dispone de una serie de años muy limitada (desde 1997).

Con respecto al apartado hidráulico, para comprobar la capacidad del cauce en la zona de estudio se ha empleado el programa HEC-RAS. El modelo se ha implementado con 36 perfiles transversales distribuidos en un tramo de 998,15 m, introduciendo también las diversas obras de fábrica existentes en la zona, y que se describen a continuación:

- Puente Antiguo Fortificado: Formado por 12 arcos con diferentes dimensiones y con pilares de distintas alturas, en función del terreno. Esta estructura está modelizada entre los perfiles 13 y 14.
- Puente sobre la carretera SA-102: Este puente está constituido por 10 arcos rebajados de dimensiones de 5 m, 13 m y 22 m de anchura, con pilares de 2 m y 8 m de altura variables según la topografía del cauce. En la modelización, está entre los perfiles 19 y 20.
- Azud: Está situado cerca del Sector SUR-2, en el perfil 32.5, y tiene una cota de coronación de 626,25 m. La estructura tiene 4 compuertas con unas dimensiones de 4 m de anchura y 1,35 m de altura, que sirven para derivar el caudal que alimenta a la minicentral existente aguas abajo.

Como coeficiente de rugosidad de Manning se adoptan n=0,040 para el cauce y n=0,045 para las márgenes, valores acordes con un cauce bien definido y limpio, con vegetación de tipo conífera en las márgenes. El programa se ejecuta en régimen lento y como condición

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

de contorno se establece el calado normal en la sección extrema de aguas abajo, calculado a partir de la pendiente de la línea de energía (asimilable a la pendiente media del tramo 0,1723 %).

En el estudio presentado, se exponen las siguientes conclusiones para la simulación realizada:
"Del examen de las zonas de inundación representadas en los planos, se deduce que el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUR-2 del Puente del Congosto (Salamanca) se encuentra fuera de la zona inundable por las avenidas de 5, 100 y 500 años de periodo de retorno."

Una vez revisada la documentación aportada, desde este Organismo de cuenca se debe mencionar lo siguiente:

- Se ha observado que existen secciones abiertas en las que la lámina de agua no intersecta con el terreno, como sucede en la margen izquierda de los perfiles RS21, RS 22 RS 23 y RS24. Para subsanar este aspecto, se debería ampliar la topografía, si bien estas secciones se encuentran lo suficientemente alejadas de la zona de interés (Sector SUR-2) para no interferir en los resultados obtenidos.
- Según los resultados del programa representados en el correspondiente plano en planta, se ha observado que los límites del Sector en estudio (SUR-2) se encuentran fuera de las zonas anegadas por las avenidas analizadas.

En todo caso, se debe indicar que la estimación y/o adopción de los parámetros hidrológicos e hidráulicos y el empleo de las metodologías de cálculo se considera responsabilidad única del autor del estudio, pudiéndose fijar según criterio del técnico redactor valores más o menos conservadores dentro de unos rangos aceptables de validez y aportando la correspondiente documentación justificativa. En cualquier circunstancia es criterio de este Organismo de cuenca el recomendar la adopción de los valores que aporten los resultados más del lado de la seguridad, y en la medida de lo posible, realizar un contraste de los resultados obtenidos en los cálculos con evidencias históricas o geomorfológicas realizadas mediante visitas a las zonas en estudio.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente indicado, se consideran razonablemente aceptables las actuaciones proyectadas, siempre que se ubiquen fuera de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y de 500 años de periodo de retorno, respetando las cotas obtenidas en la modelización presentada.

A título informativo, se debe indicar que la zona de planeamiento se encuentra dentro del área analizada en los trabajos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, actualmente en ejecución en la cuenca del Duero, donde se incluye el río Tormes en el entorno de la localidad de Puente del Congosto. La metodología empleada en este estudio es superior a cualquiera de las otras utilizadas con anterioridad, debido sobre todo al modelo digital del terreno a partir del vuelo LIDAR, el análisis hidráulico con modelos bidimensionales y teniendo en cuenta lo contenido en el R.D. 9/2008 de 11 de enero sobre la modificación del RDPH. En dicho proyecto se calculan tanto la m.c.o. como las zonas afectadas por las avenidas de periodos de retorno de 50, 100 y 500 años y la zona de flujo preferente.

Por tanto, cuando finalice dicho proyecto, se tendrá información más detallada para evaluar las repercusiones del planeamiento propuesto sobre el cauce del río Tormes y sus llanuras de inundación.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

En cualquier circunstancia, se informa que los posibles usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables, definidas según el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán respetar los siguientes criterios:

- Dentro de la *zona de flujo preferente*, definida en el artículo 9 del RDPH como *"aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (...)"*, sólo podrán ser autorizados aquellos usos no vulnerables frente a avenidas, que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la zona de flujo preferente y que, por tanto, no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos.

  Por tanto, los usos permitidos dentro de la zona de flujo preferente serán:

  a) Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
  b) Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.
  c) Usos residenciales: como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.
  d) Usos recreativos públicos y privados: como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.

- Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de periodo de retorno y fuera de la zona de flujo preferente, no se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisibles las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.), siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 metros.
- Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 500 años y fuera de la de 100 años de periodo de retorno, se podrían admitir edificaciones de carácter residencial, pero en cualquier caso deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida, definida como la envolvente de los puntos que cumplen uno o más de los siguientes criterios: calados superiores a 1 m, velocidades superiores a 1 m/s o producto de calado por velocidad superior a 0,5 m^2/s.

En cuanto al empleo de **medidas correctoras de tipo estructural que eviten la inundabilidad**, tales como rellenos, muros, malecones, motas ó similares, en general, se considera de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación sobre la promoción de prácticas de uso sostenible del suelo, que es consecuencia de lo recogido en el artículo 7.2 de la Directiva 2007/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación. Es, por tanto, criterio de este Organismo de cuenca no admitir la adopción de tales medidas en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiéndose producir incluso eventuales perjuicios añadidos al dominio público hidráulico y/o a terceros.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

En cuanto a las obras que afecten al cauce y/o zona de policía de 100 metros en la margen, se informa que, previamente al inicio de las mismas, debe haber sido otorgada la preceptiva autorización de éste Organismo de cuenca, la cual deberá ser solicitada por el promotor.

Desde este Organismo de cuenca se debe advertir que la autenticidad de los datos presentados en la documentación (coeficientes, datos topográficos, entre otros), son responsabilidad única de los técnicos autores de los estudios, en especial lo concerniente a la determinación del umbral de escorrentía (Po) y el coeficiente de rugosidad del cauce y/o márgenes.

CONCLUSIONES

En lo que respecta a las cuestiones competencia de este Organismo de cuenca, esta Confederación Hidrográfica se reitera en el informe emitido con fecha 7 de octubre de 2010, de los cuales se adjunta copia.

Por todo lo anteriormente expuesto y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** el presente instrumento de planeamiento en el término municipal de Puente del Congosto (Salamanca), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo, se deban obtener de este Organismo de cuenca.

No obstante, se recuerda que no se informará favorablemente ningún desarrollo urbanístico que implique un aumento del volumen de vertido o de la carga contaminante mientras no se haya instalado un sistema de depuración adecuado tanto en el núcleo urbano de Bercimuelle como en Puente del Congosto, dando cumplimiento al condicionado impuesto en las Autorizaciones de Vertido.

Por tratarse de planeamiento general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a este Organismo de cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: Julio Pajares Alonso

pág. 7 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

DOCUMENTO III.- ORDENANZAS

NORMAS URBANISTICAS
PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO

C/ SAN PABLO, 13-15, 3ºA. 37001 SALAMANCA
Pl/ DE ESPAÑA, 7, oficina 4. 37210 VITIGUDINO
Tf./Fax 923.261364 jose.arribas@coal.es

DOCUMENTO III.- NORMATIVA

1.- NORMATIVA GENERAL
2.- NORMATIVA PARA SUELO URBANO
3.- NORMATIVA PARA SUELO URBANIZABLE
4.- NORMATIVA PARA SUELO RUSTICO

1.- NORMATIVA GENERAL

1.1.- OBJETO

El objeto de las presentes Normas es establecer las condiciones de desarrollo de las acciones del planeamiento de 2º grado, urbanización y edificación.

1.2.- AMBITO DE APLICACION

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en la totalidad del término municipal.

1.3.- EFECTOS

Capitulo V de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL de 18 de septiembre de 2008).

1.3.1.- PUBLICIDAD

El presente documento será público y cualquier persona podrá consultarlo en el Ayuntamiento, pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable, debiéndose facilitar por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, a partir de la solicitud.

1.3.2.- EJECUTIVIDAD

Una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación definitiva del Proyecto, este será ejecutivo (art.60 de la Ley 4/2008).

1.3.3.- OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del Proyecto, el cual regirá a todos los efectos, para el otorgamiento de licencias y el desarrollo del planeamiento de segundo grado. (art. 62 de la Ley 4/2008).

1.3.4.- LEGITIMIDAD EXPROPIATORIA

La aprobación definitiva del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los edificios. (art. 63 de la Ley 4/2008).

1.3.5.- EFECTOS TRIBUTARIOS

La clasificación del suelo que se establece en el presente proyecto, asi como las limitaciones de toda clase de uso y aprovechamiento, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

1.3.6.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Será de aplicación el art. 64 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo.

1.4.- VIGENCIA Y REVISION

La vigencia de las presentes Normas está definida como indefinida por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de medidas de Urbanismo y Suelo (BOCyL de 18 de septiembre de 2008) y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL de 17 de julio de 2009) que entro en vigor el 17 de agosto de 2009., pudiendo ser objeto de posteriores revisiones.

1.5.- DESARROLLO

El desarrollo de las presentes Normas se realizará mediante los correspondientes planeamientos de ordenación detallada: Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Proyectos de Urbanización, según lo dispuesto para cada una de las zonas establecidas en estas Normas.

1.6.- CLASIFICACION.

El territorio objeto de la presente Norma, de acuerdo con el Art. 20 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, puede clasificarse en:

. Suelo urbano
. Suelo urbanizable, y
. Suelo rustico.

1.7.- CONDICIONES PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION

Se mantienen vigentes básicamente las condiciones de las Normas Subsidiarias vigentes, con las que se han desarrollado los proyectos de urbanización ejecutados o en fase de ejecución.

1.7.1.- Condiciones generales.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras para llevar a la practica las determinaciones de las presentes Normas y del Planeamiento de ordenación detallada que las desarrolla (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior).

Los proyectos recogerán en su Pliego de Condiciones las garantías y condiciones que al Ayuntamiento considere necesario para la correcta ejecución de las obras.

La financiación correrá por cuenta de los propietarios de suelo urbano y apto para urbanizar, cuando se solicite licencia en cualquiera de estos tipos de suelo y no reúnan los terrenos la condición de solar, el Ayuntamiento podrá acometer este tipo de proyectos utilizando los procedimientos financieros que estime oportunos.

1.7.2.- Condiciones del servicio de acceso rodado. Pavimentación calles.

El tipo de pavimentación (firme rígido o flexible) será adecuado al tipo de tránsito (velocidad y tonelaje).

No se acometerán obras de pavimentación sin estar en funcionamiento las redes de abastecimiento de agua y saneamiento a no ser que se realicen conjuntamente.

Las dimensiones mínimas en vías de nueva construcción en sectores de nueva creación serán de calzada mínima de 9 metros cuando sean residenciales y de 10 metros si son industriales. Las aceras mínimas serán de 1,50 metros. En vias de nueva apertura en el casco consolidado y ensanches se darán las anchuras fijadas en el plano de alineaciones con calzadas mínimas de 6 metros.

Se tomaran como materiales base para las obras de pavimentación de calles los siguientes:

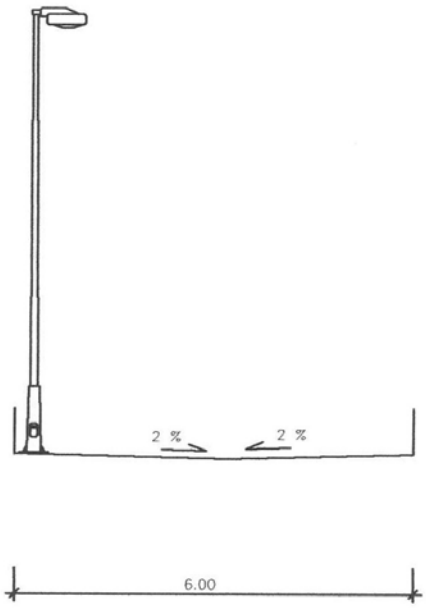
. calzadas de solera de hormigón HM20 de 20 cm. de espesor.
. aceras definidas por bordillos de hormigón prefabricado y pavimento de

terrazo rasurado o de terminación petrea.

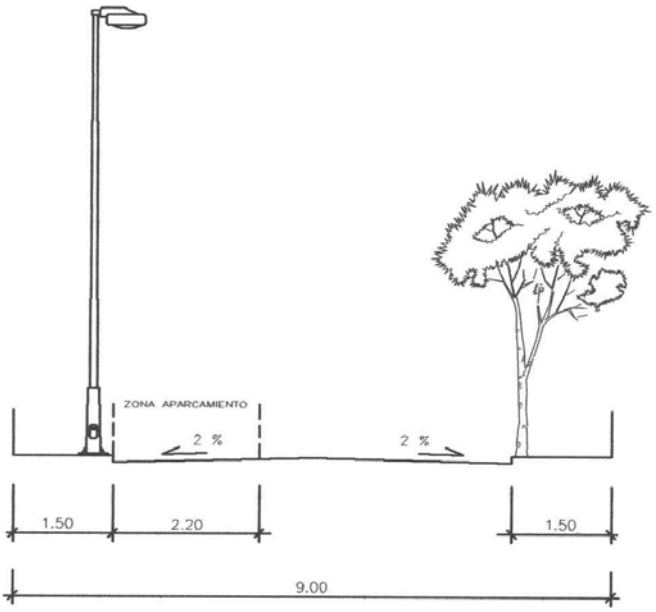
. el radio mínimo de giro a la altura de los bordillos será de 7,50 metros.

Se tendrá en cuenta lo prescrito por la LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, LEY 3/1998 de 24-JUN-98, de la Junta de Castilla y León (BOCyL 01-JUL-98) y por el REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, decreto 217/2001 de 30-AGO-01, de la Junta de Castilla y León (BOCyL 04-SEP-01).

La sección tipo de las calles en el suelo urbano es la siguiente:

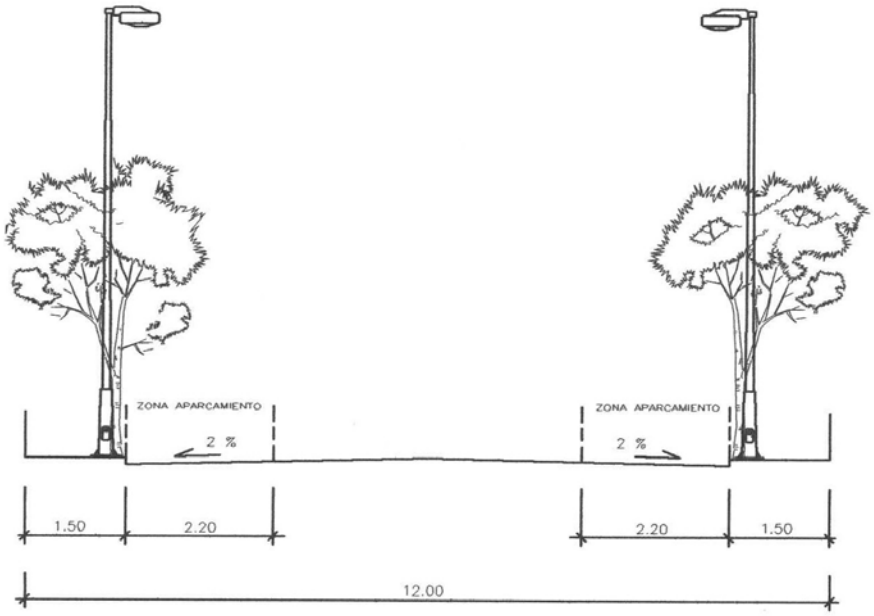


SECCION TIPO CALLE PEATONAL 6 m.



SECCION TIPO 9 m.

La sección tipo de las calles en los diferentes sectores de suelo urbanizable es la siguiente:



SECCION TIPO 12 m.
SUELO URBANIZABLE

1.7.3.- Condiciones de los servicios de abastecimiento de aguas y redes de riego.

La dotación mínima de agua potable será de 150 litros/habitante/día.

El agua para riego y otros usos se calculará a tenor de las características de la ordenación.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Deberá demostrarse documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente a la red municipal, manantial o pozo propio. En todo caso la captación deberá acompañarse de un análisis químico y bacteriológico de las aguas asi como certificado de aforo realizado por organismo oficial competente.

1.7.4.- Condiciones del servicio de evacuación de aguas residuales.

Se exigirá una red de alcantarillado separativa de forma que las aguas fecales se encaucen a la red diseñada para ello y al sistema de depuración, mientra que las aguas pluviales puedan ser vertidas a cauce natural.

El caudal a tener en cuenta para el calculo del saneamiento será el mismo que el de la dotación de agua además del previsto para riego, otros usos, aguas

pluviales y las provenientes de la escorrentía del terreno, según la red de que se trate.

Las aguas residuales verterán al colector de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

No se admitirá el uso de fosas sépticas salvo en los casos autorizables para suelo rustico.

Los proyectos de redes de saneamiento cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

. velocidad de agua a sección llena: 0,5 a 3 m/seg.
. cámaras de descarga automática en cabeceras.
. pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante. En alineaciones rectas no estarán separados más de 30 m.
. todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público.

1.7.5.- Condiciones del suministro de energía eléctrica.

Para el cálculo de las redes de baja tensión se tendrá en cuenta el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente con las dotaciones mínimas fijadas por sus Instrucciones según el grado de electrificación de las viviendas.

Las líneas de alta tensión se ajustaran a los Reglamentos Electrotécnicos de alta Tensión pudiéndose ser aérea o subterránea, siendo obligatoriamente enterrada en terrenos urbanizados o en procesos de urbanización.

Los centros de transformación se emplazarán en terrenos de propiedad privada y sus aspecto exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona en que se enclave sin invadir espacios de uso público.

1.7.6.- Condiciones de la red de alumbrado público

Cumplirán lo establecido en el Reglamento Electrotécnico vigente y las condiciones de nivel de iluminación contenidas en el REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, decreto 217/2001 de 30-AGO-01, de la Junta de Castilla y León (BOCyL 04-SEP-01).

Las redes serán subterráneas.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A estos efectos el nivel de iluminación mínimo a una altura de 1,50 del pavimento, será:

. 10 lux en vías principales
. 5 lux en vías secundarias.

La instalación de alumbrado público deberá ser obligatoriamente dotada de un doble sistema de regulación de intensidades mediante un equipo automático y control de encendido y apagado por células fotosensibles.

1.7.7.- Condiciones de jardinería

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función siendo obligada la plantación de árboles de sombra a lo largo de las vías principales, aparcamientos en superficie, calles peatonales y plazas públicas. Su plantación cumplirá con las dimensiones de paso fijadas por el REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, decreto 217/2001 de 30-AGO-01, de la Junta de Castilla y León (BOCyL 04-SEP-01).

1.7.8.- Condiciones del tratamiento de residuos

Se situarán en parcelas separadas de los núcleos de población quedando resuelta la incidencia de vientos dominantes y previendo su destrucción.

Para su cálculo se tendrá en cuenta el dato aproximado de 0,50 kg/hbte./día., equivalente a un volumen de un litro.

Se tendrá en cuenta el RD 105/2008, de 1 de febrero, sobre PRODUCCION Y GESTION DE RESIDUOS DE CONSTRUCION Y DEMOLICION (BOE: 13-02-2008) y/o legislación que lo sustituya o complemente.

1.8.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Son las condiciones generales a las que se tienen que adaptar las edificaciones junto con las específicas de cada zona.

Regulan las condiciones de: volumen, uso, higiene y estéticas.

1.8.1.- Definiciones Generales.

Alineaciones

Línea de separación entre el espacio privado individual vinculado a la posibilidad de edificar y el espacio común no edificable. La alineación se llama exterior cuando el espacio común es de dominio y uso público, y alineación interior cuando el espacio común es privado (p.e.: patio de manzana).

Alineaciones de afección de carreteras

Línea que define el límite de la edificación, desde la cual a la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o edificación, así como la ampliación o reparación de las edificaciones existentes en su parte afectada. Por delante de esta línea solo se permiten labores de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes.

Altura máxima

Número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que puede autorizarse en una edificación, con indicación simultanea de la altura en metros lineales desde dicha rasante hasta la cara inferior del último forjado horizontal.

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada desde la rasante al punto de coronación de la fachada, considerando este el punto más alto de cualquier elemento constructivo en el nivel de fachada o aleros.

- En caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en tramos de 8 metros debiendo cumplir cada uno de ellos la condición anterior en el punto de la rasante de cota más alta.
- En el caso de solares en esquina, se podrá llevar la altura de una fachada, medida en las condiciones anteriores, durante 6 m. en la que le hace esquina.
- En el caso de solares que den fachada a dos calles paralelas a distinto nivel, se podrá llevar la altura máxima autorizada hasta el fondo medio entre las dos calles.

Altura libre

Es la distancia entre la cara superior de un forjado y la inferior del forjado inmediatamente consecutivo. No será nunca inferior a 2,50 m. en uso

residencial. En el uso de aparcamiento no será inferior a 2,20 m. En el caso de plantas bajas comerciales no será inferior a 3,20 m. En el caso de uso industrial, de 4,00 m.

Aparcamientos

CASCO CONSOLIDADO

Será obligatorio dotar a los edificios de una plaza de garaje por vivienda y una por cada 100 m^2 de uso terciario o compatible.

Se podrá justificar su no realización en viviendas unifamiliares entre medianeras, cuando se justifique que en el solar no se puede realizar una vivienda de Protección Oficial de 90 m^2 útiles.

ENSANCHES Y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Será obligatorio dotar a los edificios de una plaza de garaje por vivienda y una por cada 100 m^2 de uso terciario o compatible.

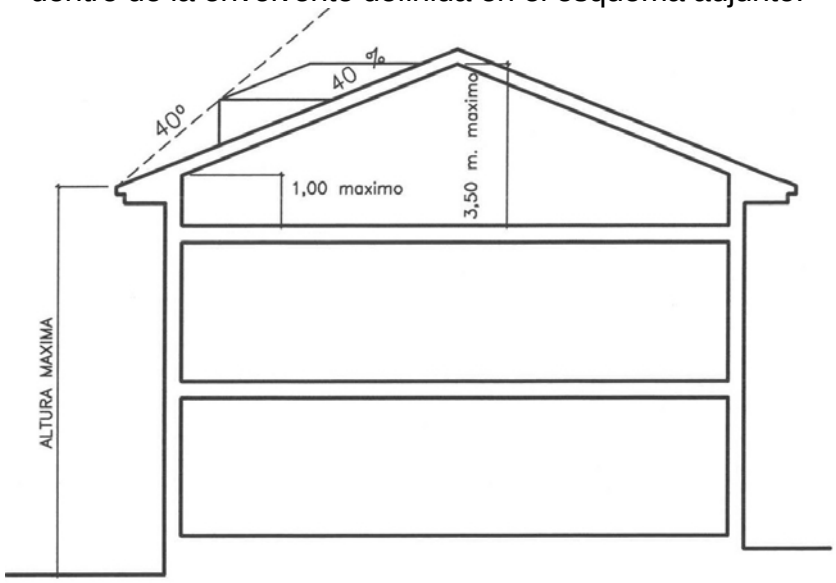
La dimensión mínima de las plazas será de 4,50 x 2,20 m libres.

En garajes comunitarios las dimensiones e instalaciones serán las de las ordenanzas de VPO vigentes, las marcadas por el REBT y el CTE-SI.

Bajo cubierta

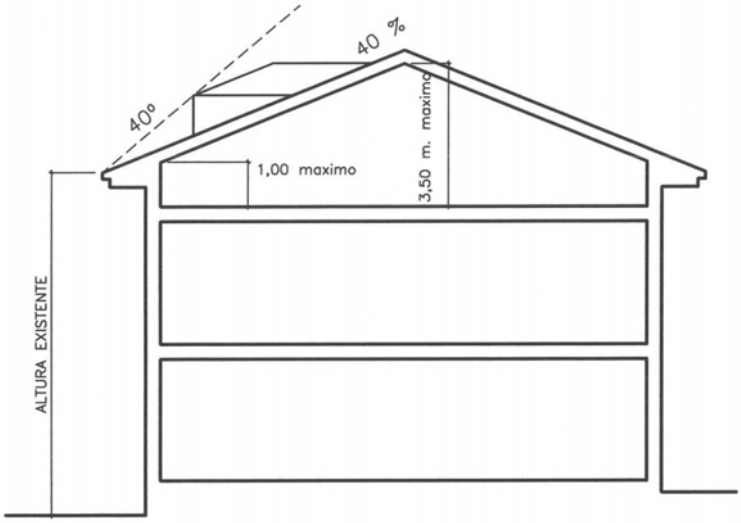
CASCO CONSOLIDADO CON PROTECCION

Superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido. La inclinación máxima de los faldones de la cubierta será del 40%. Se prohíben los elementos de cerramiento verticales retranqueados, tipo ático o similar, permitiéndose únicamente elementos con ventanas verticales individualizadas, con un desarrollo horizontal máximo de **1,60 m.** dentro de la envolvente definida en el esquema adjunto.



CASCO CON PROTECCION AMBIENTAL

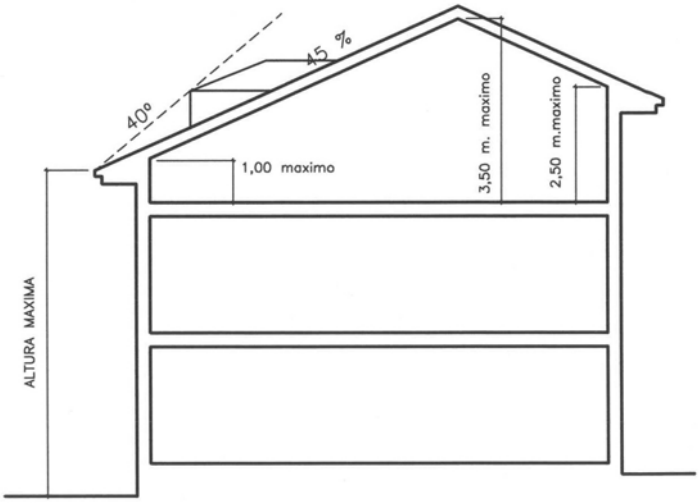
En los edificios catalogados dentro del casco urbano consolidado se prohíben los elementos de cerramiento verticales retranqueados, tipo ático o similar, permitiéndose únicamente elementos con ventanas verticales individualizadas, con un desarrollo horizontal máximo de **1,60 m.** dentro de la envolvente definida en el esquema adjunto.



EDIFICIO CATALOGADO

CASCO CONSOLIDADO

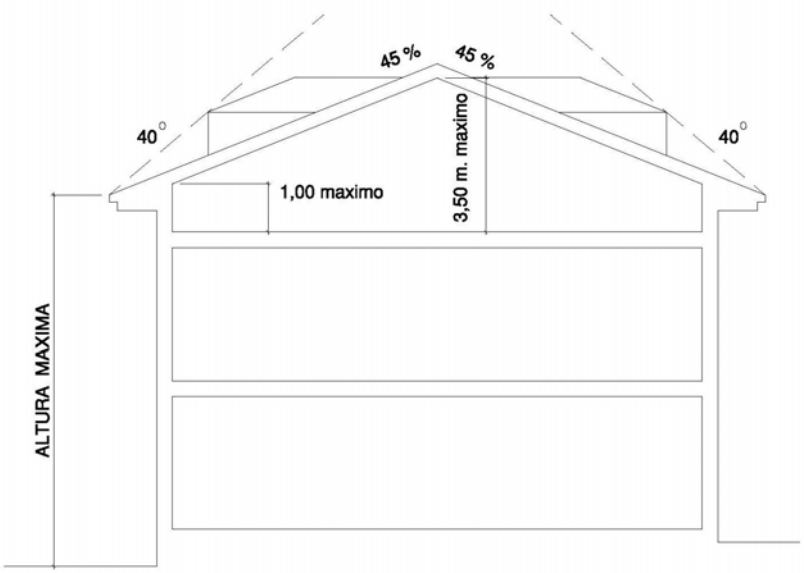
Superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido. La inclinación máxima de los faldones de la cubierta será del 45%. Se prohíben los elementos de cerramiento verticales retranqueados, tipo ático o similar, permitiéndose únicamente elementos con ventanas verticales individualizadas, con un desarrollo horizontal máximo de **1,60 m.** dentro de la envolvente definida en el esquema adjunto.



CASCO SIN PROTECCION AMBIENTAL

ENSANCHES Y SUELO URBANIZABLE. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Superficie construida sobre el último forjado horizontal permitido. La inclinación máxima de la cubierta será de 45%. La altura máxima libre interior será de 3,50 metros. Podrá construirse peralte de la fachada principal y posterior que no rebase la altura máxima autorizada. Se permiten elementos con ventanas verticales individualizadas, con un desarrollo horizontal máximo de 1,60 m. dentro de la envolvente definida en el esquema adjunto.



UNIFAMILIAR

Edificabilidad

Expresión numérica en metros cuadrados de la superficie edificable computable sobre cada unidad de superficie de solar. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisótanos que superen la altura libre de 1,20 metros sobre dicha rasante.

La medición de la edificabilidad se realizará teniendo en cuenta que deben incluirse los cuerpos volados cerrados, el 50 % de las terrazas y porches cubiertos y cerrados por dos lados.

Las plantas sótano o semisótano no se contabilizan.

Computaran las superficies dedicadas a garajes e instalaciones.

En las plantas bajo cubierta computaran las superficies que tengan una altura libre superior a 1,50 metros.

En el suelo urbanizable se aplicará a todo el ámbito definido por el correspondiente

Plan Parcial.

Escaparates y vitrinas.

En la decoración de locales comerciales, industriales, de oficinas o portales, solo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,05 m. en calles de hasta 9 m. de anchura y de 0,10 m. en las calle de mas de 9 m. En las zonas que no sean de edificación comercial, solo autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del edificio, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

Fondo máximo

Distancia máxima con respecto a la alineación del viario, medida perpendicularmente. Se fija para cada una de los sectores.

Frente mínimo de solar

Condición mínima que debe de cumplir el ancho de frente de solar para que este sea edificable.

Marquesinas.

La altura mínima en cualquier punto será de 2,25 m. su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 m. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

Ocupación en planta

Relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno del edificio y la superficie total del solar afectado.

Parcela mínima

Superficie y dimensiones mínimas determinadas para cada uso y zona definidas en el planeamiento. En promociones conjuntas de viviendas, se podrá justificar parte de la parcela mínima en zonas comunes de la promoción.

Viviendas adosadas:

En viviendas unifamiliares con tipología de viviendas adosadas, el máximo número

de viviendas que conformen un “hilada” será de **10**, debiendo proyectarse separaciones entre las diferentes hiladas con las condiciones definidas en el apartado de retranqueos de las presentes Normas.

Patio

Espacio vacío que proporciona luz y ventilación a una edificación.

Interior: Cuando todo el espacio pertenezca a la misma parcela. Las dimensiones mínimas serán de **3,00x3,00** metros en viviendas unifamiliares y de **3,00x4,00** metros en viviendas colectivas.

Mancomunado: Cuando está compartido por más de una propiedad, existiendo documento fehaciente que lo acredite. Su dimensión mínima será de 3,00x4,00 metros, siendo la dimensión de 4,00 metros medida en el sentido perpendicular a la medianera.

De manzana: Espacio delimitado por una alineación interior. Tendrá la consideración de espacios exterior a los efectos de habitabilidad, cuando pueda inscribirse un circulo de 15 m. de diámetro. Se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle que abarque al conjunto de la manzana

Abiertos: Son los entrantes de las fachadas cuyo fondo sea mayor de 1,50 m. y en cuyos paramentos habrán huecos de locales de cualquier uso.La profundidad del patio, medida ortogonalmente al plano de fachada , será P menor de 1,5 F al frente abierto del patio. El mínimo frente abierto F, se determina en función de la altura del patio H, según:

$$3\ m. < F = \frac{1}{6} \times H$$

Para que un patio abierto tenga la condición de espacio exterior, su profundidad habrá de ser P < 2/3 x F donde P en el frente abierto a la via publica y F el fondo máximo del patio abierto.

Rasante

Cota o nivel en cada punto de una alineación oficial o del retranqueo (suelo urbano).

Cota o nivel en cada punto del terreno natural (suelo urbanizable)

Retranqueo

Distancias desde una edificación hasta los linderos de la parcela que ocupa u otra línea de referencia previamente establecida (p.e.: eje de una carretera).

Los retranqueos establecidos en cada sector a la alineación o parcelas colindantes, se medirá desde el plano vertical del cerramiento de la edificación hasta la linde.

No existirá ningún elemento constructivo sobresaliente del plano vertical del cerramiento de la edificación (alero, canalones, barandillas, balcones, etc) a menos de 2,50 m. de la linde.

Setos

La altura máxima de los elementos vegetales de separación de parcelas será de 2 m. medidos desde el punto de nacimiento de la planta al punto de coronación. Cualquier elemento vegetal que rebase esta altura deberá estar plantado a más de 3 m. del lindero y será de carácter aislado.

Semisótano

Superficie construida cuya altura libre no supera 1,20 metros sobre la rasante, medido hasta la cara inferior del forjado de planta baja. No se permite el uso residencial en semisótanos.

Solar

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1.- Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, o en su caso los servicios señalados en la Ley de Urbanismo 5/1999 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 22/2004, y que la vía a la parcela da frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2.- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes por el planeamiento o los técnicos municipales.

Sótano

Superficie construida cuya altura libre no supera, en ningún punto, 1,20 metros sobre la rasante, medido hasta la cara inferior del forjado de planta baja. No

se permite el uso residencial en sótanos.

Toldos.

La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 m. admitiéndose elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 2 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 m.

Vallados

Los vallados a vía publica de edificios retranqueados estarán compuestos por un elemento de fabrica de altura máxima 1 m. y un elemento metálico de forma que la altura máxima sea de 2 m.

Los vallados con predios vecinos se realizaran con elementos metálicos con una superficie de huecos superior al 75 %. La altura máxima será de 2 m.

Los solares deberán estarán cercados con un elemento permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares afectados tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de una construcción sin que se prevea su construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma en el plazo de dos meses previa solicitud de la alineación oficial.

Se prohíben los elementos de coronación punzantes o cortantes.

Vuelos.

Elemento constructivo que sobresale de la alineación oficial. Para cada zona se establecerán las condiciones de cuerpos volados y longitudes de los vuelos.

En cuerpos volados cerrados solo se podrá desarrollar en un máximo de 2/3 de la longitud de fachada si en están permitidos en la zona.

Los voladizos, tipo balcón, serán individualizados por hueco, con un canto máximo de 15 cm. y 30 cm. de vuelo.

La altura de los vuelos se medirá desde la rasante de la acera en el punto más desfavorable. La altura mínima de los vuelos será de 3,00 m. La separación del vuelo a las medianeras será la mayor de estas dos: 60 cm. o el vuelo proyectado.

Independientemente de esto se establecen de forma general los siguientes vuelos en función del ancho de las alineaciones de cada calle:

ANCHO DE CALLE	VUELO MAXIMO
< 6 m.	0.30 m.

6 a 10 m.	0.50 m.
> 10 m.	0.70 m. .

1.8.3.- Condiciones y Definiciones de Usos.

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Asignación de usos

La asignación de usos que se hace en las Normas se realiza a partir de los usos pormenorizados ya existentes, con lo que se garantiza, por un lado, la continuidad de los usos, y por otro se evitan las descalificaciones con los problemas de indemnizaciones a que pudieran dar lugar. En esta línea general de respeto a los usos ya existentes, se presentan los siguientes usos pormenorizados fundamentales:

1 - Uso global residencial.

USOS CARACTERISTICOS:

a -Residencial en manzana cerrada.

Es el uso característico del casco urbano consolidado.

b -Suelos con Ordenación Detallada

Suelos Urbanos que no necesitan para su definición la aprobación de P.E.R.I o de Estudios de Detalle, siendo su uso característico Residencial en manzana compacta o Residencial extensivo, el primero para el situado en el Casco Urbano y el segundo para el situado los Ensanches cuyo uso predominante es el residencial de vivienda unifamiliar.

El ensanche **E6** no necesita para su definición la aprobación de P.E.R.I o de Estudios de Detalle al contener las presentes normas la ordenación detallada de la unidad, siendo su uso característico Residencial extensivo, delimitándose una zona de uso de equipamiento

c -Suelos Sin Ordenación Detallada

Suelos Urbanos que necesitan para su definición la aprobación de P.E.R.I o de Estudios de Detalle, siendo su uso característico Residencial en manzana compacta o Residencial extensivo, el primero para el situado en el Casco Urbano y el segundo para el situado los Ensanches cuyo uso predominante es el residencial de vivienda unifamiliar.

d –Residencial extensivo en vivienda unifamiliar.

Es el uso característico de los núcleos exteriores al suelo urbano. Puede considerarse, aislada, adosada o pareada.

USOS COMPATIBLES:

1 - Uso global terciario intensivo.

a - Hospitalario y Residencias de ancianos privadas.
b- Industria artesanal (panaderías, conservas artesanales, talleres artesanales, elaboración de alimentos tradicionales y artesanales, etc.) con un limite de 1.500 m^2 construidos, cumpliendo las condiciones de la licencia ambiental, sin limite de potencia electromecánica.

Se podrán adaptar estos usos a cualquiera de las normativas de cada sector respetándose las ordenanzas de los parámetros urbanísticos y la ordenanza estética.

2 - Uso global equipamiento comunitario y dotaciones.

Se contemplan los siguientes usos a nivel pormenorizado:

a - Docente
b - Cultural y Social
c - Administrativo
d - Deportivo
e - Cementerio
f - Hospitalario y Residencias de ancianos públicos.

Se podrán adaptar estos usos a cualquiera de las normativas de cada sector respetándose las ordenanzas de los parámetros urbanísticos y la ordenanza estética.

3 - Uso global de almacenes agrícolas e industrias agroalimentarias.

Se contemplan los siguientes usos a nivel pormenorizado:

a - Almacenes agrícolas con un límite de 1.500 m^2 construidos, cumpliendo las condiciones de la licencia ambiental.

b - Industrias agroalimentarias con un limite de 1.500 m^2 construidos,

cumpliendo las condiciones de la licencia ambiental, sin limite de potencia electromecánica.

Se podrán adaptar estos usos a cualquiera de las normativas de cada sector respetándose las ordenanzas de los parámetros urbanísticos y la ordenanza estética.

USOS INCOMPATIBLES:

4 - Uso GANADERO cualquiera que sea su naturaleza y superficie.

SUELO RUSTICO

Agrícola general y ganadería extensiva

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

. REGADIO

La relacionada con el cultivo de vegetales, excluyendo la actividad forestal.

. AGRICOLA EXTENSIVA

Cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y convive en lo fundamental con el medio natural preexistente.

. AGRICOLA INTENSIVA EN SECANO

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción, en un tipo de suelo adecuado y que implica además algún tipo de inversión pública, en particular la concentración parcelaria.

. AGRICOLA INTENSIVA EN REGADIO

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

En uso ganadero la distancia mínima de la explotación a los suelos urbanos sea de 500 m.

Ganadería intensiva.

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

En uso ganadero la distancia mínima de la explotación a los suelos urbanos sea de 500 m.

Servicio de las obras públicas.

Instalaciones, generalmente de carácter auxiliar, que se establecen durante la construcción de las obras de infraestructura o para el mantenimiento de las mismas.

Industriales.

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

Industriales extractivas.

Conjunto de medios materiales necesarios para la explotación de recursos minerales en su fase directamente vinculada con la localización de los mismos.

Industriales agroalimentarias de transformación, vinculadas a la producción.

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies animales o vegetales, con instalaciones anejas y complementarias de las actividades agrarias puras (almacenamiento, embalaje, envasado, etc.).

Industriales agroalimentarias de transformación no vinculadas a la producción.

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto, en grados sucesivos, de transformación de las especies vegetales o animales, no relacionados por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece, etc.).

Otras industrias.

Actividades no relacionadas en los epígrafes anteriores. No se especifican por carecer de significación, salvo el almacenamiento y los talleres, siendo, en general, incluidas en el Reglamento de actividades clasificadas.

Dotaciones y equipamiento.

Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden necesidades educacionales, culturales, de asistencia o deportivas.

Turísticas permanentes.

Actividades ligadas al sector de hostelería y/o residencial temporal.

Turísticas no permanentes.

Actividades ligadas al sector residencial temporal, cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos móviles en zonas estables del territorio (campamento de turismo). Esta actividad se regulará directamente por el Decreto 122/1987 de 9 de abril, de la Junta de Castilla y León.

Servicio de carreteras.

Actividades vinculadas al transporte por carretera, en general, estaciones de servicio. Se excluyen expresamente de este epígrafe, los talleres de reparación, que se considerarán como industria a efectos normativos.

Vivienda vinculada a otra actividad.

Construcción residencial complementaría de cualquiera de las actividades definidas en los epígrafes anteriores, existiendo una relación de necesidad justificada por el cuidado, la atención, la explotación, la guarda, etc. de esa actividad, la cual se considerará como principal o dominante.

Vivienda Unifamiliar.

Construcción residencial no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo.

1.8.4.- Condiciones Estéticas y de Higiene.

Condiciones Estéticas en SUELO URBANO y URBANIZABLE RESIDENCIAL

En las zonas consolidadas del casco urbano consolidado, ensanches del casco urbano, agregados recientes, y sectores de suelo urbanizable previsto, se deberá cuidar la adaptación de las nuevas construcciones al entorno urbano donde se sitúen.

En particular se regulan los siguientes aspectos:

Revestimiento de fachadas.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de cantería, sillería o mampostería. Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

Cubiertas

Se prohíben las tejas de cualquier material en color negro u oscuro intenso. Se usarán tejas de colores cerámicos.

Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior.

Se prohíben las cubiertas vistas a base de fibrocemento o chapa en las zonas residenciales.

Vuelos.

En cuerpos volados cerrados solo se podrá desarrollar en un máximo de 2/3 de la longitud de fachada.

Los voladizos, tipo balcón, serán individualizados por hueco, con un canto máximo de 15 cm. y 30 cm. de vuelo.

En el desarrollo de los Planes Parciales correspondientes a cada sector se podrán fijar las condiciones estéticas de los edificios en consonancia con las expuestas anteriormente.

Viviendas adosadas:

En viviendas unifamiliares con tipología de viviendas adosadas, el máximo número de viviendas que conformen un “hilada” será de **10**, debiendo proyectarse separaciones entre las diferentes hiladas con las condiciones definidas en el apartado de retranqueos de las presentes Normas.

Las edificaciones **CATALOGADAS** y en todo **el casco consolidado con PROTECCION**, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

Fachadas:

Se empleará piedra del lugar aparejado de forma tradicional, pudiéndose

combinar con revestimientos continuos en color blanco u ocre claro, siguiendo la tipología de las fachadas existentes. Igualmente se podrá usar mortero bastardo de cemento y cal.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de aparejo de ladrillo, cantería, sillería o mampostería.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tono blanco u ocre claro, predominantes en el casco protegido.

La superficie del hueco es superior a la del macizo en planta baja (grandes puertas). La proporción de los huecos en planta primera será cuadrada o rectangular vertical, predominando el macizo frente al hueco. Las carpinterías exteriores serán en materiales de tonos oscuros.

Cubiertas

Se usarán tejas cerámicas curvas en su color tradicional. Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior. Se prohíben las cubiertas vistas a base de fibrocemento o chapa. Las luces, en cubierta, se dispondrán siguiendo la pendiente. Se prohíben las tejas de cualquier material en color negro u oscuro intenso.

Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados. Los voladizos, tipo balcón, serán individualizados por hueco, con un canto máximo de 15 cm. y 30 cm. de vuelo.

Medianeras vistas:

Se empleará el mismo tipo de acabado que las fachadas a la via pública, pudiéndose combinar con revestimientos continuos en color blanco u ocre claro, siguiendo la tipología de las fachadas existentes. Igualmente se podrá emplear mortero bastardo de cemento y cal en aquellos edificios donde sea el material predominante.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de aparejo de ladrillo, cantería, sillería o mampostería.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

Se prohíbe el uso de materiales de terminación a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior, las vistas a base de amianto cemento o chapa.

El Ayuntamiento será el que se encargué de conceder o denegar la licencia en base a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Las edificaciones incluidas en el **ENTORNO PROTEGIDO DEL B.I.C. (CASTILLO)** de Puente del Congosto, al tratarse de un bien de interés cultural (B.I.C.), se deberán cumplir los siguientes aspectos:

Fachadas:

Se empleará piedra del lugar aparejado de forma tradicional.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de aparejo de ladrillo, cantería, sillería o mampostería.

La superficie del hueco es superior a la del macizo en planta baja (grandes puertas). La proporción de los huecos en planta primera será cuadrada o rectangular vertical, predominando el macizo frente al hueco. Las carpinterías exteriores serán en materiales de tonos oscuros.

Cubiertas

Se usarán tejas cerámicas árabes en su color tradicional. Se prohíbe el uso cualquier otro material de cubrición.

Medianeras vistas:

Se empleará el mismo tipo de acabado que las fachadas a la via pública empleándose piedra del lugar aparejado de forma tradicional

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de aparejo de ladrillo, cantería, sillería o mampostería.

El Ayuntamiento será el que se encargué de conceder o denegar la licencia en base a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y las condiciones que dicte la Comisión Provincial de Patrimonio al tratarse de un B.I.C. Así, previamente a la concesión de cualquier licencia urbanística para remodelaciones u obras, se deberá contar con autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Cualquier trabajo en el monumento de El Castillo y el Puente exigirán vigilancia arqueológica.

EDIFICIOS CATALOGADOS. FICHAS

NIVELES DE PROTECCIÓN. DEFINICIÓN. OBRAS PERMITIDAS EN CADA UNO DE LOS NIVELES

Las denominaciones de los distintos niveles de protección y de las obras permitidas en cada uno de ellos se definen a continuación de forma que se clarifiquen las intervenciones de profesionales competentes en la redacción de proyectos y la posterior supervisión de este tipo de obras, y la clarificación de las actuaciones para el administrado y la administración.

Se han catalogado una serie de edificaciones edificios que conservan testigos tipológicos de forma de construir, composición arquitectónica, materiales significativos, pátinas y aquellos edificios de valor arquitectónico, que por su carácter o situación en un entorno determinado colaboran a estructurar el conjunto urbano, al menos en lo relativo a su aspecto exterior. También se han incluido los Bienes de Interés Cultural relacionados por la Junta de Castilla y León. Las fichas correspondientes comprenden fotografías, descripción y previsiones normativas.

De manera expresa se recuerda la obligatoriedad de solicitar y obtener la licencia correspondiente para los actos de derribo, movimiento de tierras, etc..., que, en relación con edificios y elementos catalogados, exigirá la documentación

demostrativa del estado que se pretende alterar, a fin de resolver su restitución y materiales aprovechables, debiendo evitarse en lo posible derribos generalizados que siempre impiden la restitución de los valores originales.

Se catalogan ocho yacimientos, en suelo rustico, y uno en suelo urbano, oficialmente catalogados por el Inventario Arqueológico de Salamanca que se encuentran grafiados en el plano de clasificación del término municipal.

Se proponen los siguientes niveles de protección, con el alcance que su definición y las obras permitidas en cada uno de ellos establecen:

- NIVEL 1.- **DE PROTECCIÓN INTEGRAL**

Grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido (Disposición Adicional Única del RUCyL).

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez o rareza y/o representatividad de un periodo deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores, siempre que su estado de conservación lo permita. Se incluyen los Bienes de Interés Cultural así catalogados por la Junta de Castilla y León.

Cuando se hayan llevado a cabo reformas irreversibles que hayan modificado su carácter original, se incluirán en el siguiente nivel de Protección Estructural.

Las obras permitidas son:

- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma restringida a elementos no característicos

- NIVEL 2.- **DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

Grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio (Disposición Adicional Única del RUCyL). Comprende aquellos edificios que conservan testigos tipológicos de forma de construir, composición arquitectónica, materiales significativos, pátinas, etc.

Las obras permitidas son:

- Consolidación estructural
- Conservación estructural
- Restauración
- Reforma interior.
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.

- NIVEL 3.- **DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo (Disposición Adicional

Única del RUCyL). Comprende aquellos edificios de valor arquitectónico, que por su carácter o situación en un entorno determinado colaboran a estructurar el conjunto urbano, al menos en lo relativo a su aspecto exterior.
Las obras permitidas son:

- *Consolidación*
- *Conservación*
- *Restauración*
- *Reforma*
- *Rehabilitación y Restauración*
- *Reestructuración de fachadas*
- *Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.*
- *Obra nueva con conservación de elementos.*

A fin de poder efectuar posibles reajustes en la catalogación, la información previa a la solicitud de licencia para todos los actos sujetos, confirmará el nivel de catalogación a la vista de la inspección de inmuebles y elementos y de su estado de conservación. Tal información se extenderá a los derribos.

Las edificaciones CATALOGADAS en el casco urbano consolidado con **PROTECCION AMBIENTAL**, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

Fachadas:

Se empleará piedra del lugar aparejado de forma tradicional, pudiéndose combinar con revestimientos continuos en colores ocres, siguiendo la tipología de las fachadas existentes. Igualmente se podrá emplear ladrillo de tejar tomado con mortero bastardo de cemento y cal en aquellos edificios donde sea el material predominante.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de aparejo de ladrillo, cantería, silleria o mampostería.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

La superficie del hueco es superior a la del macizo en planta baja (grandes puertas). La proporción de los huecos en planta primera será cuadrada o rectangular vertical, predominando el macizo frente al hueco. Las carpinterías exteriores serán en materiales de tonos oscuros.

Cubiertas

Se usarán tejas cerámicas curvas en su color tradicional. Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior. Se prohíben las cubiertas vistas a base de amianto cemento. Las luces, en cubierta, se dispondrán siguiendo la pendiente. Se prohíben las tejas de cualquier material en color negro u oscuro intenso.

Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados. Los voladizos, tipo balcón, serán individualizados por hueco, con un canto máximo de 15 cm. y 30 cm. de vuelo.

Medianeras vistas:

Se empleará el mismo tipo de acabado que las fachadas a la via pública, pudiéndose combinar con revestimientos continuos en colores ocres, siguiendo la tipología de las fachadas existentes. Igualmente se podrá emplear ladrillo de tejar tomado con mortero bastardo de cemento y cal en aquellos edificios donde sea el material predominante.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de aparejo de ladrillo, cantería, silleria o mampostería.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Son las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él.

OBRAS DE CONSERVACIÓN.

Son las tendentes al mantenimiento del estado actual de la edificación o elemento, evitando su deterioro.

OBRAS DE RESTAURACIÓN.

Son las necesarias para devolver al edificio su configuración original, sin aportación de elementos o diseños nuevos, constatándose tal configuración original por pruebas documentales o seguro conocimiento de la misma. Si éstos no existieran procede completar la unidad edificatoria con aportación de nuevo diseño.

OBRAS DE REFORMA.

Son las que redistribuyen espacios interiores de la edificación sin alterar la configuración estructural del mismo. Se podrá permitir la adecuación a normativas de habitabilidad.

Se define por la conservación tipológica, al conservarse elementos comunes y estructura fundamental.

OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN.

Son las que modifican el espacio interior con alteración sustancial de elementos estructurales o comunes, lo que puede determinar alteración tipológica interior. Las obras de vaciado interior con mantenimiento de la fachada son típicas.

OBRAS DE ADICIÓN DE PLANTAS.

Son las que elevan el número de las existentes a conservar. La ampliación en altura deberá adecuar sus características a las originales.

OBRA NUEVA CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS.

Es la que se efectúa a inmuebles ruinosos o sobre otros que, por modificaciones sobre el primitivo, conservaron elementos de éste que interesa

recuperar para el diseño de la nueva obra.

Condiciones Estéticas en SUELO RUSTICO

En el suelo rustico, se deberá cuidar la adaptación de las nuevas construcciones al entorno urbano donde se sitúen.

En particular se regulan los siguientes aspectos:

Revestimiento de fachadas.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

Cubiertas

Se prohíben las tejas de cualquier material en color negro u oscuro intenso. Se usarán tejas de colores cerámicos.

Las cubiertas de chapa serán de colores cerámicos y ocres con acabado mate, prohibiéndose las galvanizadas o de aspecto metálico, con excepción de las de cobre. Dada la frecuente utilización de la chapa galvanizada y del fibrocemento en color natural en la construcción de cubiertas de naves agrarias, con el consiguiente impacto visual, se utilizarán esos materiales coloreados a fin de adaptarlos al medio circundante y en caso del fibrocemento queda prohibido si existe en su composición amianto.

Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior.

Se prohíben las cubiertas vistas a base de fibrocemento en las zonas residenciales.

El Ayuntamiento será el que se encargué de conceder o denegar la licencia en base a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Condiciones Higiénicas de las viviendas

Higiénicamente, las viviendas deberán cumplir lo establecido en la siguiente normativa:

Ordenanzas de las viviendas de Protección Oficial, del Ministerio de la Vivienda, O.M. de 29 de mayo de 1969, y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 21 de febrero de 1981, por la que se modifican ciertas ordenanzas de VPO, y resto de ordenes que las modifiquen con posterioridad, con excepción de la superficie útil máxima y mínima de las viviendas, asi como las medidas de los patios interiores fijadas en la presente normativa.

En cuanto a la superficie útil mínima de las viviendas esta queda fijada en **40 m^2 útiles**, medidos tal y como se establece en las citadas Ordenanzas de las

viviendas de Protección Oficial. No se fija la superficie máxima de las viviendas.

En los edificios catalogados del casco urbano consolidado tendrán la consideración de espacio exterior a los efectos de habitabilidad, los patios definidos en las presentes Normas como patios de manzana.

Se exceptúa de la aplicación de la orden mencionada los casos de **rehabilitación y edificios catalogados** en las que se seguirá la normativa aplicable para estos actos de edificación y se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en la orden del Ministerio de la Gobernación en su Orden de 29 de febrero de 1.944. (BOE de 1 de marzo de 1944) del que se adjunta una copia más adelante.

Condiciones de la C.H.D.

La CHD emitió el informe de fecha 4 de julio de 2011 con el carácter FAVORABLE a la aprobación de las NU de Puente del Congosto. Posteriormente, a petición de la CPU, la CHD emite con fecha 28 de mayo de 2012 un informe aclaratorio. Los criterios contenidos en este informe se incorporan a titulo informativo para las actuaciones autorizables que se encuentren entre las líneas de avenidas de los 100 y 500 años, o en el área de policía de la CHD, exponiendo literalmente lo siguiente:

> *…… En cuanto al Suelo Urbano, este Organismo de cuenca informa que las parcelas vacantes que pretendan ser edificadas en los terrenos afectados por las avenidas de 100 Y 500 años de periodo de retorno deberán respetar los usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables, criterios definidos acorde a lo expuesto en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico:*
>
> *En cuanto al Suelo Urbano, este Organismo de cuenca informa que las parcelas vacantes que pretendan ser edificadas en los terrenos afectados por las avenidas de 100 Y 500 años de periodo de retorno deberán respetar los usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables, criterios definidos acorde a lo expuesto en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico:*
>
> *- Dentro de la **zona de flujo preferente,** definida en el artículo 9 del RDPH como "aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (.. .)", sólo podrán ser autorizados aquellos usos no vulnerables frente a avenidas, que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la zona de flujo preferente y que, por tanto, no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos.*

Por tanto, los usos permitidos dentro de la zona de flujo preferente serán:

a) Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.

b) Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.

e) Usos residenciales: como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.

d) Usos recreativos públicos y privados: como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.

*- Dentro de la zona de inundación correspondiente a **la avenida de 100 años** de periodo de retorno y fuera de la zona de flujo preferente, no se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisibles las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.), siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 metros.*

*- Dentro de la zona de inundación correspondiente a **la avenida de 500 años** y fuera de la de 100 años de periodo de retorno, se podrían admitir edificaciones de carácter residencial, pero en cualquier caso deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida, definida como la envolvente de los puntos que cumplen uno o más de los siguientes criterios: calados superiores a 1 m, velocidades superiores a 1 mIs o producto de calado por velocidad superior a 0,5 m^2/s.*

- Respecto al posible empleo de medidas correctoras de tipo estructural que eviten la Inundabilidad, tales como rellenos, muros, malecones, motas o similares, en general, se considera de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación sobre la promoción de prácticas de uso sostenible del suelo, que es consecuencia de lo recogido en el articulo 7.2 de la Directiva 2007/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación. Es, por tanto, criterio de este Organismo de cuenca no admitir la adopción de tales medidas en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiéndose producir incluso eventuales perjuicios añadidos al dominio público hidráulico y/o a terceros.

2.- NORMATIVA PARA SUELO URBANO

Se define como Suelo Urbano aquellas áreas que están señaladas a tales efectos en los Planos de Ordenación.

Se distinguen los siguientes sectores de suelo urbano, con sus correspondientes fichas de normativa:

CASCO CONSOLIDADO. CC. PUENTE DEL CONGOSTO

Usos	Los característicos y compatibles en el suelo urbano.	
Edificabilidad	2,50 m^2/m^2	
Ocupación	planta baja	100 %
	plantas superiores	85 %
Fondo máximo	15 m.	
Altura máxima		
Número de plantas	2 + aprovechamiento bajo cubierta	
Altura	7,00 m.	
Sección	según esquema en ordenanzas.	
Parcela mínima	Catastral. Las edificaciones que se construyan en parcelas resultantes de una segregación deberán cumplir las condiciones generales de volumen e higiénicas y tener una fachada mínima de 4 m. y una superficie mínima de 50 m^2	
Retranqueos	Prohibidos excepto los que marque el plano de alineaciones. Se permitirán retranqueos en promociones de más de 2 viviendas, en tipología adosada y pareada, cuando se marque con otros elementos constructivos la alineación oficial.	
Tipología	Edificios en manzana cerrada. Se permitirá la tipología adosada en promociones de más de 2 viviendas.	

CASCO CONSOLIDADO PROTEGIDO. CCP. PUENTE DEL CONGOSTO

Usos

Los característicos y compatibles en el suelo urbano.

Edificabilidad 2,50 m^2/m^2

Ocupación planta baja 100 %

plantas superiores 85 %

Fondo máximo 15 m.

Altura máxima

Número de plantas 2 + aprovechamiento bajo cubierta.

Altura 7,00 m.

Sección según esquema en ordenanzas.

Parcela mínima Catastral.

Las edificaciones que se construyan en parcelas resultantes de una segregación deberán cumplir las condiciones generales de volumen e higiénicas y tener una fachada mínima de 4 m. y una superficie mínima de 50 m^2

Retranqueos

Prohibidos.

Tipología Edificios en manzana cerrada.

Vuelos

Según normativa estética para suelo urbano protegido

Diseño

Según normativa estética para suelo urbano protegido

Planeamiento de 2º grado. UNIDAD DE ACTUACION AISLADA **UAA1**

. Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones.

. Proyecto de normalización de fincas.

. Proyecto de Urbanización

Se procede a la definición pormenorizada de la protección, incluyendo las condiciones estéticas. En todo **el casco consolidado con PROTECCION**, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

Fachadas:

Se empleará piedra del lugar aparejado de forma tradicional, pudiéndose combinar con revestimientos continuos en color blanco u ocre claro, siguiendo la tipología de las fachadas existentes. Igualmente se podrá usar mortero bastardo de cemento y cal.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de aparejo de ladrillo, cantería,

sillería o mampostería.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tono blanco u ocre claro, predominantes en el casco protegido.

La superficie del hueco es superior a la del macizo en planta baja (grandes puertas). La proporción de los huecos en planta primera será cuadrada o rectangular vertical, predominando el macizo frente al hueco. Las carpinterías exteriores serán en materiales de tonos oscuros.

Cubiertas

Se usarán tejas cerámicas curvas en su color tradicional. Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior. Se prohíben las cubiertas vistas a base de fibrocemento o chapa. Las luces, en cubierta, se dispondrán siguiendo la pendiente. Se prohíben las tejas de cualquier material en color negro u oscuro intenso.

Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados. Los voladizos, tipo balcón, serán individualizados por hueco, con un canto máximo de 15 cm. y 30 cm. de vuelo.

Medianeras vistas:

Se empleará el mismo tipo de acabado que las fachadas a la via pública, pudiéndose combinar con revestimientos continuos en color blanco u ocre claro, siguiendo la tipología de las fachadas existentes. Igualmente se podrá emplear mortero bastardo de cemento y cal en aquellos edificios donde sea el material predominante.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de aparejo de ladrillo, cantería, sillería o mampostería.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

Se prohíbe el uso de materiales de terminación a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior, las vistas a base de amianto cemento o chapa.

El Ayuntamiento será el que se encargué de conceder o denegar la licencia en base a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

CASCO CONSOLIDADO. CC. BERCIMUELLE

Usos	Los característicos y compatibles en el suelo urbano.	
Edificabilidad	2,50 m^2/m^2	
Ocupación	planta baja	100 %
	plantas superiores	85 %
Fondo máximo	15 m.	
Altura máxima		
Número de plantas	2 + aprovechamiento bajo cubierta	
Altura	7,00 m.	
Sección	según esquema en ordenanzas.	

Parcela mínima	Catastral. Las edificaciones que se construyan en parcelas resultantes de una segregación deberán cumplir las condiciones generales de volumen e higiénicas y tener una fachada mínima de 4 m. y una superficie mínima de 50 m^2
Retranqueos	Prohibidos excepto los que marque el plano de alineaciones. Se permitirán retranqueos en promociones de más de 2 viviendas, en tipología adosada y pareada, cuando se marque con otros elementos constructivos la alineación oficial.
Tipología	Edificios en manzana cerrada. Se permitirá la tipología adosada en promociones de más de 2 viviendas.

ENSANCHE. E1. PUENTE DEL CONGOSTO y

ENSANCHE. E2. PUENTE DEL CONGOSTO

Usos	Los característicos y compatibles en el suelo urbano.	
Tipología	Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.	
Edificabilidad	1,20 m^2/m^2	
Altura máxima	Nº de plantas:	2 + Aprovechamiento bajo cubierta
	Altura	7,00 m.
	Sección	según esquema en ordenanzas.
Parcela mínima	150 m^2. o la catastral existente.	
	Fachada mínima de 6 m.	
Alineaciones. Retranqueos	Frente	3 m.
	Fondo	3 m.
	Lateral	3 m. (vvda. unifamiliar)

Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m.

Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Ocupación parcela	70 %
Aparcamiento	1 plaza por vivienda.

ENSANCHE. E3. PUENTE DEL CONGOSTO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENSIDAD MAXIMA	20 viviendas/Ha.
DENSIDAD MINIMA	15 viviendas/Ha.
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,40 m^2/m^2
DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	PRIVADA 4000 m^2/Ha.
SUPERFICIE	21.232 m^2
USO PREDOMINATE	Residencial
TIPOLOGIAS	Aislada, pareada o adosada.
USOS COMPATIBLES	Terciario intensivo y equipamiento
USOS INCOMPATIBLES	Agrícola, ganadero e industrial
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	79
NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS	59
PARCELA MINIMA:	150 m^2
FACHADA MINIMA	6 m.
OCUPACION DE PARCELA	50 %.
ALTURA MAXIMA	2 plantas. + Aprovechamiento bajo cubierta. 7,00 m.
Sección	según esquema en ordenanzas.

APARCAMIENTO

El número de plazas será el marcado por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, en su art. 128.2.c).

CESIONES Y RESERVAS

Las marcadas por la Ley de Urbanismo y Suelo 4/2008 y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009 en su art. 128.

PLAZOS

Se establece un plazo de 10 años para el desarrollo del planeamiento de 2º grado.

Planeamiento de desarrollo:

- P.E.R.I. : Cesiones y reservas fijadas en la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

ENSANCHE. E4. UAA4. PUENTE DEL CONGOSTO

Usos	Los característicos y compatibles en el suelo urbano.	
Tipologia	Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.	
Edificabilidad	1,20 m^2/m^2 sobre parcelas netas.	
Altura máxima	Nº de plantas:	2 + Aprovechamiento bajo cubierta
	Altura	7,00 m.
	Sección	según esquema en ordenanzas.
Parcela mínima	150 m^2. o la catastral existente.	
	Fachada mínima de 6 m.	

Alineaciones. Retranqueos

Frente	3 m.
Fondo	3 m.
Lateral	3 m. (vvda. unifamiliar)

Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m.

Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Ocupación parcela 70 %

Aparcamiento 1 plaza por vivienda.

Planeamiento de desarrollo: UNIDAD DE ACTUACION AISLADA **UAA4**

- Estudio de Detalle para la fijación de alineaciones.
- Proyecto de normalización de fincas.
- Proyecto de Urbanización

ENSANCHE. E5. UAA5. PUENTE DEL CONGOSTO

Uso	Residencial, almacenamiento, talleres artesanales, servicio de carreteras, hostelero, dotacional y equipamientos.	
Tipología	Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.	
Edificabilidad	0,75 m^2/m^2 sobre parcelas netas.	
Altura máxima	Nº de plantas:	2 + Aprovechamiento bajo cubierta
	Altura	7,00 m.
	Sección	según esquema en ordenanzas.
Parcela mínima	250 m^2. o la catastral existente.	
	Fachada mínima de 6 m. o la catastral existente.	
Alineaciones. Retranqueos	Frente	3 m.
	Fondo	3 m.
	Lateral	3 m. (vvda. unifamiliar)

Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m.

Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Las parcelas con dimensión de anchura inferior a 12 m. podrán retranquearse lateralmente 2 m. sin posibilidad de apertura de huecos laterales en dependencias habitables, salvo en patios mancomunados.

Ocupación parcela	70 %
Aparcamiento	1 plaza por vivienda.

Planeamiento de desarrollo: UNIDAD DE ACTUACION AISLADA **UAA5**

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de normalización de fincas.
- Proyecto de Urbanización

ENSANCHE. E6. PUENTE DEL CONGOSTO

Usos **- Equipamiento comunitario.**

a - Docente
b - Cultural y Social
c - Administrativo
d - Deportivo
f - Hospitalario y Residencias de ancianos

- Residencial. Compatible el uso de equipamiento publico y privado.

Tipología **Equipamiento comunitario:** Edificio singulares aislados.
Residencial: Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.

Altura máxima

Equipamiento comunitario:		
	Nº de plantas:	2 + Aprovechamiento bajo cubierta
	Altura	7,50 m.
Residencial:	Nº de plantas:	2 + Aprovechamiento bajo cubierta
	Altura	7,00 m.
	Sección	según esquema en ordenanzas.

Parcela mínima 150 m^2. y fachada mínima de 6 m.

Edificabilidad

Equipamiento comunitario: 1,50 m^2/m^2 sobre parcelas netas.
Residencial: 1,20 m^2/m^2 sobre parcelas netas.

Alineaciones. Retranqueos

Equipamiento comunitario:	Frente	3 m.
	Fondo	3 m.
	Lateral	3 m.
Residencial:	Frente	3 m.
	Fondo	3 m.
	Lateral	3 m. (vvda. unifamiliar)

Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m.

Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Ocupación parcela 70 %

Aparcamiento 1 plaza por vivienda.

Planeamiento de desarrollo :
- Proyecto de normalización de fincas.
- Proyecto de Urbanización

ENSANCHE. E1. BERCIMUELLE

Uso	Residencial, almacenamiento, talleres artesanales, servicio de carreteras, hostelero, rotacional y equipamiento.	
Tipologia	Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.	
Edificabilidad	1,20 m^2/m^2	
Altura máxima	Nº de plantas:	2 + Aprovechamiento bajo cubierta
	Altura	7,00 m.
	Sección	según esquema en ordenanzas.
Parcela mínima	150 m^2. o la catastral existente.	
	Fachada mínima de 6 m.	

Alineaciones. Retranqueos

Frente	3 m.
Fondo	3 m.
Lateral	3 m. (vvda. unifamiliar)

Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m.

Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Ocupación parcela	70 %
Aparcamiento	1 plaza por vivienda.

ENSANCHE. E2. UAA2. BERCIMUELLE

Uso	Residencial, almacenamiento, talleres artesanales, servicio de carreteras, hostelero, rotacional y equipamiento.	
Tipologia	Vivienda unifamiliar agrupada o aislada.	
Edificabilidad	1,20 m^2/m^2 sobre parcelas netas.	
Altura máxima	Nº de plantas:	2 + Aprovechamiento bajo cubierta
	Altura	7,00 m.
	Sección	según esquema en ordenanzas.
Parcela mínima	150 m^2. o la catastral existente.	
	Fachada mínima de 6 m.	

Alineaciones. Retranqueos

Frente	3 m.
Fondo	3 m.
Lateral	3 m. (vvda. unifamiliar)

Las partes de las edificaciones dedicadas a garaje, en planta baja, podrán situarse en la alineación de la calle con una fachada máxima de 3,50 m.

Se permite adosar edificaciones a linderos laterales en proyectos no conjuntos, con la condición de que los propietarios afectados suscriban un acuerdo escriturado notarialmente, manteniendo a su vez la misma alineación de fachada a vía pública.

Ocupación parcela 70 %

Aparcamiento 1 plaza por vivienda.

Planeamiento de desarrollo: UNIDAD DE ACTUACION AISLADA **UAA2**

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de normalización de fincas.
- Proyecto de Urbanización

3.- NORMATIVA PARA SUELO URBANIZABLE

Como consecuencia de la sesión de la CPU de fecha 26 de abril, de la que resulto el acuerdo de fecha 2 de mayo de 2012, se trasladan a las ordenanzas de la NU de Puente del Congosto las medidas contenidas en el epígrafe 10 del Informe de Sostenibilidad Ambiental de enero de 2010 suscrito por la empresa CASTINSA para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable propuestos. Estas determinaciones generales son de aplicación al conjunto del Suelo Urbanizable, y las medidas particulares de alguno de los sectores se incluyen en su ficha correspondiente. Estas medidas generales son las siguientes:

10.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE ATENUACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES POR LA APLICACIÓN . DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Una vez identificados y valorados los efectos ambientales que introducen las Normas Urbanísticas Municipales de Puente del Congosto y su ejecución directa en el territorio, se plantean y definen a continuación una serie de medidas preventivas o consideraciones encaminadas a minimizar los efectos que puede suponer el desarrollo de las actuaciones planteadas en las mismas.

Inicialmente se presentan las medidas de atenuación tomadas a nivel de redacción del Planeamiento, pasando posteriormente a describir aquellas medidas que afectan a la ocupación directa del suelo en los nuevos crecimientos propuestos.

10.1.- Medidas correctoras específicas de la Planificación v ordenación territorial

Una vez analizado de forma exhaustiva el perfil ambiental del municipio se presentan a continuación una serie de medidas preventivas y correctoras que se han adoptado o deben incorporar, con el objeto de acercarse a un modelo de sostenibilidad global del municipio. Las propuestas de estas medidas que se incluyen en este apartado se deberán integrar en todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo de estas Normas Urbanísticas, en general en los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.

Con carácter general y como medidas específicas de Planificación se proponen las siguientes:

. Se promoverá la reutilización de materiales procedentes de las obras de los nuevos crecimientos urbanos, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
. En los proyectos de edificación se facilitará, en caso de ser viable económicamente, la inserción de instalaciones de energía renovable. .
. Para aquellos edificios de nueva construcción y rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria se deberá disponer de un sistema de instalación solar térmica con el fin de optimizar el ahorro energético global de la instalación, en combinación con el resto de equipos térmicos del edificio. De esta forma se dará cumplimiento a la contribución solar mínima de agua caliente sanitaria que estipula el Código Técnico de la Edificación.
. Los materiales sobrantes de la ejecución de las obras de urbanización de los nuevos sectores, y los escombros que pudieran generarse en la construcción de las edificaciones y naves industriales, se depositarán en vertederos autorizados,

evitándose la acumulación de estos residuos en zonas no destinadas a tal fin.
· Dada la presencia de varias zonas puntuales del municipio donde se depositan escombros o residuos asimilables urbanos, se recomienda como criterio de este documento la limpieza y sellado de las mismas, y posterior restauración de estos espacios degradados. Asimismo, dado que en la actualidad no se viene utilizando la EDAR que Se localiza al norte del núcleo urbano de Puente del Congosto, la cual se ha quedado obsoleta, se propone desde este documento el desmantelamiento y reconstrucción de la misma.

10.2.- Medidas que afectan a la ocupación directa del suelo en los nuevos crecimientos propuestos

A continuación. se presentan los condicionantes y medidas protectoras que se deberán considerar en los nuevos asentamiento s urbanos, en especial para los nuevos sectores propuestos en suelo urbanizable.

a) Conservación de la calidad atmosférica

Durante la fase de ejecución de las obras de urbanización de los nuevos sectores programados en el Plan, y con el objeto de evitar las afecciones indirectas producidas por el movimiento de tierras, se deberán tomar con carácter general las siguientes medidas:

. A lo largo de las obras de urbanización se procederá a la humectación de los terrenos cuando las condiciones climatológicas lo requieran, de modo que las nubes de polvo generadas afecten lo menos posible a la visibilidad de los ejes viarios adyacentes. Se pondrá especial atención en evitar que las emisiones de polvo afecten a las vías de comunicación y edificaciones presentes en el perímetro de los sectores y a los que conserven masas arboladas en su interior.
. Se cubrirán con toldo las cajas de los camiones que transporten tierras, así como cualquier otro material que pueda llegar a poner partículas en suspensión por el movimiento del aire.

b) Medidas para minimizar el riesgo de contaminación lumínica

En lo que respecta al alumbrado, para reducir los efectos sobre el paisaje y la fauna, y los posibles deslumbramientos sobre los usuarios de las vías de comunicación existentes en las inmediaciones de los nuevos crecimientos, se deberán utilizar obligatoriamente para el alumbrado público, luminarias con la parte superior totalmente opaca.

c) Protección contra el ruido

Durante la fase de urbanización de los sectores será preciso elegir los equipos y maquinaria de manera que se asegure el cumplimiento de las limitaciones de emisión de contaminantes establecidas en la legislación vigente. Así mismo, será pertinente llevar a cabo un mantenimiento continuado de la maquinaria, con el objetivo de minimizar la emisión de partículas contaminantes.

d) Conservación de suelos

. El documento de Estudio de Impacto Ambiental del Plan Parcial del sector industrial (SUR-IND-l), deberá detallar los volúmenes de movimiento de tierras necesarios a realizar, así como el destino previsto para los mismos. Se definirá la metodología para la retirada d~l horizonte superficial del suelo (capa fértil), su almacenamiento y posterior depósito en las zonas destinadas a zonas verdes o

ajardinadas, partiendo de la base de reutilizar este material, siempre que lo verifiquen los ensayos pertinentes.
. Los materiales procedentes de excavación que vayan a ser reutilizados para aporte de tierras se dispondrán en las zonas más degradadas, y alejadas de los puntos de visión más estratégicos (carreteras y cursos de agua). Estos suelos se retirarán y apilarán de forma selectiva en zonas llanas, acopiándolos en cordones de reducida altura (no superiores a 2,5 m de altura) para evitar la compactación. Asimismo, se empleará la montera de recubrimiento en las labores de restauración de las zonas destinadas a espacios libres. Este material será preservado de la posible compactación inducida por el tránsito de la maquinaria pesada. .

. En caso de ser necesario realizar en el transcurso de las obras de cada uno de los sectores la aportación de material, éste procederá de canteras o graveras legalmente autorizadas, situadas en el entorno del municipio. Si es necesario proceder a la apertura de nuevas explotaciones para este fin, deberán cumplirse todos los procedimientos legales oportunos. Si se genera tierra sobrante, ésta deberá ser utilizada para restaurar espacios degradados próximos, transportándose en último caso a un vertedero de residuos inertes.
. Se considerará prioritario el utilizar los materiales procedentes de la excavación de cada uno de los sectores para su uso como relleno, restauración y/o nivelación de los mismos.
. Queda totalmente prohibido el abandono o' vertido incontrolado de residuos en todo el término municipal.

e) <u>Medidas para la protección de las aguas</u>

. El Promotor que desarrolle el sector apto para urbanizar con un uso global industrial, deberá presentar ante la Confederación Hidrográfica del Duero la solicitud de informe correspondiente en materia de planeamiento urbanístico, en caso de que no prevea conectarse a la red de distribución o alcantarillado municipal, con el fin de garantizar la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender al incremento de la demanda de agua que implique la actuación. En el citado informe, también se verificará la incidencia del vertido sobre la corriente superficial de agua que pueda verse afectada (en caso de no acometer a la red municipal) y, en especial, en lo referente al mantenimiento de los objetivos de calidad y medioambientales en el medio receptor del vertido.
. Si el sector industrial no presenta acometida a la red de saneamiento del casco urbano de Puente del Congosto, deberá disponer de un sistema de depuración de aguas residuales que garantice el tratamiento adecuado de toda la carga de agua residual generada, previo al vertido a cauce público, acorde a las características y carga contaminante del vertido, cumpliendo en todo caso los parámetros definidos en la autorización de vertido otorgada por la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 606/2003, de 23 de mayo). La red de saneamiento de este sector garantizará con su dimensionamiento la correcta evacuación de las aguas negras a la depuradora (bien sea la municipal o aquella prevista para el sector), y cumplirá los parámetros establecidos por el órgano de cuenca. A la salida de la instalación de depuración se deberán instalar arquetas o pozos de registro, que permitan realizar las inspecciones y tomas de las muestras oportunas, por el Órgano de Cuenca. Por último y al objeto de lograr una mayor integración paisajística de la infraestructura de depuración se deberá disponer a lo largo de su perímetro de un apantallamiento vegetal apropiado, mediante árboles o arbustos de hoja perenne.
. Para la protección de la calidad de las aguas subterráneas, se propone, en caso de ser necesario el mantenimiento de maquinaria o reposición de carburantes en el ámbito de ejecución de las obras, la implantación de plataformas de hormigón completamente impermeabilizadas, que eviten el flujo de contaminantes hacia las

aguas del acuífero. En caso de vertido accidental, se retirará el suelo contaminado y se hará entrega del mismo a un gestor autorizado.
. El control de los vertidos a la red municipal de saneamiento corresponde al Ayuntamiento de Puente del Congosto, según dispone el artículo 1 O 1.2 del texto refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril.
. En caso de acometida a la red municipal, los vertidos industriales a la red de saneamiento
que puedan tener especial incidencia en el medio receptor, deberán ser informados favorablemente por el Órgano de Cuenca, con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento de Puente del Congosto.
. Los nuevos crecimientos urbanos deberán contar con una red de alcantarillado separativa, con el objeto de evitar que las aguas pluviales sean enviadas a la EDAR del municipio, pudiendo colapsar la instalación.

f) Medidas de protección de la fauna

. Dada la importancia. de las zonas verdes que se establezcan en los diferentes sectores propuestos, de cara a la consecución de corredores verdes, que beneficien por un lado a la fauna y, por otro, al paisaje, contribuyendo a integrar los desarrollos previstos, se propone la ubicación la zona verde del sector SUR-I, al oeste del mismo, con objeto de continuar a la que previsiblemente se establezca en el sector SUR-IND-I, dado que al tratarse de un sector industrial, debería ser periférica.

g) Medidas de protección del paisaje

. Las líneas de distribución para alumbrado público, servicios telefónicos o de telecomunicaciones serán subterráneas a su paso por los nuevos asentamientos programados.
. Para conseguir una mejor integración paisajística en los espacios libres públicos de los sectores, se dispondrán plantaciones con especies arbóreas o arbustivas autóctonas para la configuración de las mismas. En los mismos deberán distribuirse zonas verdes, con una superficie unitaria mínima de 500 m2.
. Al finalizar la ejecución de las obras de urbanización se retirarán los residuos y excedentes (plásticos, restos de hormigón, etc.), que serán conducidos a vertedero controlado. Se prestará especial atención al diseño de elementos constructivos como se recogen en las Ordenanzas, con el fin de conseguir la integración paisajística de los mismos.
. Para paliar el impacto paisajístico del sector industrial será necesario disponer en lo posible toda la cesión obligatoria de zonas verdes, en sentido longitudinal en la periferia del mismo, condición que se tendrá en cuenta en la zonificación finalmente adoptada en el Plan Parcial. Esto servirá como barrera vegetal de protección entre la actividad ganadera periférica y la industrial del sector, y al mismo tiempo servirá para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 105 c. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
. Utilizar criterios de urbanismo sostenibles como la elección de una ubicación apropiada y una correcta adaptación de los volúmenes edificados al entorno próximo, al clima del lugar y a las variaciones estaciónales y diarias.

h) Uso racional de recursos naturales

. Los instrumentos de Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Estudio de Detalle) deberán justificar. la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique el desarrollo del sector industrial, en particular el origen del agua con el que va a abastecerse el incremento del

consumo previsto, así como el volumen de dicho incremento basado en un estudio de necesidades.
. Asimismo deberá justificarse la capacidad de depuración de las instalaciones donde se prevea acometer o si son nuevas, las características del sistema de depuración previsto.
. A la hora de desarrollar la edificación sobre los nuevos sectores donde se prevé un crecimiento urbano, se tendrá en cuenta la mejora de la eficiencia energética de los edificios, así como el seguimiento de los objetivos del código técnico de la edificación y puesta en marcha de sistemas de calificación energética de los edificios.

i) Gestión de residuos urbanos y residuos procedentes de la construcción v demolición

. La competencia de las operaciones de gestión de residuos urbanos o asimilables a éstos será municipal o privada, quedando prohibido el abandono o eliminación incontrolada de los mismos, en los viales o zonas anejas.
. Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (orgánicos, vidrio, metales, plásticos, papel, etc.; o los que en ese momento disponga el Ayuntamiento). Este aspecto se concretará en el Proyecto de Urbanización de los sectores.
. Con el objeto de evitar el abandono y acopio indiscriminado de residuos inertes o residuos procedentes de la construcción y demolición a lo largo del territorio se prohíbe su vertido si no se cuenta con la preceptiva autorización por el Ayuntamiento, debiendo proceder a su restauración ambiental, al final de la vida útil del mismo.
. En todos los sectores la gestión de los residuos de construcción y demolición se adaptará a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. A tal efecto, el productor de los residuos incluirá en el Proyecto de Urbanización el estudio que se describe en el artículo 4a del citado Real Decreto, con las consideraciones que se recogen en el artículo 4b. En todo momento, el productor deberá poder acreditar que los residuos de construcción y demolición han sido gestionados, en su caso, en obra o entregados a un gestor de residuos autorizado.

j) <u>Protección del patrimonio</u>

. En todos los yacimientos delimitados e inventariados en la Hoja nº10.- Vías pecuarias, yacimientos y elementos culturas de interés, solo es posible un uso dirigido a la protección y conservación del bien de interés cultural, salvo que el organismo competente en materia de cultura modifique su uso actual.
. Se aplicará estrictamente la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, aprobada por el Decreto 37/2007, de 19 de abril.
. En aplicación de lo contenido en los artículos 30 de la Ley de patrimonio Cultural de Castilla y León, así como en los artículos 80 y 81 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y . León, deberá incluirse en cada uno de los sectores las actividades arqueológicas necesarias, incorporándose estos datos así como los relativos a las actividades tradicionales y sus instalaciones, tal y como se recoge en el artículo 80.3.2. del citado Reglamento.
. En previsión de la aparición de nuevos hallazgos o evidencias arqueológicas, en el informe de la prospección arqueológica se propone una ordenanza incluida en el ***documento 4, Catalogo.***

Se clasifican los siguientes sectores de suelo urbanizable.

SECTOR SUR1

INSTRUMENTO DE ORDENACION Plan Parcial.

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

DENSIDAD MAXIMA 25 viviendas/Ha.
DENSIDAD MINIMA 20 viviendas/Ha.
EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,40 m^2/m^2
DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION PRIVADA 4000 m^2/Ha.
SUPERFICIE 445.080 m^2
USO PREDOMINATE Residencial
TIPOLOGIAS
- Aislada, pareada o adosada (vvda. unifamiliar)
- Bloque, únicamente en los existentes.

USOS COMPATIBLES Terciario intensivo y equipamiento
USOS INCOMPATIBLES Agrícola, ganadero e industrial
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 112
NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS 90
PARCELA MINIMA:
- Por vivienda unifamiliar **150 m^2**
- En la parcela ligada a los bloques existentes se aplicara:
  nº de viviendas x 150 m^2

FACHADA MINIMA 6 m. en vivienda unifamiliar.
OCUPACION DE PARCELA 50 %.
ALTURA MAXIMA
Vivienda unifamiliar 2 plantas. + Aprovechamiento bajo cubierta. 7,00 m.
Bloques existentes 4 plantas. 12 m.
Sección según esquema en ordenanzas.

APARCAMIENTO
El número de plazas será el marcado por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, en su art. 128.2.c).

CESIONES Y RESERVAS
Las marcadas por la Ley de Urbanismo y Suelo 4/2008 y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009 en su art. 128.

PLAZOS Se establece un plazo de 10 años para el desarrollo del planeamiento de 2º grado.

APLICACION DEL I.S.A.:

Medidas de protección de la fauna

. Dada la importancia. de las zonas verdes que se establezcan en los diferentes sectores propuestos, de cara a la consecución de corredores verdes, que beneficien por un lado a la fauna y, por otro, al paisaje, contribuyendo a integrar los desarrollos previstos, se propone la ubicación la zona verde del sector SUR-I, al oeste del mismo, con objeto de continuar a la que previsiblemente se establezca en el sector SUR-IND-I, dado que al tratarse de un sector industrial, debería ser periférica.

SECTOR SUR2

INSTRUMENTO DE ORDENACION Plan Parcial.

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

DENSIDAD MAXIMA	20 viviendas/Ha.
DENSIDAD MINIMA	15 viviendas/Ha.
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,40 m^2/m^2
DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION PRIVADA	4000 m^2/Ha.
SUPERFICIE	34.783 m^2
USO PREDOMINATE	Residencial
TIPOLOGIAS	Aislada, pareada o adosada.
USOS COMPATIBLES	Terciario intensivo y equipamiento
USOS INCOMPATIBLES	Agrícola, ganadero e industrial
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	79
NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS	59
PARCELA MINIMA:	150 m^2
FACHADA MINIMA	6 m.
OCUPACION DE PARCELA	50 %.
ALTURA MAXIMA	2 plantas. + Aprovechamiento bajo cubierta.
	7,00 m.
Sección	según esquema en ordenanzas.

APARCAMIENTO

El número de plazas será el marcado por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, en su art. 128.2.c).

CESIONES Y RESERVAS

Las marcadas por la Ley de Urbanismo y Suelo 4/2008 y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009 en su art. 128.

PLAZOS

Se establece un plazo de 10 años para el desarrollo del planeamiento de 2º grado.

SECTOR SUR3

INSTRUMENTO DE ORDENACION Plan Parcial.

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

DENSIDAD MAXIMA	20 viviendas/Ha.
DENSIDAD MINIMA	15 viviendas/Ha.
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,40 m^2/m^2
DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION PRIVADA	4000 m^2/Ha.
SUPERFICIE	24.897 m^2
USO PREDOMINATE	Residencial
TIPOLOGIAS	Aislada, pareada o adosada.
USOS COMPATIBLES	Terciario intensivo y equipamiento
USOS INCOMPATIBLES	Agrícola, ganadero e industrial
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	49
NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS	36
PARCELA MINIMA:	150 m^2
FACHADA MINIMA	6 m.
OCUPACION DE PARCELA	50 %.
ALTURA MAXIMA	2 plantas. + Aprovechamiento bajo cubierta. 7,00 m.
Sección	según esquema en ordenanzas.

APARCAMIENTO

El número de plazas será el marcado por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, en su art. 128.2.c).

CESIONES Y RESERVAS

Las marcadas por la Ley de Urbanismo y Suelo 4/2008 y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009 en su art. 128.

PLAZOS

Se establece un plazo de 10 años para el desarrollo del planeamiento de 2º grado.

SECTOR SUR4

INSTRUMENTO DE ORDENACION Plan Parcial.

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

DENSIDAD MAXIMA	20 viviendas/Ha.
DENSIDAD MINIMA	15 viviendas/Ha.
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,40 m^2/m^2
DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION PRIVADA	4000 m^2/Ha.
SUPERFICIE	21.476 m^2
USO PREDOMINATE	Residencial
TIPOLOGIAS	Aislada, pareada o adosada.
USOS COMPATIBLES	Terciario intensivo y equipamiento
USOS INCOMPATIBLES	Agrícola, ganadero e industrial
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	42
NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS	31
PARCELA MINIMA:	150 m^2
FACHADA MINIMA	6 m.
OCUPACION DE PARCELA	50 %.
ALTURA MAXIMA	2 plantas. + Aprovechamiento bajo cubierta.
	7,00 m.
Sección	según esquema en ordenanzas.

APARCAMIENTO

El número de plazas será el marcado por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, en su art. 128.2.c).

CESIONES Y RESERVAS

Las marcadas por la Ley de Urbanismo y Suelo 4/2008 y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009 en su art. 128.

PLAZOS

Se establece un plazo de 10 años para el desarrollo del planeamiento de 2º grado.

SECTOR SUR-IND-1 industrial

INSTRUMENTO DE ORDENACION Plan Parcial.

Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a la Confederación Hidrológica del Duero, para que se pronuncie en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente.

EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,60 m^2/m^2
DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION PRIVADA	6000 m^2/Ha.
SUPERFICIE	74.450 m^2
USO PREDOMINATE	INDUSTRIAL: Almacenamiento, industrial, talleres artesanales, servicio de carreteras, hostelería.
TIPOLOGIAS	Nave industrial
USOS COMPATIBLES	Terciario intensivo y equipamiento
USOS INCOMPATIBLES	Agrícola, ganadero y residencial.
PARCELA MINIMA:	300 m^2
FACHADA MINIMA	10 m.
OCUPACION DE PARCELA	80 %.
ALTURA MAXIMA	2 plantas. alero: 8,00 m. cumbrera: 11,00 m.

APARCAMIENTO

El número de plazas será el marcado por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009, en su art. 128.2.c).

CESIONES Y RESERVAS

Las marcadas por la Ley de Urbanismo y Suelo 4/2008 y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 45/2009 en su art. 128.

PLAZOS

Se establece un plazo de 10 años para el desarrollo del planeamiento de 2º grado.

APLICACION DEL I.S.A.:

Conservación de suelos

. El documento de Estudio de Impacto Ambiental del Plan Parcial del sector industrial (SUR-IND-I), deberá detallar los volúmenes de movimiento de tierras necesarios a realizar, así como el destino previsto para los mismos. Se definirá la metodología para la retirada d~l horizonte superficial del suelo (capa fértil), su almacenamiento y posterior depósito en las zonas destinadas a zonas verdes o ajardinadas, partiendo de la base de reutilizar este material, siempre que lo verifiquen los ensayos pertinentes.

Medidas para la protección de las aguas

. El Promotor que desarrolle el sector apto para urbanizar con un uso global industrial, deberá presentar ante la Confederación Hidrográfica del Duero la solicitud de informe correspondiente en materia de planeamiento urbanístico, en caso de que no prevea conectarse a la red de distribución o alcantarillado municipal, con el fin de garantizar la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender al incremento de la demanda de agua que implique la actuación. En el citado informe, también se verificará la incidencia del vertido sobre la corriente superficial de agua que pueda verse afectada (en caso de no acometer a la red municipal) y, en especial, en lo referente al mantenimiento de los objetivos de calidad y medioambientales en el medio receptor del vertido.
. Si el sector industrial no presenta acometida a la red de saneamiento del casco urbano de Puente del Congosto, deberá disponer de un sistema de depuración de aguas residuales que garantice el tratamiento adecuado de toda la carga de agua residual generada, previo al vertido a cauce público, acorde a las características y carga contaminante del vertido, cumpliendo en todo caso los parámetros definidos en la autorización de vertido otorgada por la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 606/2003, de 23 de mayo). La red de saneamiento de este sector garantizará con su dimensionamiento la correcta evacuación de las aguas negras a la depuradora (bien sea la municipal o aquella prevista para el sector), y cumplirá los parámetros establecidos por el órgano de cuenca. A la salida de la instalación de depuración se deberán instalar arquetas o pozos de registro, que permitan realizar las inspecciones y tomas de las muestras oportunas, por el Órgano de Cuenca. Por último y al objeto de lograr una mayor integración paisajística de la infraestructura de depuración se deberá disponer a lo largo de su perímetro de un apantallamiento vegetal apropiado, mediante árboles o arbustos de hoja perenne.
. Para la protección de la calidad de las aguas subterráneas, se propone, en caso de ser necesario el mantenimiento de maquinaria o reposición de carburantes en el ámbito de ejecución de las obras, la implantación de plataformas de hormigón completamente impermeabilizadas, que eviten el flujo de contaminantes hacia las aguas del acuífero. En caso de vertido accidental, se retirará el suelo contaminado y se hará entrega del mismo a un gestor autorizado.
. El control de los vertidos a la red municipal de saneamiento corresponde al Ayuntamiento de Puente del Congosto, según dispone el artículo 1 O 1.2 del texto refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril.
. En caso de acometida a la red municipal, los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor, deberán ser informados favorablemente por el Órgano de Cuenca, con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento de Puente del Congosto.

Medidas de protección de la fauna
. Dada la importancia. de las zonas verdes que se establezcan en los diferentes sectores propuestos, de cara a la consecución de corredores verdes, que beneficien por un lado a la fauna y, por otro, al paisaje, contribuyendo a integrar los desarrollos previstos, se propone la ubicación la zona verde del sector SUR-I, al oeste del mismo, con objeto de continuar a la que previsiblemente se establezca en el sector SUR-IND-I, dado que al tratarse de un sector industrial, debería ser periférica.

Medidas de protección del paisaje
. Para paliar el impacto paisajístico del sector industrial será necesario disponer en lo posible toda la cesión obligatoria de zonas verdes, en sentido longitudinal en la

periferia del mismo, condición que se tendrá en cuenta en la zonificación finalmente adoptada en el Plan Parcial. Esto servirá como barrera vegetal de protección entre la actividad ganadera periférica y la industrial del sector, y al mismo tiempo servirá para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 105 c. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Uso racional de recursos naturales

. Los instrumentos de Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Estudio de Detalle) deberán justificar. la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique el desarrollo del sector industrial, en particular el origen del agua con el que va a abastecerse el incremento del consumo previsto, así como el volumen de dicho incremento basado en un estudio de necesidades.

4.- NORMATIVA PARA SUELO RUSTICO

PROTECCION CULTURAL
PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
PROTECCION NATURAL DE VIAS PECUARIAS
PROTECCION DE CEMENTERIO
PROTECCION ESPECIAL.
PROTECCION NATURAL
PROTECCION NATURAL POR L.I.C. RIO TORMES
COMUN

Se realiza la clasificación y categorización según el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

PROTECCION CULTURAL

No se permitirá ningún tipo de obras en un entorno, alrededor de los yacimientos catalogados, de 30 m. Cualquier obra requerirá autorización previa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Cualquier actuación estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Son Bienes de Interés Cultural, según la Ley 16/1985 y el Decreto 571/1963, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de termino y piezas similares de interés histórico-artístico que se pudiesen encontrar en el término municipal. Igualmente los definidos en el art. 1.2 de la mencionada Ley 12/2002 y los bienes definidos en su art. 62 que integran el patrimonio etnológico. Igualmente se tendrán presentes los art. 59 y 60 de la misma ley respecto a los descubrimientos arqueológicos y hallazgos casuales.

Se catalogan los yacimientos oficialmente catalogados por el Inventario Arqueológico de Salamanca y los que se encuentran grafiados en el plano de clasificación del término municipal y cuentan la correspondiente ficha adjunta en el Documento IV.

PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

Se prohíbe todo tipo de obras, excepto las ligadas a la infraestructura prevista.

PROTECCION NATURAL DE VIAS PECUARIAS

Se prohíben todo tipo de obras, excepto las ligadas al mantenimiento de las

vías pecuarias existentes en el término municipal.

PROTECCION DEL CEMENTERIO

Se prohíben todo tipo de obras, en el entorno del Cementerio de Puente del Congosto y el de Bercimuelle, en cumplimiento del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 11-02-2005). Las áreas de protección están grafiadas en el plano de clasificación del término municipal y en el de ordenación de la localidad de Puente del Congosto. Se procede a fijar el área protegida en aplicación de la Disposición Final primera del RUCyL, que modifica el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 11-02-2005).

PROTECCION NATURAL POR L.I.C. RIBERA DEL RIO TORMES

El objetivo es la clasificación la protección de las zonas colindantes al L.I.C. de la Red natura 2000 denominado ES4150085 "Riberas del río Tormes y afluentes", que han quedado así definidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las Normas Urbanísticas.

Se determinan en función de esta base las condiciones de protección en función de las posibles actividades.

Se prohíbe todo tipo de obras, excepto las ligadas al mantenimiento de la zona que deberá estar convenientemente justificada y autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo y estar sujeta a la policía de la Confederación Hidrográfica del Duero.

PROTECCION ESPECIAL

El objetivo es la clasificación la protección en suelo rustico del termino municipal por sus condiciones topográficas y paisajísticas. Se concentran en dos colinas denominadas Cabeza Bua y Serranilla.

Se determinan en función de esta base las condiciones de protección en función de las posibles actividades.

Se prohíbe todo tipo de obras, excepto las ligadas al mantenimiento de la zona que deberá estar convenientemente justificada y autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo.

COMUN.

El resto del suelo del término municipal tiene la clasificación de suelo rustico común. Dado que las Normas Subsidiarias Provinciales dan a la totalidad del término municipal un grado de protección arqueológica, grado 1, se entiende que esta protección esta reflejada en los lugares con protección cultural señalados por el Inventario Arqueológico de Salamanca y en las presentes Normas, por lo que el resto del termino municipal no protegido se considera suelo rústico común. La clasificación del suelo rústico como ".Común" está basada en el criterio de productividad, ya que las producciones de cereales en secano, en los mejores años, no tienen un rendimiento superior a 5.000 kg/ha.

Estas zonas se reservan para el uso ganadero y agroindustrial vinculado a la producción, con el mantenimiento y mejora del arbolado autóctono de encina, monte formado en gran medida por la acción del hombre.

Se impedirá la pérdida del arbolado autóctono en la realización de nuevas construcciones y se respetara el arbolado existente. En el caso de ser necesario arrancar para edificar, los pies sean repuestos en la misma parcela, todo ello con el informe favorable y dictamen del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Las autorizaciones de uso para explotaciones de ganado porcino en régimen semi-intensivo, en parques cerrados, dentro de la zona de monte de encina, deberían acogerse a las normas sectoriales específicas, para evitar que en los corrales desaparezcan los árboles existentes, por la acción combinada de un gran número de efectivos y sus deyecciones. Por ello se contara con el informe favorable y dictamen del Servicio Territorial de Agricultura.

Para el suelo rústico común serán de aplicación los siguientes parámetros según actividades.

AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA.

Parcela mínima

Unidad mínima de cultivo. Decreto 76/84 de 16.08.1984 Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.
DISCONTINUIDAD: se admite la propiedad discontinua, siempre que el mismo propietario tengo dentro del termino municipal una superficie de al menos la unidad mínima de cultivo.

No se aplicara la parcela mínima para construcciones cuya finalidad sea la protección del cultivo a realizar en su interior: invernaderos, centros de cultivo de setas, champiñones y cultivos hidropónicos.

% ocupación 5 %. Se aplicara al total de la propiedad afectada.
Retranqueos 6 m.
Afección de vallados a caminos 5 m. a eje.
Edificabilidad 0,2 m^3/m^2.
Se aplicara al total de la propiedad afectada.
Tipología
Cercas, naves agrícolas, tenazas, silos, viveros, invernaderos, etc.
Altura aleros en naves: 7,00 m.
cumbrera: 9,50 m.
Superables en casos debidamente justificados (p.e. molinos de piensos).
Condiciones especiales: Viviendas: vinculada a la explotación en parcelas de superficie superior a la unidad mínima de cultivo. Autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Superficie máxima 150 m^2 y 20 % de la superficie total construida de la explotación.

Área máxima afectada. Para actividades agrarias y/o agroindustriales el área máxima afectada debería extenderse a la superficie resultante de multiplicar la que figure en la futura Norma por el número de veces que las fincas propiedad del titular contienen la unidad mínima de cultivo.

Distancia a núcleo de población **Ganadería:** en caso de porcino las distancias que establece su normativa sectorial y a 500 m. el resto de especies.
En general: 500 m.
Naves de almacenamiento de productos agrícolas: no se establece distancia mínima al suelo urbano o urbanizable.

La vinculación de una posible industria a esta tipología de suelo viene fundamentada en el criterio de extensividad para la explotación de ganado, estableciéndose una densidad máxima de 2,4 U.G.M./ha.

GANADERIA INTENSIVA.

Parcela mínima 10.000 m^2
% ocupación 10 %
Retranqueos 6 m.
Afección de vallados a caminos 5 m. a eje

Tipología naves cerradas.
Altura aleros en naves: 7,00 m.
cumbrera: 9,50 m.
Superables en casos debidamente justificados (p.e. molinos de piensos)..
Condiciones especiales Viviendas: PROHIBIDAS
Distancia a núcleo de población **Ganadería:** en caso de porcino las distancias que establece su normativa sectorial y a 500 m. el resto de especies.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO

Parcela mínima - iniciativa pública: la necesaria para la función.
- iniciativa privada: unidad mínima de cultivo. Decreto 76/84 de 16.08.1984 Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.
% ocupación - iniciativa pública: no se fija
- iniciativa privada: 5 %
Retranqueos 6 m.
Afección de vallados a caminos 5 m. a eje
Tipologia Edificio singular aislado de equipamiento y dotaciones.
Altura 2 plantas
7,50 m.
Edificabilidad No se fija.
Condiciones especiales Existirá un informe justificativo de la necesidad de implantación.

INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCION

Parcela mínima
Unidad mínima de cultivo. Decreto 76/84 de 16.08.1984 Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.
DISCONTINUIDAD: se admite la propiedad discontinua, siempre que el mismo propietario tenga dentro del termino municipal una superficie de al menos la unidad mínima de cultivo.
% ocupación 5%. Se aplicara al total de la propiedad afectada.

Retranqueos 6 m.
Afección de vallados a caminos 5 m. a eje
Tipología naves industriales, oficinas, secaderos.
Altura aleros en naves: 7,00 m.

cumbrera en naves: 9,50 m.
alero secadero : 10 m.
pendiente máxima en secaderos: 30%
Superables en casos debidamente justificados (p.e. molinos de piensos)

Edificabilidad 0,2 m^3/m^2.
Se aplicara al total de la propiedad afectada.

Condiciones especiales Viviendas: prohibidas.

Distancia a núcleo de población **No** se establece distancia mínima al suelo urbano o urbanizable.

Área máxima afectada. Para actividades agroindustriales el área máxima afectada debería extenderse a la superficie resultante de multiplicar la que figure en la futura Norma por el número de veces que las fincas propiedad del titular contienen la unidad mínima de cultivo.

INDUSTRIAL EXTRACTIVA

Parcela mínima
Unidad mínima de cultivo. Decreto 76/84 de 16.08.1984 Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.

Retranqueos 6 m.

Afección de vallados a caminos 5 m. a eje

Tipología instalaciones técnicas necesarias y edificios auxiliares.

Altura aleros en naves: 7,00 m.
cumbrera: 9,50 m.
Superables en casos debidamente justificados.

Condiciones especiales: Viviendas: solo si se justifica la necesidad de guardeses en la explotación. Autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Superficie máxima 150 m^2.

Estudio de impacto: incluirá control de vertidos.

Distancia a núcleo de población según normativa del sector

OTRAS INDUSTRIAS

Prohibido por existencia de polígonos industriales previstos en el termino municipal y existentes a menos de 25 km.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Parcela mínima
Unidad mínima de cultivo. Decreto 76/84 de 16.08.1984 Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.

Retranqueos 20 m.
Afección de vallados a caminos 5 m. a eje
Tipologia vivienda aislada
Altura 6,5 m.
dos plantas
Estudio de impacto: incluirá control de vertidos.
Distancia a núcleo de población 500 m.
Superficie máxima construida 250 m^2

SERVICIO DE CARRETERAS

Parcela mínima 5.000 m^2
Retranqueos Según normativa sectorial.
Mínimo de 5 m
Afección de vallados a caminos 5 m. a eje
Tipología instalaciones técnicas necesarias y edificios auxiliares.
Altura 7,00 m.
dos plantas
Edificabilidad 0,10 m^2/m^2
Ocupación 10 %
Condiciones especiales Vivienda: solo si se justifica la necesidad de guardeses en la explotación. Autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Superficie máxima 150 m^2.
Estudio de impacto: incluirá control de vertidos.
Distancia a núcleo de población 1000 m.
Distancia a igual actividad 5000 m.

TURISTICA PERMANENTE

Parcela mínima
Unidad mínima de cultivo. Decreto 76/84 de 16.08.1984 Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.
Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.
Retranqueos 10 m.
Edificabilidad 0,10 m^2/m^2
Ocupación 10 %

Afección de vallados a caminos	5 m. a eje
Tipología	instalaciones técnicas necesarias y edificios auxiliares.
Altura	10,5 m. Tres plantas
Condiciones especiales	Viviendas: solo si se justifica la necesidad de guardeses en la instalación. Autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Superficie máxima 150 m^2. Estudio de impacto: incluirá control de vertidos.
Distancia a núcleo de población	1.000 m.
Distancia a igual actividad	5.000 m.

TURISTICA NO PERMANENTE

Esta actividad se regulará directamente por el Decreto 122/1987 de 9 de abril, de la Junta de Castilla y León, o la normativa que la sustituya.

NAVES DE APEROS

Se permiten pequeñas edificaciones para aperos con las siguientes condiciones:

% ocupación máxima	5 %
Retranqueos	6 m.
Parcela mínima	1.000 m^2
Afección de vallados a caminos	5 m. a eje
Tipología	Naves agrícolas vinculadas a la explotación agrícola o ganadera existente. Se solicitará autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.
Altura	aleros en naves: 3,50 m. cumbrera: 5,00 m.
Superficie máxima	100 m^2

INSTALACIONES DE ENERGIA SOLAR

Parcela mínima	no se fija
Retranqueos	6 m.
Afección de vallados a caminos	5 m. a eje
Ocupación	no se fija
Altura	no se fija

Condiciones especiales:

Edificaciones auxiliares: vinculada a la explotación. Autorizada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Superficie máxima 250 m^2.

% ocupación nave	5 %	
Retranqueos	6 m.	
Afección de vallados a caminos	5 m. a eje	
Tipología	nave	
Altura	aleros en naves:	5,50 m.
	cumbrera:	7,50 m.

Salamanca, marzo de 2013.

Fdo.: José Arribas Mínguez.
Arquitecto

ANEJO 1.- CRITERIO DE APLICACION DIRECTA SOBRE EQUIVALENCIAS ENTRE USOS RESIDENCIALES VIVIDEROS Y USOS RESIDENCIALES HOTELEROS.

Diputación de Salamanca

ACUERDO DE C.P.U. DE 25 DE MARZO DE 1993

CRITERIOS DE APLICACION DIRECTA SOBRE EQUIVALENCIAS ENTRE USOS RESIDENCIALES VIVIDEROS Y USOS RESIDENCIALES HOTELEROS.

Visto el informe elevado por la Ponencia Técnica, que establece: es cada vez más habitual la deficiente regulación de usos, edificabilidades y número máximo de viviendas en el planeamiento de 1º y 2º grado tramitado por la Comisión Provincial de Urbanismo de forma que las Reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en metros cuadrados de suelo o construidos por cada vivienda o en su defecto por cada 100 m2. edificables se ven reducidas por el incremento de hecho de número máximo de viviendas permitidas. Uno de los casos más descarados ha sido la transformación de un hotel en apartamentos en régimen hotelero, duplicando en la práctica el número máximo de viviendas permitido por el Plan. Ello hace recomendable establecer en régimen de equivalencia entre el suelo residencial vividero frente al residencial hotelero. A tal fin se propone adoptar con carácter general y su publicación correspondiente o trámite legal procedente de los siguientes criterios de aplicación directa y general en la provincia:

1º.- Todo planeamiento de primer grado que se trámite con previsiones de usos hoteleros autorizables deberá precisar el número máximo de habitaciones previstas y la diferente tipologia (habitación sencilla, doble, triple, etc.) o en su defecto la capacidad máxima de hospedaje, en caso de no indicarse se adoptara una superficie media por habitación doble de 50 m2.

Diputación de Salamanca

2º.- Todo planeamiento de segundo grado que se trámite con previsiones de uso hotelero autorizable deberá contabilizarse una vivienda de acuerdo con los siguientes criterios:

1 vivienda cada 100 m2. construidos.

1 vivienda cada dos dormitorios.

1 vivienda cada 3 plazas de hospedaje.

3º.- La capacidad total de todo plan que prevea usos hoteleros, autorizables será el resultado de sumar el número máximo de viviendas con el número de viviendas equivalente de la anterior operación para el uso hotelero, sirviendo esta capacidad total para e cómputo de Reservas y Cesiones de Planeamiento.

Se acuerda por unanimidad de los asistentes asumirlo como criterio de interpretación de la comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca en futuros asuntos donde se plantee esta problemática.

ANEJO 2.- DECRETO DE HABITABILIDAD.

Núm. 61 BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO Página 1833

GOBIERNO DE LA NACION

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

ORDEN *de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.*

Ilmo. Sr.: A propuesta de la Comisión Central de Sanidad Local, este Ministerio ha tenido a bien disponer, que las condiciones mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sea cual fuere la Entidad o particular a quienes pertenecieren, son las siguientes:

1.ª Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2.ª Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

3.ª Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

4.ª Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado ó 0,20 sobre el pavimento de azotea.

b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire.

c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5.ª Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio: la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

6.ª Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorios de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.

Dormitorios de dos camas, de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar, 10 metros cuadrados.

Cocina, cinco metros cuadrados.

Retrete, 1,50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros cuadrados, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

7.ª En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación

mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior debiendo, en todo caso, revocarse los techos y blanquear toda la superficie.

8.ª Solo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por capa de aire o capa impermeable de 0,20 en espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 0,90 metros, admitiéndose en este caso la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

Para alturas de más de 14 metros medidas desde niveles del arranque de la vivienda en los portales será obligatorio el ascensor.

9.ª Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble: donde existiera red de alcantarillado será obligatorio el acometer a esta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros. Igualmente será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

10. Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atendrán a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación.

11. Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las Autoridades sanitarias.

12. Los retretes serán de cierre hidráulico, aun en el caso de que, por no existir red de abastecimiento de aguas en la población, ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

13. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquéllos, teniendo entradas independientes.

14. En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y techos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

Madrid, 29 de febrero de 1944.

PEREZ GONZALEZ

DOCUMENTO IV.- CATALOGO

NORMAS URBANISTICAS
PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO

C/ SAN PABLO, 13-15, 3ºA. 37001 SALAMANCA
Pl/ DE ESPAÑA, 7, oficina 4. 37210 VITIGUDINO
Tf./Fax 923.261364 jose.arribas@coal.es

DOCUMENTO IV.- CATALOGO

EDIFICIOS CATALOGADOS

1. -FINALIDAD

El Catálogo de Elementos Protegidos se redacta como documento integrante de las presentes Normas Urbanísticas Municipales al amparo y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 37 y 41.d) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril) y en los artículos 84 y 110 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

El Catalogo recoge los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales, culturales, históricos, arqueológicos o etnológicos. También se incluyen los elementos declarados o en proceso de declaración como Bienes de Interés Cultural con su ámbito de protección al amparo de lo dispuesto en el Título II de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Ley 12/2002, de 11 de julio).

Su finalidad es garantizar la conservación de los elementos y edificios que por su calidad arquitectónica, histórica, cultural o ambiental configuran la esencia morfológica del término municipal y defender los usos que justifican funcionalmente la conservación de éste.

Su objeto es servir de soporte para la protección, conservación y recuperación de los elementos catalogados mediante la definición de los criterios y normas que concreten en precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno del artículo 17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El art. 121 del Reglamento de Urbanismo Castilla y León, Decreto 22/2004, establece que:

1.– Las Normas Urbanísticas Municipales deben catalogar todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

2.– Para cada uno de los elementos catalogados, las Normas deben indicar al menos:

a) El que puede ser integral, estructural o ambiental.

b) Los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno conforme al artículo 17 (Deber de adaptación al entorno).

3.– Además de las determinaciones sobre catalogación, en los Conjuntos Históricos, sitios Históricos y zonas Arqueológicas declarados Bien de Interés Cultural y en sus entornos de protección, las Normas deben establecer el régimen de protección exigible de acuerdo a la legislación sobre patrimonio cultural.

Este documento, que forma parte conjunta e inseparable de las Normas Urbanísticas de **Puente del Congosto**, tiene por finalidad proteger y conservar el Patrimonio histórico, arquitectónico, urbanístico, ambiental y/o paisajístico.

La catalogación persigue unos objetivos de atención y detalle sobre los elementos que en ella se recogen, definiendo, complementariamente y con preferencia, la específica ordenanza de aplicación, el nivel de protección, y las obras permitidas en cada caso.

La finalidad es la obtención de un listado de edificaciones y elementos urbanos, yacimientos arqueológicos, etc., que, por su valor, precisan de un control individualizado que impida la pérdida del mismo.

2.- EFECTOS

El incumplimiento de las regulaciones contenidas en las fichas del presente catálogo tendrá carácter de infracción urbanística. Los responsables del incumplimiento podrán ser sancionados según establecen los arts. 172-183 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.- BASE LEGAL

Art. 121 del Reglamento de Urbanismo Castilla y León, Decreto 22/2004,
Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio de Castilla y León.

4.- CRITERIOS
NIVELES DE PROTECCIÓN. DEFINICIÓN. OBRAS PERMITIDAS EN CADA UNO DE LOS NIVELES

Las denominaciones de los distintos niveles de protección y de las obras permitidas en cada uno de ellos se definen a continuación de forma que se clarifiquen las intervenciones de profesionales competentes en la redacción de proyectos y la

posterior supervisión de este tipo de obras, y la clarificación de las actuaciones para el administrado y la administración.

Se proponen los siguientes grados de protección, con el alcance que su definición y las obras permitidas en cada uno de ellos establecen:

- GRADO 1.- **DE PROTECCIÓN INTEGRAL**

Grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido (Disposición Adicional Única del RUCyL). Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez o rareza y/o representatividad de un periodo deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores, siempre que su estado de conservación lo permita. Se incluyen los Bienes de Interés Cultural así catalogados por la Junta de Castilla y León. Cuando se hayan llevado a cabo reformas irreversibles que hayan modificado su carácter original, se incluirán en el siguiente nivel de Protección Estructural. Las obras permitidas son:

- *Consolidación*
- *Conservación*
- *Restauración*
- *Reforma restringida a elementos no característicos*

- GRADO 2.- **DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

Grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio (Disposición Adicional Única del RUCyL). *Comprende aquellos edificios que conservan testigos tipológicos de forma de construir, composición arquitectónica, materiales significativos, pátinas, etc.*

Las obras permitidas son:

- *Consolidación estructural*
- *Conservación estructural*
- *Restauración*
- *Reforma interior.*
- *Rehabilitación y Restauración*
- *Reestructuración de fachadas*
- *Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.*

- GRADO 3.- **DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo (Disposición Adicional Única del RUCyL). Comprende aquellos edificios de valor arquitectónico, que por su carácter o situación en un entorno determinado colaboran a estructurar el conjunto urbano, al menos en lo relativo a su aspecto exterior. *Las obras permitidas son:*

- *Consolidación*
- *Conservación*
- *Restauración*
- *Reforma*
- *Rehabilitación y Restauración*
- *Reestructuración de fachadas*
- *Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.*
- *Obra nueva con conservación de elementos.*

A fin de poder efectuar posibles reajustes en la catalogación, la información previa a la solicitud de licencia para todos los actos sujetos, confirmará el nivel de catalogación a la vista de la inspección de inmuebles y elementos y de su estado de

conservación. Tal información se extenderá a los derribos.

OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Son las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él.

OBRAS DE CONSERVACIÓN.

Son las tendentes al mantenimiento del estado actual de la edificación o elemento, evitando su deterioro.

OBRAS DE RESTAURACIÓN.

Son las necesarias para devolver al edificio su configuración original, sin aportación de elementos o diseños nuevos, constatándose tal configuración original por pruebas documentales o seguro conocimiento de la misma. Si éstos no existieran procede completar la unidad edificatoria con aportación de nuevo diseño.

OBRAS DE REFORMA.

Son las que redistribuyen espacios interiores de la edificación sin alterar la configuración estructural del mismo. Se podrá permitir la adecuación a normativas de habitabilidad.

Se define por la conservación tipológica, al conservarse elementos comunes y estructura fundamental.

OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN.

Son las que modifican el espacio interior con alteración sustancial de elementos estructurales o comunes, lo que puede determinar alteración tipológica interior. Las obras de vaciado interior con mantenimiento de la fachada son típicas.

OBRAS DE ADICIÓN DE PLANTAS.

Son las que elevan el número de las existentes a conservar. La ampliación en altura deberá adecuar sus características a las originales.

OBRA NUEVA CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS.

Es la que se efectúa a inmuebles ruinosos o sobre otros que, por modificaciones sobre el primitivo, conservaron elementos de éste que interesa recuperar para el diseño de la nueva obra.

EDIFICACIONES CATALOGADAS. FICHAS

Se han catalogado una serie de edificaciones edificios que conservan testigos tipológicos de forma de construir, composición arquitectónica, materiales significativos, pátinas y aquellos edificios de valor arquitectónico, que por su carácter o situación en un entorno determinado colaboran a estructurar el conjunto urbano, al menos en lo relativo a su aspecto exterior. También se han incluido los Bienes de Interés Cultural relacionados por la Junta de Castilla y León. Las fichas correspondientes comprenden fotografías, descripción y previsiones normativas.

De manera expresa se recuerda la obligatoriedad de solicitar y obtener la licencia correspondiente para los actos de derribo, movimiento de tierras, etc..., que, en relación con edificios y elementos catalogados, exigirá la documentación demostrativa del estado que se pretende alterar, a fin de resolver su restitución y materiales aprovechables, debiendo evitarse en lo posible derribos generalizados que siempre impiden la restitución de los valores originales.

Se catalogan ocho yacimientos, en suelo rustico, y uno en suelo urbano, oficialmente catalogados por el Inventario Arqueológico de Salamanca que se encuentran grafiados en el plano de clasificación del término municipal.

Las edificaciones CATALOGADAS en el casco urbano consolidado con **PROTECCION AMBIENTAL**, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

Fachadas:

Se empleará piedra del lugar aparejado de forma tradicional, pudiéndose combinar con revestimientos continuos en colores ocres, siguiendo la tipología de las fachadas existentes. Igualmente se podrá emplear ladrillo de tejar tomado con mortero bastardo de cemento y cal en aquellos edificios donde sea el material predominante.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de aparejo de ladrillo, cantería, silleria o mampostería.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

La superficie del hueco es superior a la del macizo en planta baja (grandes puertas). La proporción de los huecos en planta primera será cuadrada o rectangular vertical, predominando el macizo frente al hueco. Las carpinterías exteriores serán en materiales de tonos oscuros.

Cubiertas

Se usarán tejas cerámicas curvas en su color tradicional. Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista al exterior. Se prohíben las cubiertas vistas a base de amianto cemento. Las luces, en cubierta, se dispondrán siguiendo la pendiente. Se prohíben las tejas de cualquier material en color negro u oscuro intenso.

Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados. Los voladizos, tipo balcón, serán individualizados por hueco, con un canto máximo de 15 cm. y 30 cm. de vuelo.

Medianeras vistas:

Se empleará el mismo tipo de acabado que las fachadas a la via pública, pudiéndose combinar con revestimientos continuos en colores ocres, siguiendo la tipología de las fachadas existentes. Igualmente se podrá emplear ladrillo de tejar tomado con mortero bastardo de cemento y cal en aquellos edificios donde sea el material predominante.

Se prohíbe la imitación de cualquier tipo de aparejo de ladrillo, cantería, silleria o mampostería.

Se prohíbe la utilización de colores y tonos intensos, recomendándose la coloración en tonos claros o pastel.

El Ayuntamiento será el que se encargué de conceder o denegar la licencia en base a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 1

FICHA D1 ARQUEOLOGICO

1. DENOMINACIÓN:
   IGLESIA PARROQUIAL
2. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 59567 Parcela: 01
   Dirección: Calle Hiedra.. PUENTE DEL CONGOSTO
3. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Religioso
   OBSERVACIONES: Edificio en uso normal
4. NIVEL DE PROTECCION **INTEGRAL**
   Las obras permitidas son:
   - *Consolidación*
   - *Conservación*
   - *Restauración*
   - *Reforma restringida a elementos no característicos*

Cualquier actuación estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Cualquier obra requerirá autorización previa y expresa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 2

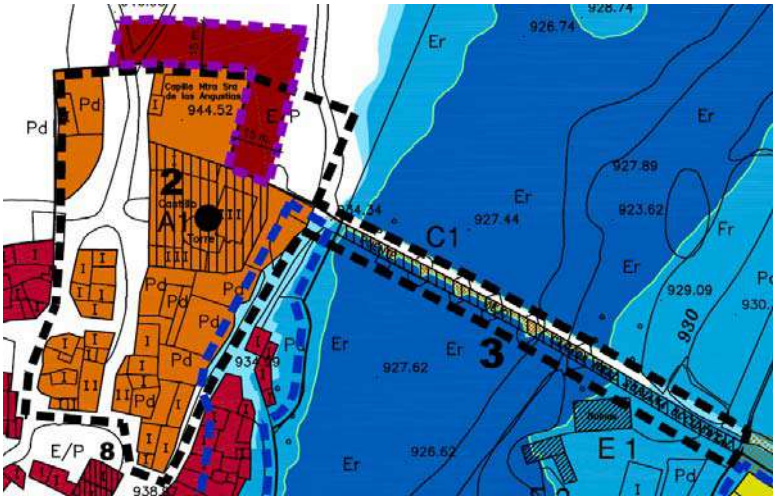
FICHA A1 ARQUEOLOGICO

1. DENOMINACIÓN:
   CASTILLO DE LOS DAVILA
2. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 60569 Parcela: 02
   Situación: Calle Castillo, al norte del casco. PUENTE DEL CONGOSTO
3. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: en uso
   OBSERVACIONES: Forma parte del Inventario de **Bienes de Interés Cultural**
4. NIVEL DE PROTECCION **INTEGRAL**

Las obras permitidas son:

- *Consolidación*
- *Conservación*
- *Restauración*
- *Reforma restringida a elementos no característicos.*

Cualquier actuación estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Prohibición expresa de remodelaciones u obras sin autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Cualquier trabajo en el monumento exigirá vigilancia arqueológica. Usos permitidos: los actuales o cualquiera compatible con la conservación del monumento.



PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 3

1. DENOMINACIÓN: **FICHA C1 ARQUEOLOGICO**

PUENTE VIEJO SOBRE EL RIO TORMES

2. IDENTIFICACIÓN:

Situación: Cordel de Merinas. PUENTE DEL CONGOSTO

3. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

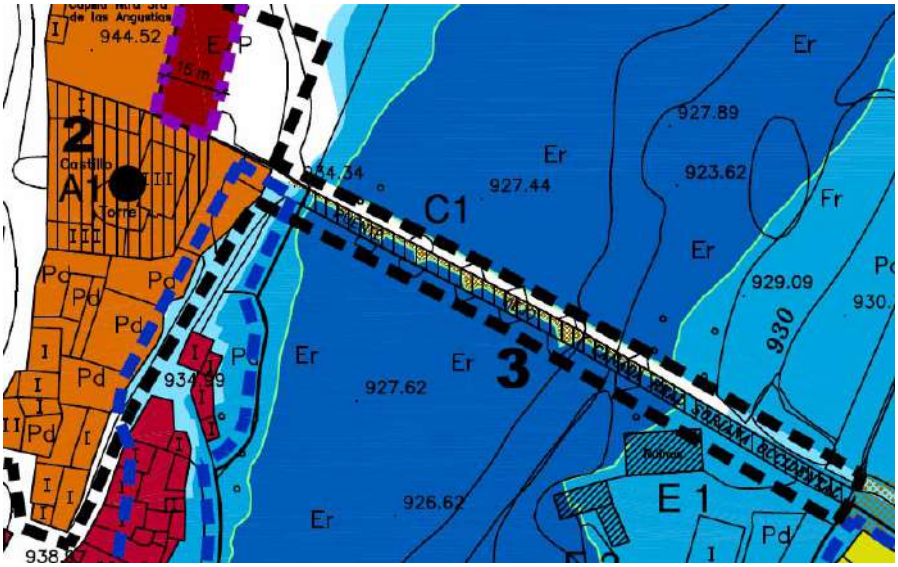
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
USO ACTUAL: en uso
OBSERVACIONES: Forma parte del Inventario Arqueológico.

4. NIVEL DE PROTECCION **INTEGRAL**

Las obras permitidas son:

- *Consolidación*
- *Conservación*
- *Restauración*
- *Reforma restringida a elementos no característicos*

Cualquier actuación estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Prohibición expresa de remodelaciones u obras sin autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Cualquier trabajo en el monumento exigirá vigilancia arqueológica.

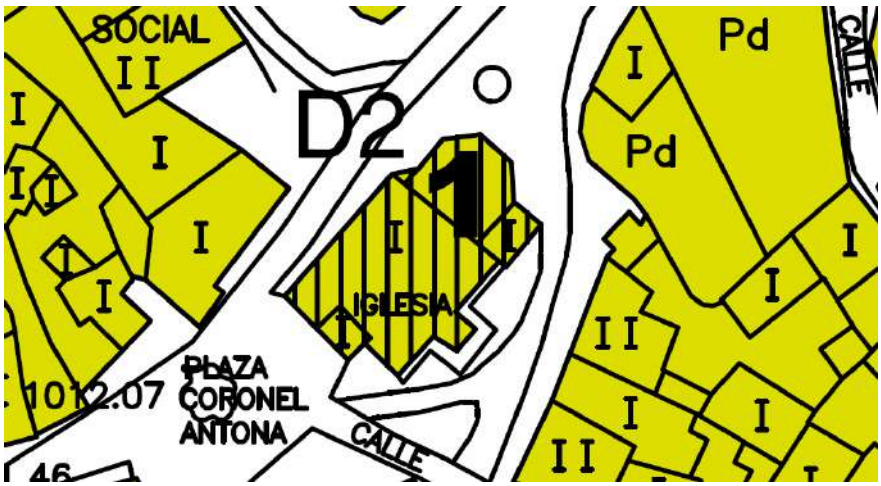


BERCIMUELLE FICHA 1

FICHA D2 ARQUEOLOGICO

1. DENOMINACIÓN:
   IGLESIA PARROQUIAL
2. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 84886 Parcela: 01
   Dirección: Plaza Mayor, 1. BERCIMUELLE
3. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Religioso
   OBSERVACIONES: Edificio en uso normal
4. NIVEL DE PROTECCION **INTEGRAL**
   Las obras permitidas son:
   - *Consolidación*
   - *Conservación*
   - *Restauración*
   - *Reforma restringida a elementos no característicos*

Cualquier actuación estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Cualquier obra requerirá autorización previa y expresa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

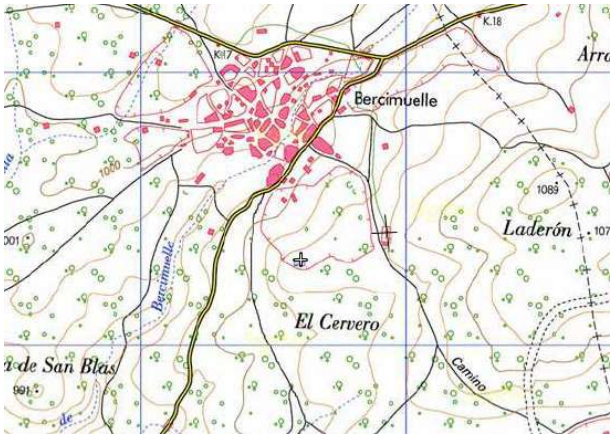


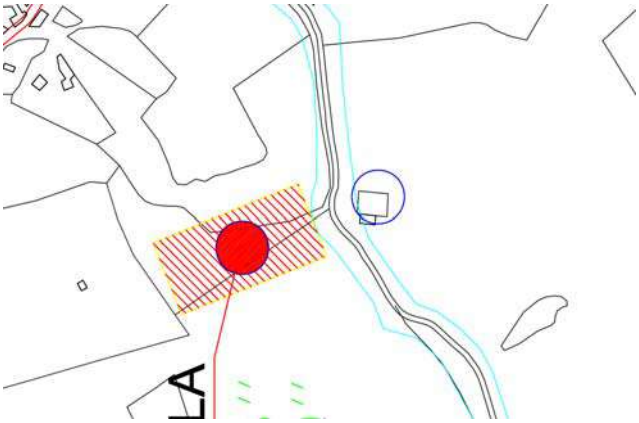
BERCIMUELLE FICHA 2

FICHA D3 ARQUEOLOGICO

1. DENOMINACIÓN:
   ERMITA DEL CEMENTERIO
2. IDENTIFICACIÓN:
   Polígono 503, Manzana 5232
   Dirección: Eras Viejas. BERCIMUELLE
3. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Religioso
   OBSERVACIONES: Edificio en uso normal
4. NIVEL DE PROTECCION **INTEGRAL**
   Las obras permitidas son:
   - *Consolidación*
   - *Conservación*
   - *Restauración*
   - *Reforma restringida a elementos no característicos*

Cualquier actuación estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Cualquier obra requerirá autorización previa y expresa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.



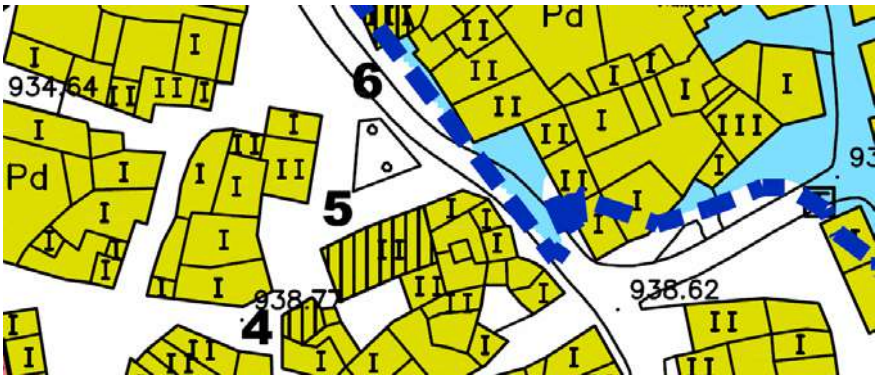


PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 4

1. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 60521 Parcela: 09
   Dirección: Calle Barrio Carretero, 72. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Esta en obras
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Sin uso
   OBSERVACIONES: Esta siendo objeto de reposición de la cubierta.
3. NIVEL DE PROTECCION **AMBIENTAL**

Las obras permitidas son:

- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos

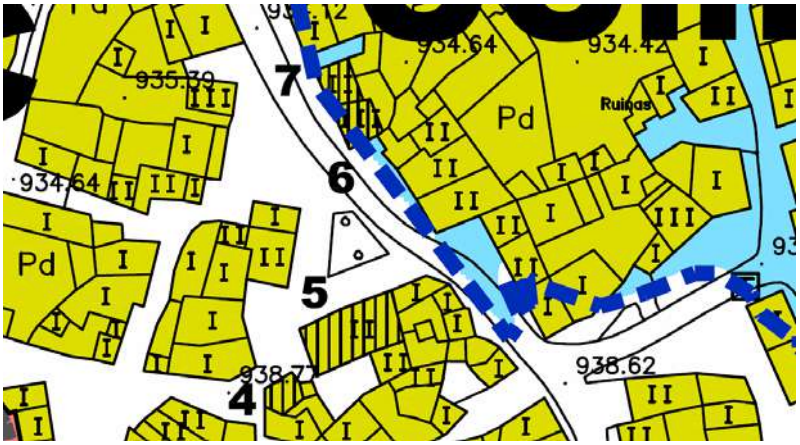


PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 5

1. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 60521 Parcela: 01
   Dirección: Calle Barrio Carretero, 78. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Residencial
   OBSERVACIONES: En uso normal
3. NIVEL DE PROTECCION **AMBIENTAL**

Las obras permitidas son:

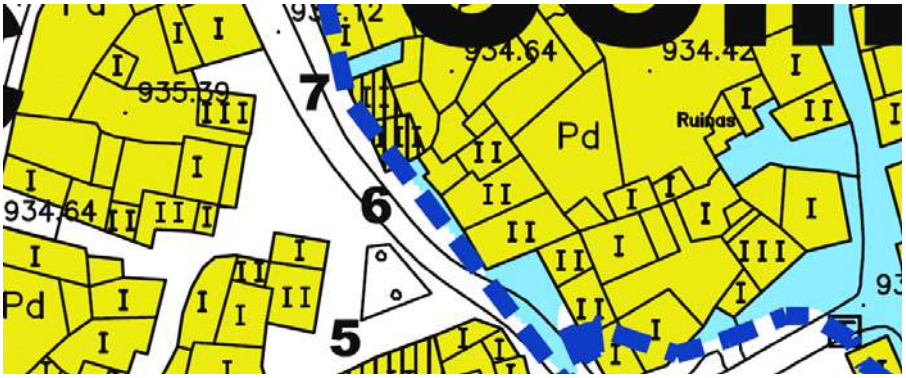
- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos.



PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 6

1. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 60524 Parcela: 17
   Dirección: Calle Barrio Carretero, 13. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Residencial
   OBSERVACIONES: En uso normal . Se aprecia una planta añadida sobre las plantas iniciales de la edificación.
3. NIVEL DE PROTECCION **AMBIENTAL**

Las obras permitidas son:
- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos

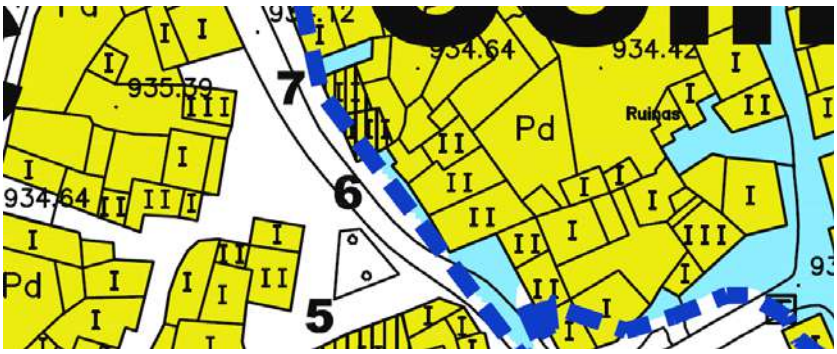


PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 7

1. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 60524 Parcela: 16
   Dirección: Calle Barrio Carretero, 11. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Residencial
   OBSERVACIONES: En uso normal
3. NIVEL DE PROTECCION **AMBIENTAL**

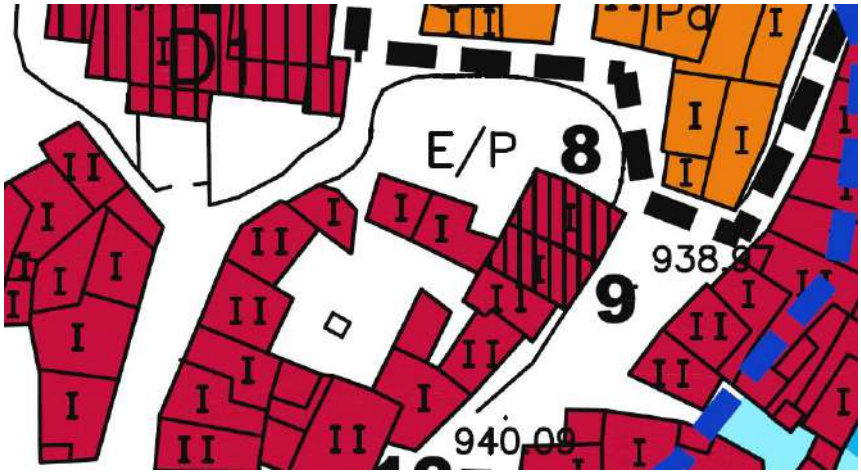
Las obras permitidas son:

- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos.



PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 8

1. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 60552 Parcela: 01
   Dirección: Plaza Mayor, 45. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Residencial
   OBSERVACIONES: En uso normal . Dintel de la puerta en el soportal con inscripciones.
3. NIVEL DE PROTECCION **AMBIENTAL**
   Las obras permitidas son:
   - Consolidación
   - Conservación
   - Restauración
   - Reforma
   - Rehabilitación y Restauración
   - Reestructuración de fachadas
   - Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
   - Obra nueva con conservación de elementos

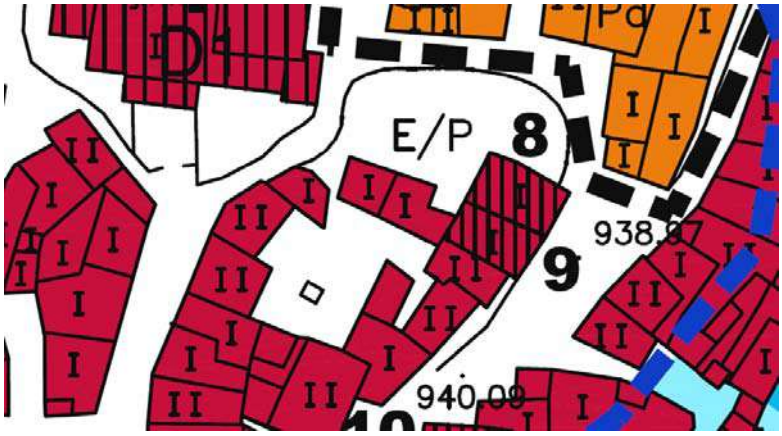


PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 9

1. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 60552 Parcela: 02
   Dirección: Plaza Mayor, 45. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Residencial
   OBSERVACIONES: En uso normal
3. NIVEL DE PROTECCION **AMBIENTAL**

Las obras permitidas son:

- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos.



PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 10

1. IDENTIFICACIÓN: ANTIGUO AYUNTAMIENTO
   Manzana: 60559 Parcela: 02
   Dirección: Plaza Mayor, 36. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular.
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Sin uso.
   OBSERVACIONES: Se utilizo como casa consistorial. Dintel de la puerta con inscripciones.
3. NIVEL DE PROTECCION **AMBIENTAL**

Las obras permitidas son:
- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos.

PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 11

1. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 60541 Parcela: 05
   Dirección: Calle Plazuela, 11. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Residencial
   OBSERVACIONES: En uso normal
3. NIVEL DE PROTECCION

AMBIENTAL

Las obras permitidas son:

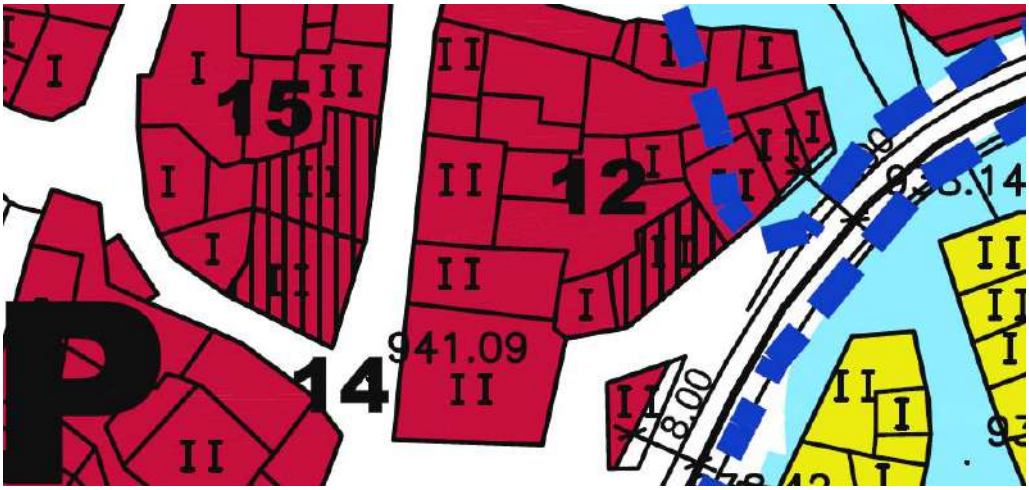
- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos.

PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 12

1. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 60543 Parcela: 15
   Dirección: Calle Salas Pombo, 4. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Residencial
   OBSERVACIONES: En uso normal . Se están acometiendo obras de limpieza de la fachada que desvirtúan el acabado tradicional de enfoscado y pintado blanco.
3. NIVEL DE PROTECCION

AMBIENTAL

Las obras permitidas son:
- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos.



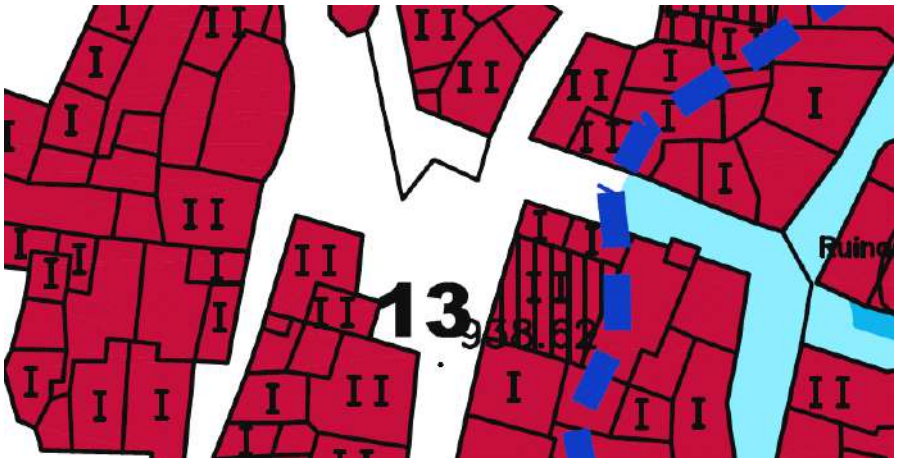
PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 13

1. IDENTIFICACIÓN: CASA DEL CURA
   Manzana: 60543 Parcela: 01
   Dirección: Calle Mayor, 28. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Residencial
   OBSERVACIONES: En uso normal
3. NIVEL DE PROTECCION

AMBIENTAL

Las obras permitidas son:

- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos.



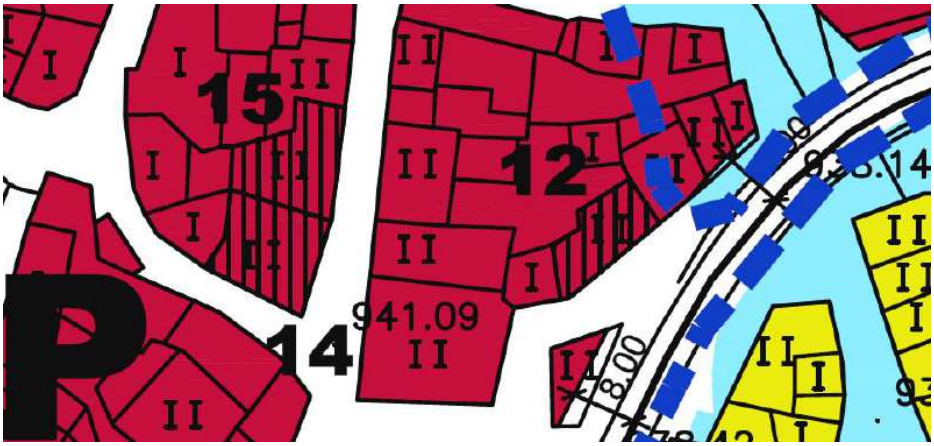
PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 14

1. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 59546 Parcela: 06 y 07
   Dirección: Calle Mayor, 11-13. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular.
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Residencial
   OBSERVACIONES: En uso normal
3. NIVEL DE PROTECCION

AMBIENTAL

Las obras permitidas son:

- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos.

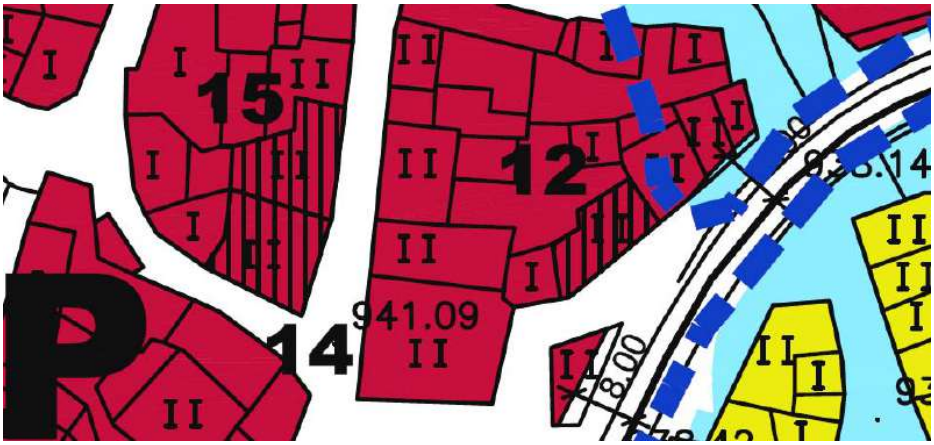


PUENTE DEL CONGOSTO FICHA 15

1. IDENTIFICACIÓN:
   Manzana: 59546 Parcela: 05
   Dirección: Calle Mayor, 15. PUENTE DEL CONGOSTO
2. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
   ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular
   CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: Buena
   USO ACTUAL: Residencial
   OBSERVACIONES: En uso normal
3. NIVEL DE PROTECCION **AMBIENTAL**

Las obras permitidas son:

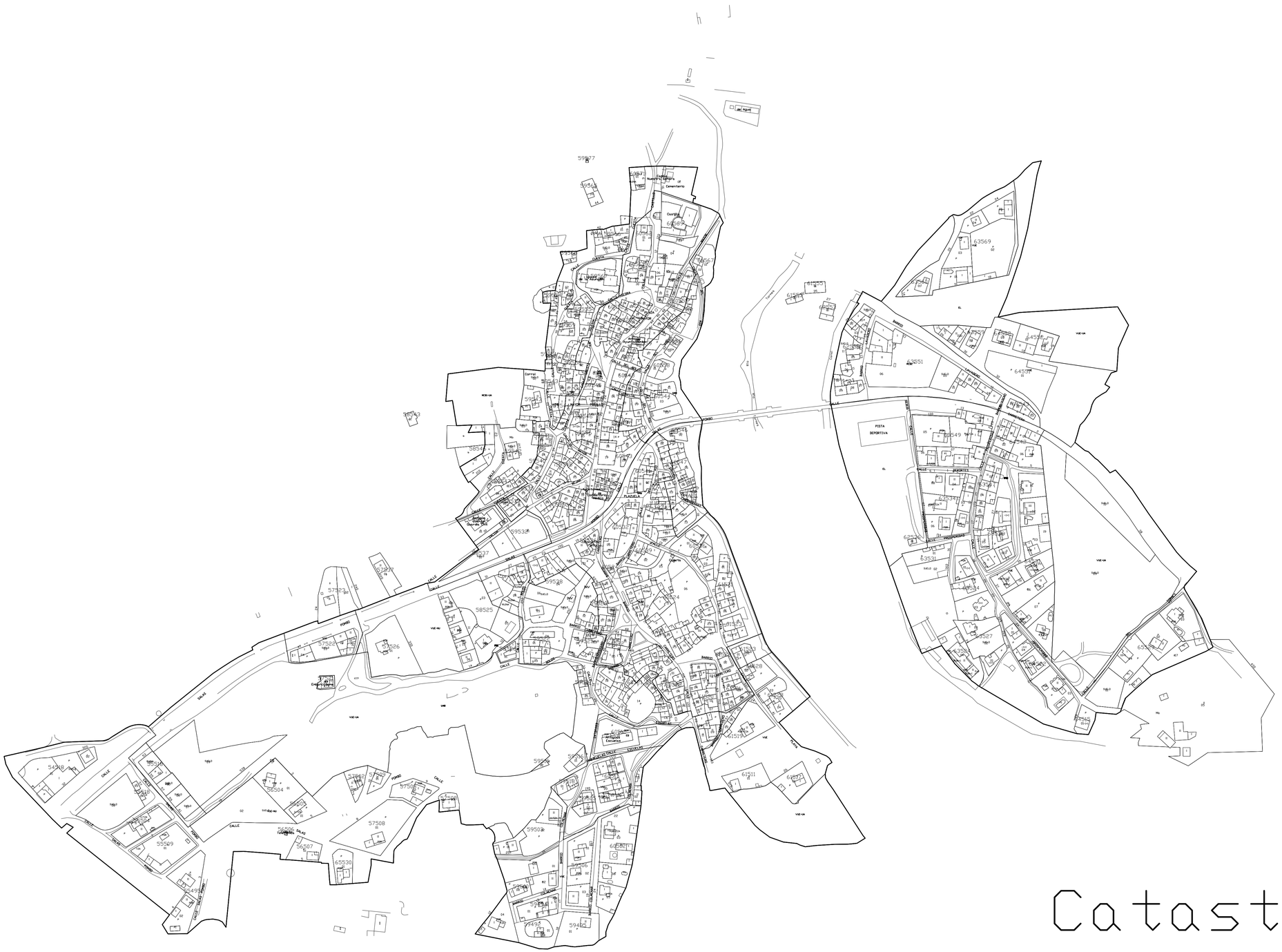
- Consolidación
- Conservación
- Restauración
- Reforma
- Rehabilitación y Restauración
- Reestructuración de fachadas
- Adición de planta bajo cubierta con conservación de carácter y condiciones de envolvente definidas.
- Obra nueva con conservación de elementos.



PUENTE del CONGOSTO
Catastral rustico
ESCALA: 1/10000

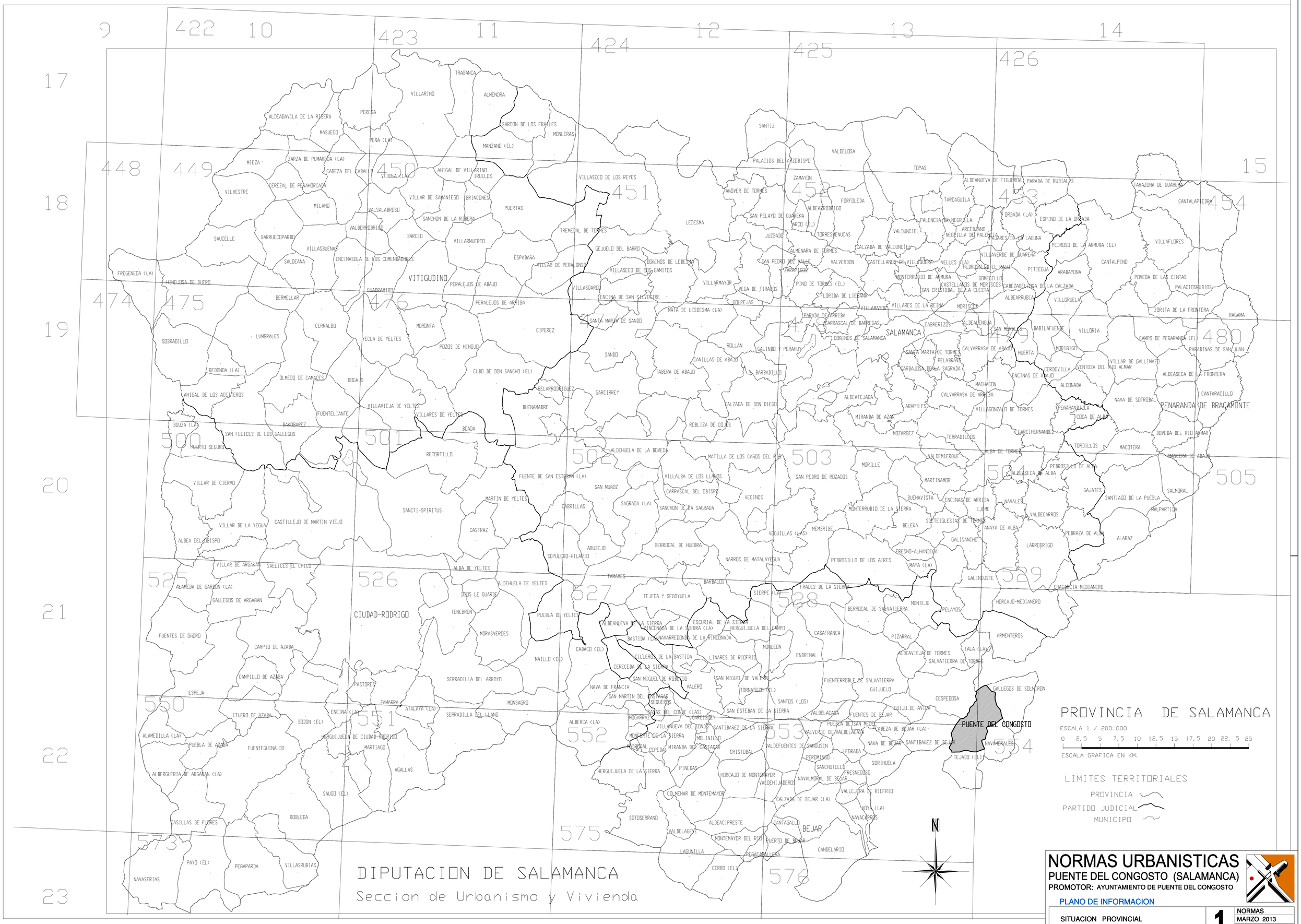
BERCIMUELLE

Catastral
ESCALA: 1/2000



PUENTE del CONGOSTO

Catastral
ESCALA: 1/2000



NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE INFORMACION

SITUACION PROVINCIAL	1	NORMAS MARZO 2013 ESCALA: 1/200.000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ

ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364

firma escaneada

TERMINO MUNICIPAL DE MEDINILLA

TERMINO MUNICIPAL DE EL TEJADO

TERMINO MUNICIPAL DE PUENTE DEL CONGOSTO

TERMINO MUNICIPAL DE SANTIBAÑEZ DE BEJAR

TERMINO MUNICIPAL DE CESPEDOSA DE TORMES

TERMINO MUNICIPAL DE NARRILOS DEL ALAMO

TERMINO MUNICIPAL DE NAVAMORALES

TERMINO MUNICIPAL DE GALLEGOS DE SOLMIRON

LOS QUEMADOS
FUENTE DE LA PASADA
SIERRA ALBENTOS
CORRAL VIEJO
CABEZA BUA
LA ORDEN
LOS HORCAJOS
MONTE PALACIO
LOS LABRAOS
EL CAÑAELO
VEGA DE NAVALMESADO
EL LANCHAR
LOS CAÑOS
SERRANILLA
EL REGANAL
LA PASADILLA
LA BURRERA
LA CADENA
LA CUESTA
LA VIÑA
CASA Y ACEÑA CARGAMURES
LOS LLANOS
LA RENTA
LOS SAUCES
NAVALOSBAÑOS
ERAS VIEJAS
DEHESA DE LA MATA
LA BARDERA
MORISCO
HERREN NUEVA
LA PLAYA
PASADA DEL MORISCO
HERREN DE GASPAR
EL PALANCAR
LA GOLLERA
SAN BLAS
PRADOGIL
CORRAL DE GORIO
EL TOMILLAR
LAS COLOSINAS
PRADO ROYAL
LAS CHARCAS
PRADOS DE LA CASETA
LAS DEHESILLAS
LA CASETA
LOS GUIJOS
PRADO ISEGADO
EL NUCAR
FUENTE DEL OLMO
PRADO CALVO
FUENTE BLANCA
EL PIORNAL
LADERON
LOS QUEMADOS
MATA DE SAN ELAS
EL RINCON
CAÑADILLA
DEHESA DE ZURRA
EL BELUENGO
EL PICAROZO
CERRO DE LA IGLESIA
LOS QUIÑONES
CARRASCALEJO
ARRABAL DE LANCHARES
SIERRA DE BER
SIERRA

SA-102
DSA-163
SA-104
RIO TORMES
CAÑADA DE LAS CASILLAS
BARRANCO DE LOS PILONES
REGATO DEL ARROYUELO
ARROYO DE LA CAÑADA
BARRANCO DE LOS REGATOS
FONTANILLA
BERCIMUELLE

PUENTE DEL CONGOSTO

LA HERGUIJUELA
Lat. 40º 28´ 48´´
Log. 5º 32´ 47´´

CABEZA BUA
Lat. 40º 29´ 20´´
Log. 5º 33´ 11´´

LA ORDEN I
Lat. 40º 29´ 53´´
Log. 5º 33´ 1´´

LA ORDEN II
Lat. 40º 30´ 3´´
Log. 5º 32´ 47´´

TUMBA DEL MORO
Lat. 40º 30´ 17´´
Log. 5º 31´ 43´´

VERRACO
Lat. 40º 31´ 22´´
Log. 5º 20´ 10´´

LA CORTINA
Lat. 40º 30´ 22´´
Log. 5º 31´ 43´´

ALTO DE LOS OLMOS
Lat. 40º 31´ 22´´
Log. 5º 30´ 41´´

LA CABEZUELA
Lat. 40º 30´ 58´´
Log. 5º 29´ 40´´

B1 B2 B3 B4 B5 B6 B7 B8 B9 C1 C2 C3 C4 C5 C6 C7 D1 D2 D3 E1 E2 E3 E4 E5 A1 2

PROTECCION CULTURAL:

LEYENDA: Elementos del patrimonio cultural

- SUELO URBANO CON PROTECCION CULTURAL
- SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL
- YACIMIENTO / ELEMENTO CULTURAL DE INTERES
- B5 Nº FICHA CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
- 2 Nº FICHA CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

AREA DE PROTECCION: 30 m. DE RADIO DESDE EL LIMITE DE LOS SIGUIENTES YACIMIENTOS:

DENOMINACION	SITUACION	YACIMIENTO
ALTO DE LOS OLMOS	Lat. 40º 31´22´´ Log. 5º 30´41´´	TARDORROMANO
TUMBA DEL MORO	Lat. 40º 30´17´´ Log. 5º 31´43´´	ALTOMEDIEVAL
LA CORTINA	Lat. 40º 30´22´´ Log. 5º 31´43´´	NEOLITICO-CALCOLITICO
LA CABEZUELA	Lat. 40º 30´58´´ Log. 5º 29´40´´	BRONCE ANTIGUO
LA ORDEN I	Lat. 40º 29´53´´ Log. 5º 33´1´´	TARDORROMANO
LA ORDEN II	Lat. 40º 30´3´´ Log. 5º 32´47´´	NEOLITICO-CALCOLITICO
CABEZA BUA	Lat. 40º 29´20´´ Log. 5º 33´11´´	BRONCE ANTIGUO
LA HERGUIJUELA	Lat. 40º 28´48´´ Log. 5º 32´47´´	TARDORROMANO
VERRACO	Lat. 40º 31´22´´ Log. 5º 20´10´´	HIERRO II

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE INFORMACION

TERMINO MUNICIPAL

PROTECCION INTERES CULTURAL

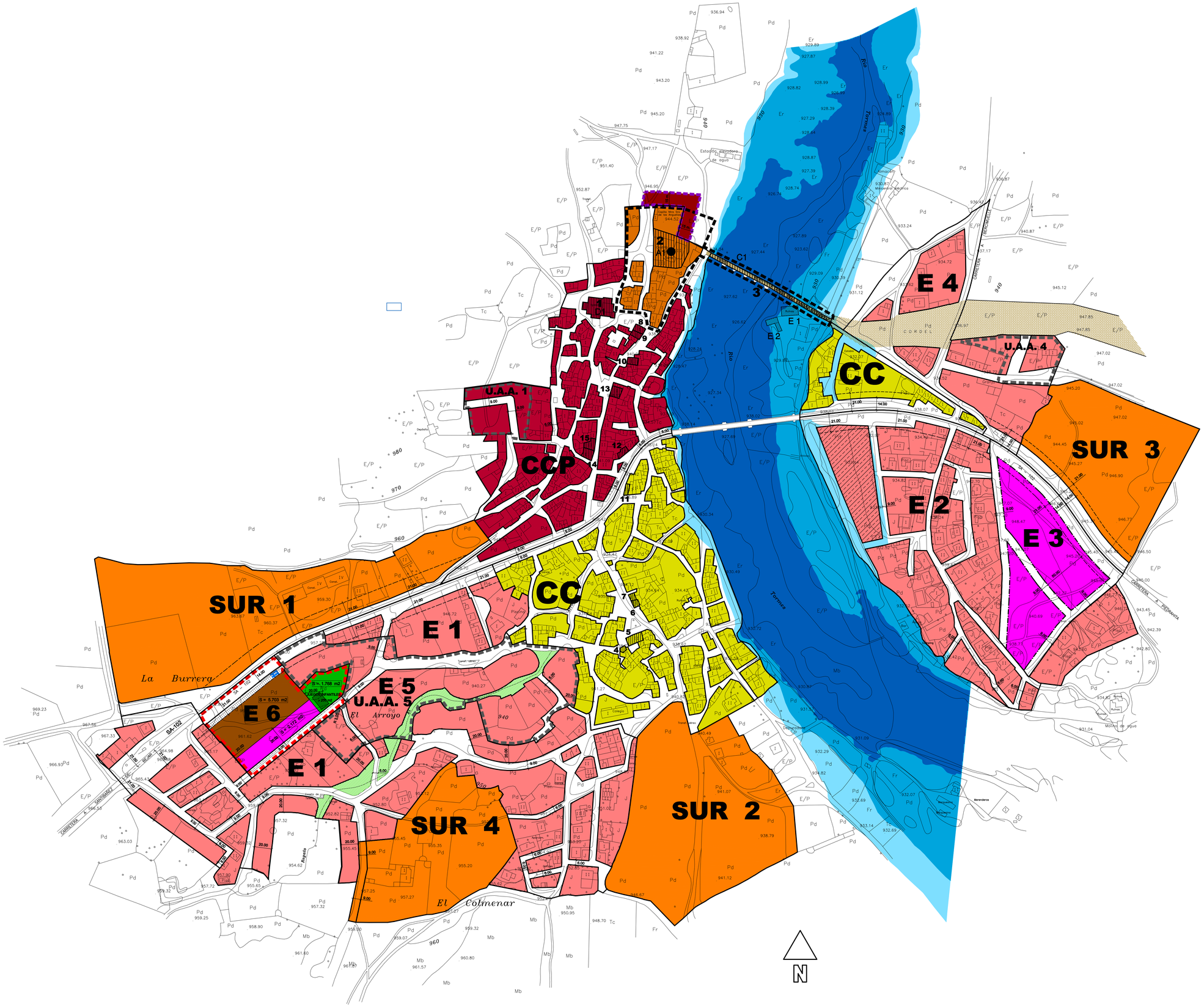
10

NORMAS
MARZO 2013
ESCALA: 1/10.000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO
SALAMANCA
TF. 923. 261364

Firma electrónica

LA UTILIZACION TOTAL O PARCIAL DE ESTE PLANO, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS , REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DEL AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



ZONA DE AVENIDAS DE 500 AÑOS

ZONA DE AVENIDAS DE 100 AÑOS

ZONA DE AVENIDAS DE 5 AÑOS

LEYENDA

SUELO URBANO

CC CASCO CONSOLIDADO

- EDIFICIOS CATALOGADOS
- A 1 Nº FICHA CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

CCP CASCO CONSOLIDADO PROTEGIDO

- EDIFICIOS CATALOGADOS
- B.I.C. (BIEN DE INTERES CULTURAL)
- ENTORNO DE PROTECCION DEL B.I.C. CUALQUIER ACTUACION REQUERIRA AUTORIACION EXPRESA DE LA COMISION TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL

E ENSANCHE CONSOLIDADO

- ZONA DEPORTIVA
- RESERVA ENCAUZAMIENTO ARROYO

U.A.A. UNIDAD DE ACTUACION AISLADA CONDICIONADA

E ENSANCHE NO CONSOLIDADO

- ALINEACIONES SUGERIDAS
- ALINEACIONES DE AFECCION DE CARRETERAS EN LAS ZONAS SEÑALADAS MARCA LA ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES

E 6 ENSANCHE N.C. CON ORDENACION DETALLADA

- DOTACIONAL
- RESIDENCIAL
- RESERVA DE ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE

SUR USO RESIDENCIAL

SUELO RUSTICO

- E 2 Nº FICHA CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
- PROTECCIÓN. VIAS PECUARIAS
- PROTECCIÓN CEMENTERIO
- RUSTICO COMÚN
- PROTECCIÓN ESPECIAL. RIVERA RIO TORMES

- ALINEACIONES
- ALINEACIONES DE AFECCION DE CARRETERAS EN LAS ZONAS SEÑALADAS MARCA LA ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE ORDENACION

PUENTE DEL CONGOSTO ORDENACION	11	NORMAS MARZO 2013 ESCALA: 1/2000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

LEYENDA

SUELO URBANO

CC CASCO CONSOLIDADO

- EDIFICIOS CATALOGADOS — 3 / A 1 — Nº FICHA CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

CCP CASCO CONSOLIDADO PROTEGIDO

- EDIFICIOS CATALOGADOS — 3
- B.I.C. (BIEN DE INTERES CULTURAL)
- ENTORNO DE PROTECCION DEL B.I.C. — CUALQUIER ACTUACION REQUERIRA AUTORIACION EXPRESA DE LA COMISION TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL

E ENSANCHE CONSOLIDADO

- ZONA DEPORTIVA
- RESERVA ENCAUZAMIENTO ARROYO

U.A.A. UNIDAD DE ACTUACION AISLADA CONDICIONADA

E ENSANCHE NO CONSOLIDADO

- ALINEACIONES SUGERIDAS
- ALINEACIONES DE AFECCION DE CARRETERAS — EN LAS ZONAS SEÑALADAS MARCA LA ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES

E 6 ENSANCHE N.C. CON ORDENACION DETALLADA

- DOTACIONAL
- RESIDENCIAL
- RESERVA DE ESPACIOS LIBRES

SUELO URBANIZABLE

SUR USO RESIDENCIAL

SUELO RUSTICO

E 2 Nº FICHA CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

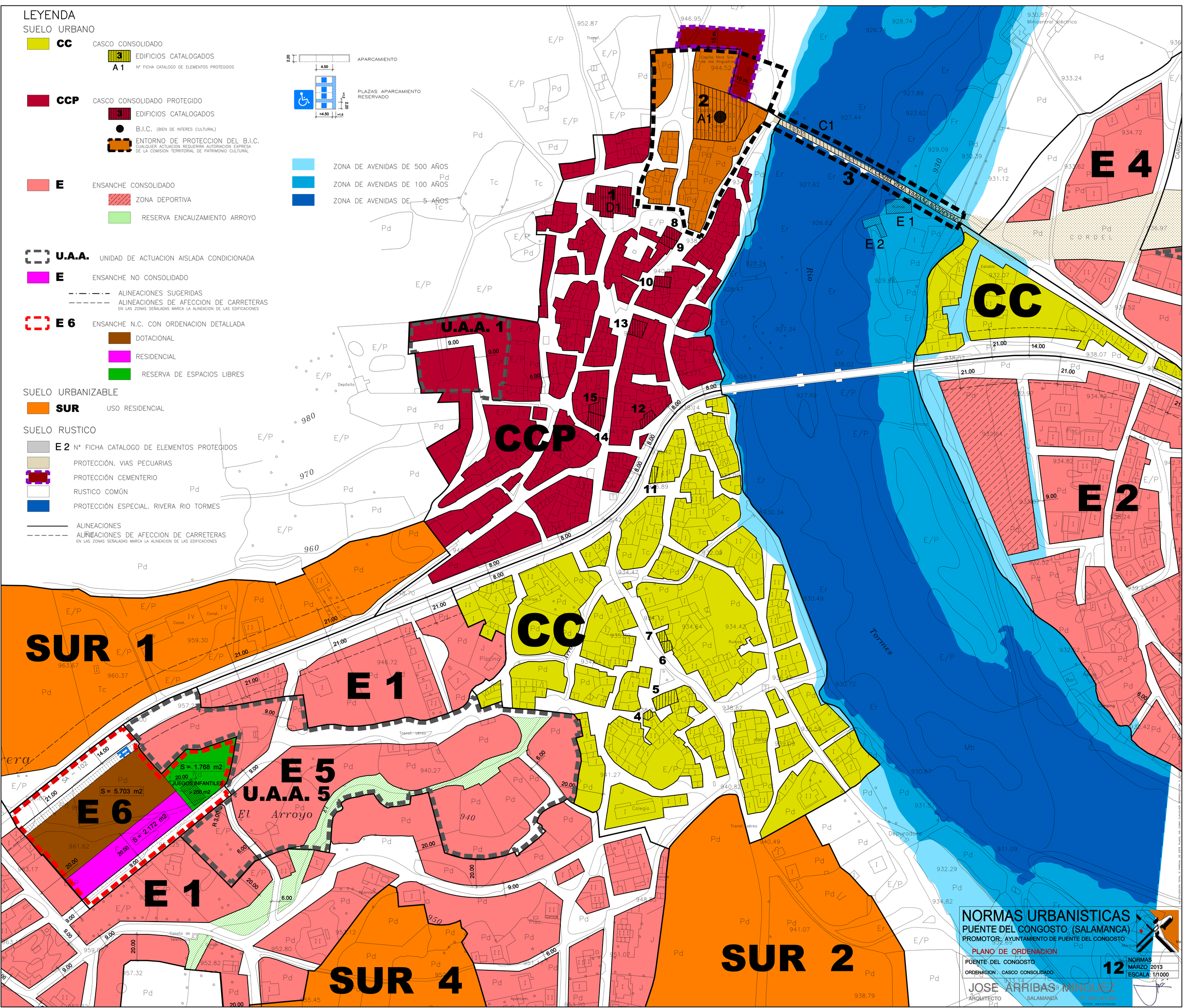
- PROTECCIÓN. VIAS PECUARIAS
- PROTECCIÓN CEMENTERIO
- RUSTICO COMÚN
- PROTECCIÓN ESPECIAL. RIVERA RIO TORMES

- ALINEACIONES
- ALINEACIONES DE AFECCION DE CARRETERAS — EN LAS ZONAS SEÑALADAS MARCA LA ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES

APARCAMIENTO

PLAZAS APARCAMIENTO RESERVADO

- ZONA DE AVENIDAS DE 500 AÑOS
- ZONA DE AVENIDAS DE 100 AÑOS
- ZONA DE AVENIDAS DE 5 AÑOS



NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE ORDENACION

PUENTE DEL CONGOSTO

ORDENACION CASCO CONSOLIDADO

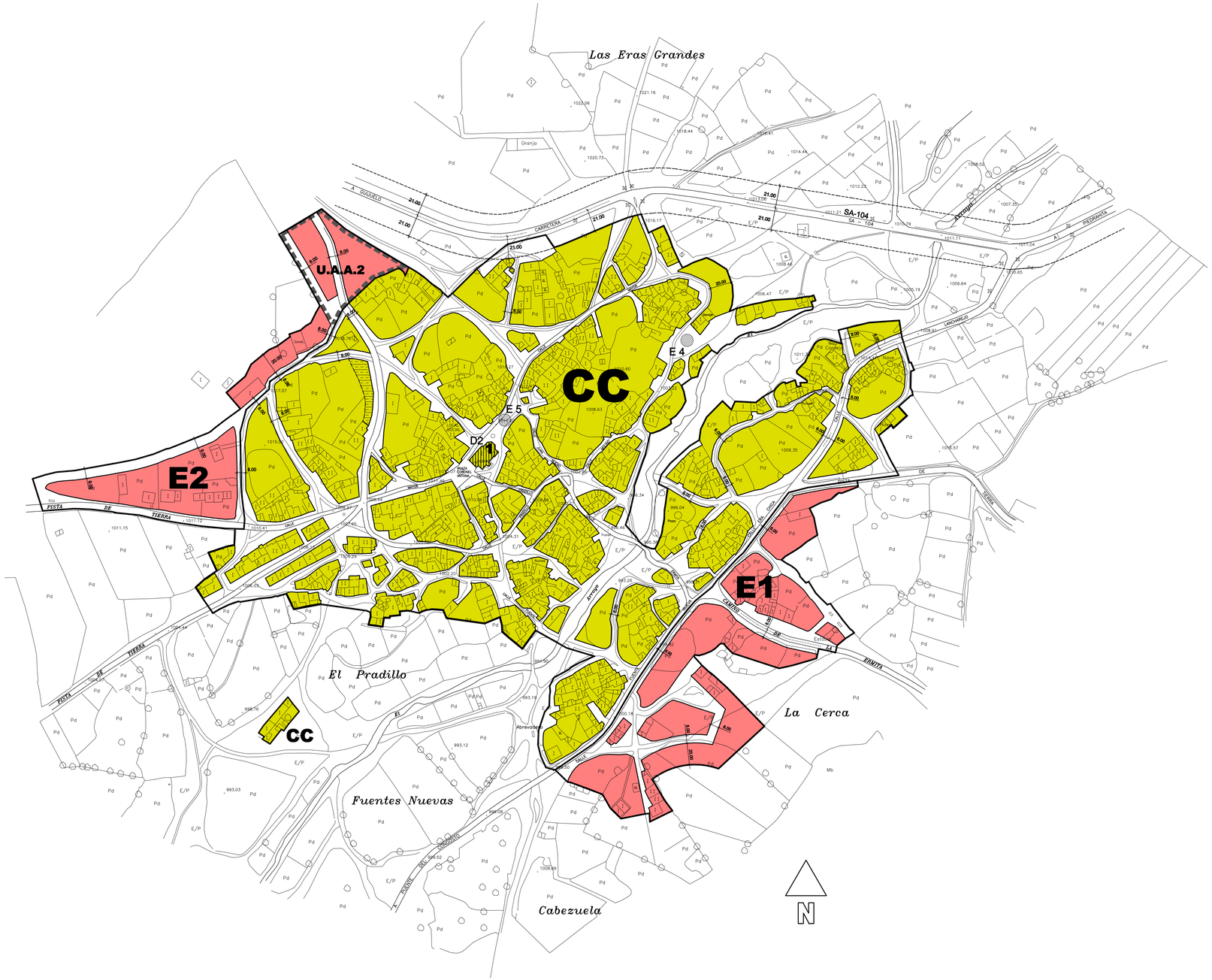
12

NORMAS

MARZO 2013

ESCALA: 1/1000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO
SALAMANCA
TF: 923 121 984
firma escaneada



LEYENDA

SUELO URBANO

- **CC** CASCO CONSOLIDADO
- **E** ENSANCHE CONSOLIDADO
- EDIFICIOS CATALOGADOS
- **U.A.A.** UNIDAD DE ACTUACION AISLADA CONDICIONADA
- ALINEACIONES
- ALINEACIONES DE AFECCION DE CARRETERAS
  EN LAS ZONAS SEÑALADAS MARCA LA ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES
- SOBRANTE VIA PUBLICA
- E 4 Nº FICHA CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE ORDENACION

BERCIMUELLE	13	NORMAS
ORDENACION		MARZO 2013
		ESCALA: 1/2000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

LA UTILIZACION TOTAL O PARCIAL DE ESTE PLANO, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DEL AUTOR QUIENAQUE EN TODO CASO PROHIBIRA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

ALINEACIONES

ALINEACIONES DE AFECCION DE CARRETERAS
EN LAS ZONAS SEÑALADAS MARCA LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE ORDENACION

PUENTE DEL CONGOSTO	14	NORMAS
ALINEACIONES . COTAS		MARZO 2013
		ESCALA: 1/2000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

ALINEACIONES

ALINEACIONES DE AFECCION DE CARRETERAS
EN LAS ZONAS SEÑALADAS MARCA LA ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES

LA UTILIZACION TOTAL O PARCIAL DE ESTE PLANO, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DEL AUTOR QUIENAMEN EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

NORMAS URBANISTICAS

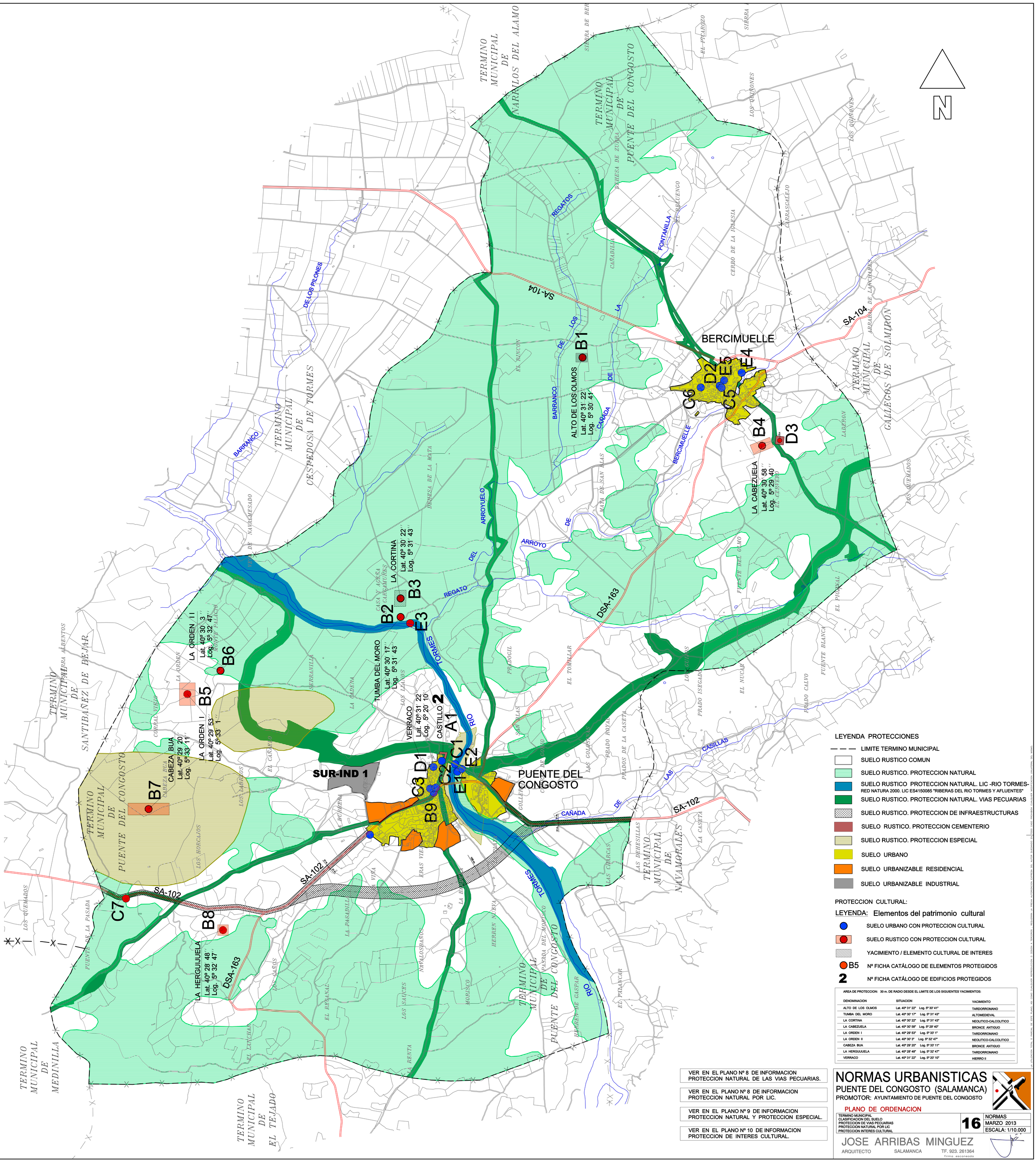
PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE ORDENACION

BERCIMUELLE ALINEACIONES . COTAS	15	NORMAS MARZO 2013 ESCALA: 1/2000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada



LEYENDA PROTECCIONES

- LIMITE TERMINO MUNICIPAL
- SUELO RUSTICO COMUN
- SUELO RUSTICO. PROTECCION NATURAL
- SUELO RUSTICO PROTECCION NATURAL. LIC -RIO TORMES- RED NATURA 2000. LIC ES4150085 "RIBERAS DEL RIO TORMES Y AFLUENTES"
- SUELO RUSTICO. PROTECCION NATURAL. VIAS PECUARIAS
- SUELO RUSTICO. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
- SUELO RUSTICO. PROTECCION CEMENTERIO
- SUELO RUSTICO. PROTECCION ESPECIAL
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

PROTECCION CULTURAL:

LEYENDA: Elementos del patrimonio cultural

- SUELO URBANO CON PROTECCION CULTURAL
- SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL
- YACIMIENTO / ELEMENTO CULTURAL DE INTERES
- B5 Nº FICHA CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
- 2 Nº FICHA CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

AREA DE PROTECCION: 30 m. DE RADIO DESDE EL LIMITE DE LOS SIGUIENTES YACIMIENTOS:

DENOMINACION	SITUACION	YACIMIENTO
ALTO DE LOS OLMOS	Lat. 40º 31' 22'' Log. 5º 30' 41''	TARDORROMANO
TUMBA DEL MORO	Lat. 40º 30' 17'' Log. 5º 31' 43''	ALTOMEDIEVAL
LA CORTINA	Lat. 40º 30' 22'' Log. 5º 31' 43''	NEOLITICO-CALCOLITICO
LA CABEZUELA	Lat. 40º 30' 58'' Log. 5º 29' 40''	BRONCE ANTIGUO
LA ORDEN I	Lat. 40º 29' 53'' Log. 5º 33' 1''	TARDORROMANO
LA ORDEN II	Lat. 40º 30' 3'' Log. 5º 32' 47''	NEOLITICO-CALCOLITICO
CABEZA BUA	Lat. 40º 29' 20'' Log. 5º 33' 11''	BRONCE ANTIGUO
LA HERGUJUELA	Lat. 40º 28' 48'' Log. 5º 32' 47''	TARDORROMANO
VERRACO	Lat. 40º 31' 22'' Log. 5º 20' 10''	HIERRO II

VER EN EL PLANO Nº 8 DE INFORMACION PROTECCION NATURAL DE LAS VIAS PECUARIAS.

VER EN EL PLANO Nº 8 DE INFORMACION PROTECCION NATURAL POR LIC.

VER EN EL PLANO Nº 9 DE INFORMACION PROTECCION NATURAL Y PROTECCION ESPECIAL.

VER EN EL PLANO Nº 10 DE INFORMACION PROTECCION DE INTERES CULTURAL.

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE ORDENACION

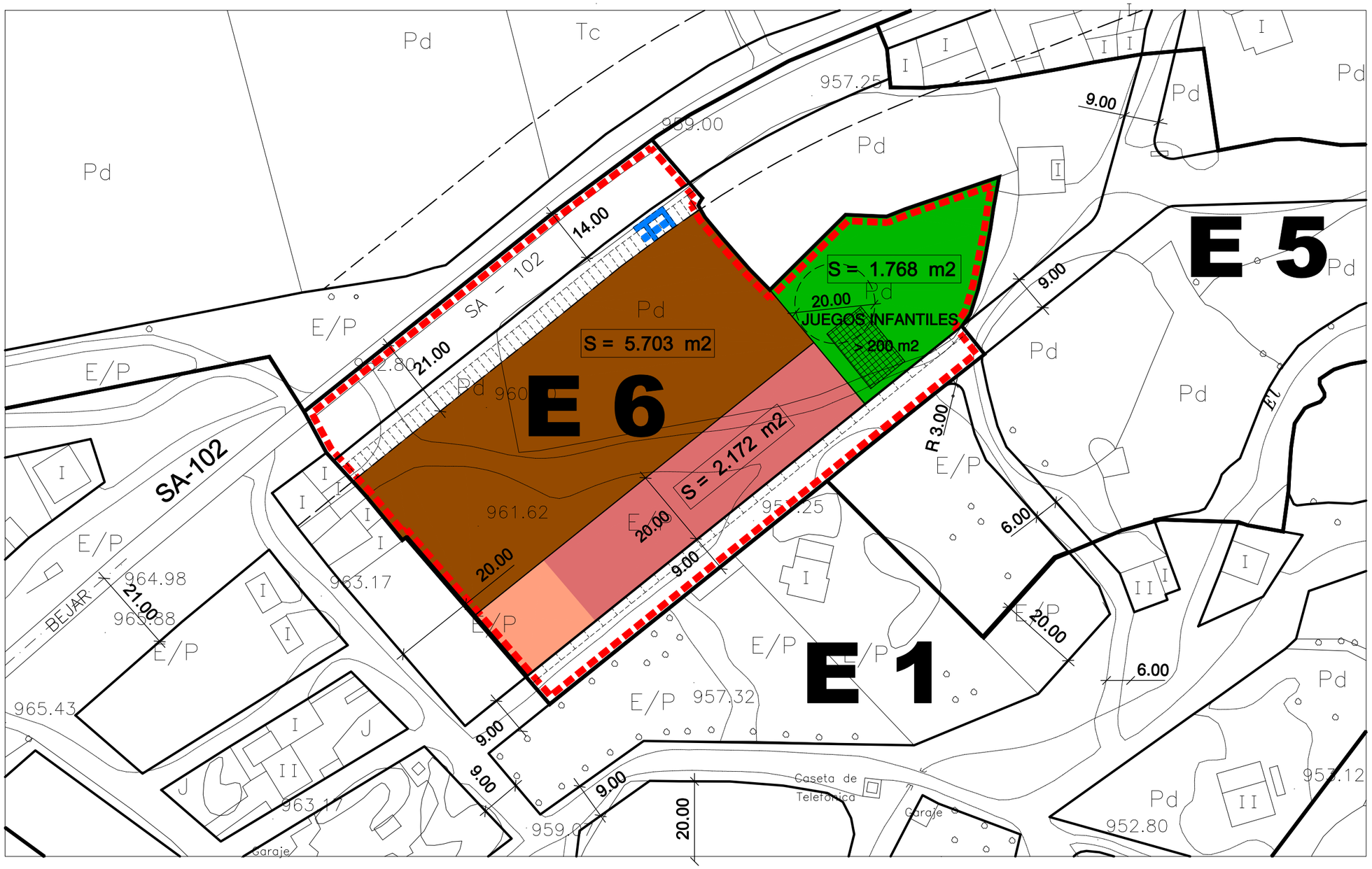
TERMINO MUNICIPAL
CLASIFICACION DEL SUELO
PROTECCION DE VIAS PECUARIAS
PROTECCION NATURAL POR LIC
PROTECCION INTERES CULTURAL

16

NORMAS
MARZO 2013
ESCALA: 1/10.000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

LA UTILIZACION TOTAL O PARCIAL DE ESTE PLANO, AS COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS REQUIERA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DEL AUTOR QUEDANDO EL TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



LEYENDA

E 6 — ENSANCHE N.C. CON ORDENACION DETALLADA

- DOTACIONAL
- VIAL PUBLICO
- RESIDENCIAL. VIVIENDA LIBRE
- RESIDENCIAL. VIVIENDA PROTEGIDA
- RESERVA DE ESPACIOS LIBRES

ALINEACIONES

ALINEACIONES DE AFECCION DE CARRETERAS
EN LAS ZONAS SEÑALADAS MARCA LA ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

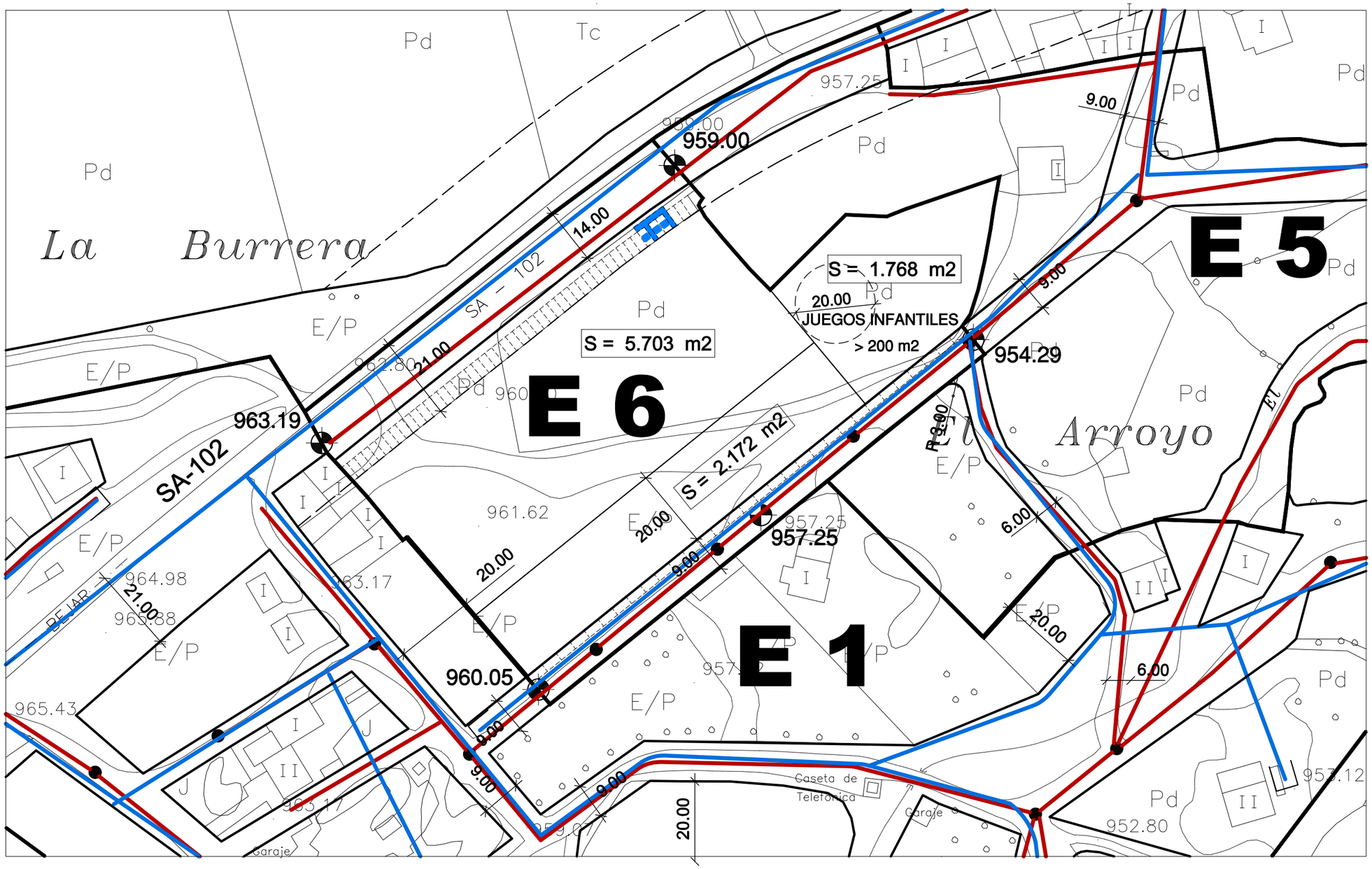
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE ORDENACION

PUENTE DEL CONGOSTO ORDENACION DETALLADA E 6	17	NORMAS MARZO 2013 ESCALA: 1/1000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

LA UTILIZACION TOTAL O PARCIAL DE ESTE PLANO, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS , REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DEL AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



DISTRIBUCCION DE AGUA

RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

VALVULA

REDES EXISTENTES: INFORMACION OBTENIDA DE LA D.S.U VIGENTE, DEL DEPARTAMENTO DE ENCUESTA DE INFRAESTRUCTURAS DE LA Excma. DIPUTACION DE SALAMANCA, Y DEL AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO.

RASANTES

964.56 COTA RASANTE TERRENO

RED DE SANEAMIENTO

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

POZO DE REGISTRO EXISTENTE

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

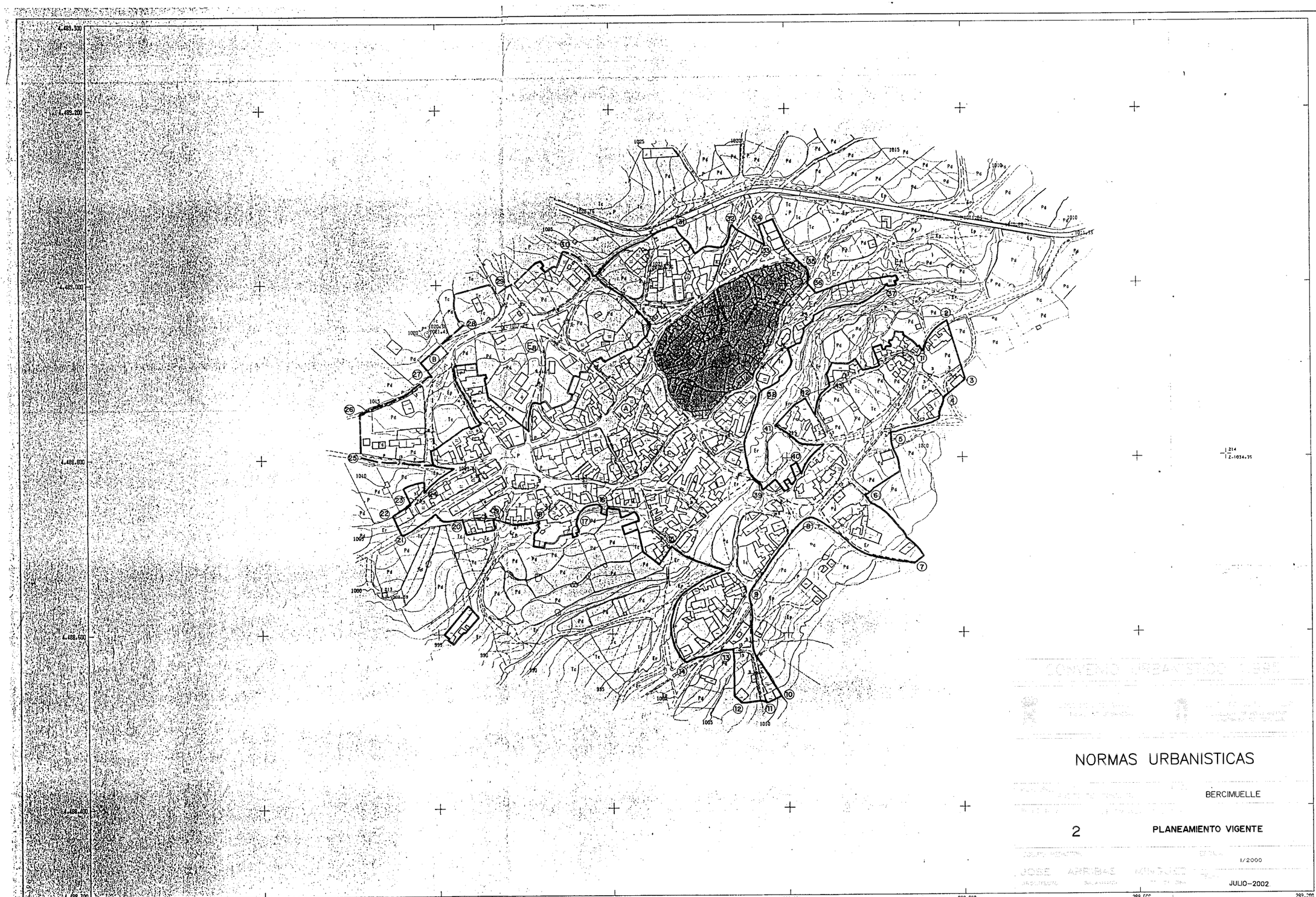
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE ORDENACION

PUENTE DEL CONGOSTO ENSANCHE E 6 . INFRAESTRUCTURAS RASANTES	18	NORMAS MARZO 2013 ESCALA: 1/1000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

LA UTILIZACION TOTAL O PARCIAL DE ESTE PLANO, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS , REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DEL AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



(EB) ENSANCHE TIPO B

(A) IGLESIA
(B) ESCUELAS

NOTA: RELACION DE PUNTOS EN MEMORIA

NORMAS URBANISTICAS

BERCIMUELLE

2

PLANEAMIENTO VIGENTE

1/2000

JULIO-2002

CASCO CONSOLIDADO.

ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS.

TRAZADO ORIENTATIVO ESTUDIO DE DETALLE

ZONA AFECTADA POR ESTUDIO DE DETALLE

SIGNOS CONVENCIONALES

- Autopista - Autovía
- Carretera nacional - Hito Kilométrico.
- Carretera Comarcal.
- Carretera Local o particular.
- Carretera en construcción.
- Pista.
- Camino carretero.
- Camino de herradura.
- Senda.
- Cañada - Vía pecuaria.
- Límite de cultivo.
- Masa de árboles - Arbol aislado.
- Ferrocarril ancho normal, vía doble.
- Ferrocarril ancho normal, vía única.
- Ferrocarril electrificado.
- Alambrada, cerca metálica.
- Límite de provincia.
- Límite de término municipal.
- Límite de ensaje.
- Alt. Edificios Significativos (-) H<4M (+) 4<H<6 (+) H>6
- Vértice geodésico 3º orden - V. topográfico.
- Punto de apoyo - P. de poligonación - P. principal.
- Puente de obra de Fabrica - Puente de hierro.
- Torre de tendido eléctrico - Poste - Farola.
- Muro, pared o tapia.
- Edificación.
- Edificio en construcción.
- [T] [K] Cabina teléfono - Kiosco.
- Canal.
- Acequia.
- Arroyo - Vaguada.
- Manantial - Pozo.
- Alberca o Piscina.
- Seto vivo.
- Curvas de nivel - Curvas de depresión.
- EQUIDISTANCIA DE CURVAS m.

USOS DEL SUELO

S-R	SECANO REGADIO
O	OLIVAR
V	VIÑEDO
Fr	FRUTALES
H	HUERTA
Rt	REPOBLACION FORESTAL
Ma	MONTE ALTO
Mb	MONTE BAJO
Ep	ERIAL PASTO

VERTICES

NOMBRE	O	X	Y	Z
Z13	288138.63	4488646.23		1002.98
Z14	289102.92	4488801.93		1034.35

INFORMACION CARTOGRAFICA

PROYECCION U.T.M. ELIPSOIDE INTERNACIONAL - HUSO 29-30

ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL DEL MAR EN ALICANTE.

COORDENADAS GEOGRAFICAS EN LAS ESQUINAS DE LA HOJA.

VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO EN MAYO 1986

TRIANGULACION PROPIA DE ESTE LEVANTAMIENTO

REFERIDA A LA RED GEODESICA NACIONAL.

APOYO DE CAMPO REALIZADO EN JUNIO 1986

RESTITUCION REALIZADA EN OCTUBRE 1986

POR: GEOMAP

Diputación de Salamanca
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y ORDENACION DEL TERRITORIO

H.M.N.	MUNICIPIO	PROVINCIA
1	PUENTE DEL CONGOSTO	SALAMANCA
	NUCLEO URBANO: BERCIMUELLE	
	FECHA: JUNIO 1993	ESCALA: 1/2000
	PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO. PROPUESTA.	Nº PLANO
		ARQUITECTO: JOAQUIN GUINEA DIEGO

N.B: EN LAS ZONAS DE ENSANCHE LOS FONDOS MAXIMOS EDIFICABLES SERAN 20 METROS

- (A) CEMENTERIO
- (B) CASTILLO
- (C) IGLESIA
- (D) AYUNTAMIENTO
- (E) ESCUELAS

NOTA: RELACION DE PUNTOS EN MEMORIA

- (E_A) ENSANCHE TIPO A
- CASCO CONSOLIDADO PROTEGIDO
- CASCO CONSOLIDADO SIN PROTECCION ESPECIAL

- CASCO CONSOLIDADO.
- ENSANCHE POR CONSOLIDACION.
- ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS.

- TRAZADO ORIENTATIVO ESTUDIO DE DETALLE
- LINEA DE EDIFICACION SERVIDUMBRE DE CARRETERA

CONVENIO URBANISTICO 1.995

DIPUTACION DE SALAMANCA
AREA DE URBANISMO

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
SERVICIO DEL TERRITORIO

NORMAS URBANISTICAS

MUNICIPIO: PUENTE DEL CONGOSTO — PROVINCIA: PUENTE CONGOSTO

PLANO NUM: 3 — PLANEAMIENTO VIGENTE

EQUIPO REDACTOR: JOSE ARRIBAS MINGUEZ — ARQUITECTO — SALAMANCA — TF 261364

ESCALA: 1/2000

FECHA: JULIO—2002

SIGNOS CONVENCIONALES

- Autopista - Autovía
- Carretera nacional - Hito Kilométrico
- Carretera Comarcal.
- Carretera Local o particular.
- Carretera en construcción.
- Pista.
- Camino carretero.
- Camino de herradura.
- Senda.
- Cañada - Vía pecuaria.
- Límite de cultivo.
- Masa de árboles - Arbol aislado.
- Ferrocarril ancho normal, vía doble
- Ferrocarril ancho normal, vía única.
- Ferrocarril electrificado.
- Alambrado, cerca metálica.
- Límite de provincia
- Límite de término municipal.
- Límite de ensejo.
- Alt. Edificios Significativos (-) H < 4 M (=) 4 < H < 6 (+) H > 6
- Vértice geodésico 3º orden - V. topográfico.
- Punto de apoyo - P. de poligonación - P. principal.
- Puente de obra de Fabrica - Puente de hierro.
- Torre de tendido eléctrico - Poste - Farola.
- Muro, pared o tapia.
- Edificación.
- Edificio en construcción.
- T K Cabina teléfono - Kiosco.
- Canal.
- Acequia.
- Arroyo - Vaguada.
- Manantial - Pozo.
- Alberca o Piscina.
- Seto vivo.
- Curvas de nivel - Curvas de depresión.
- EQUIDISTANCIA DE CURVAS m.

USOS DEL SUELO

S-R	SECANO REGADIO
O	OLIVAR
V	VIÑEDO
Fr	FRUTALES
H	HUERTA
Rf	REPOBLACION FORESTAL
Ma	MONTE ALTO
Mb	MONTE BAJO
Ep	ERIAL PASTO

VERTICES

NOMBRE	O	X	Y	Z
141	286480,01	4485122,57	965,08	
143	286136,33	4484821,00	942,57	

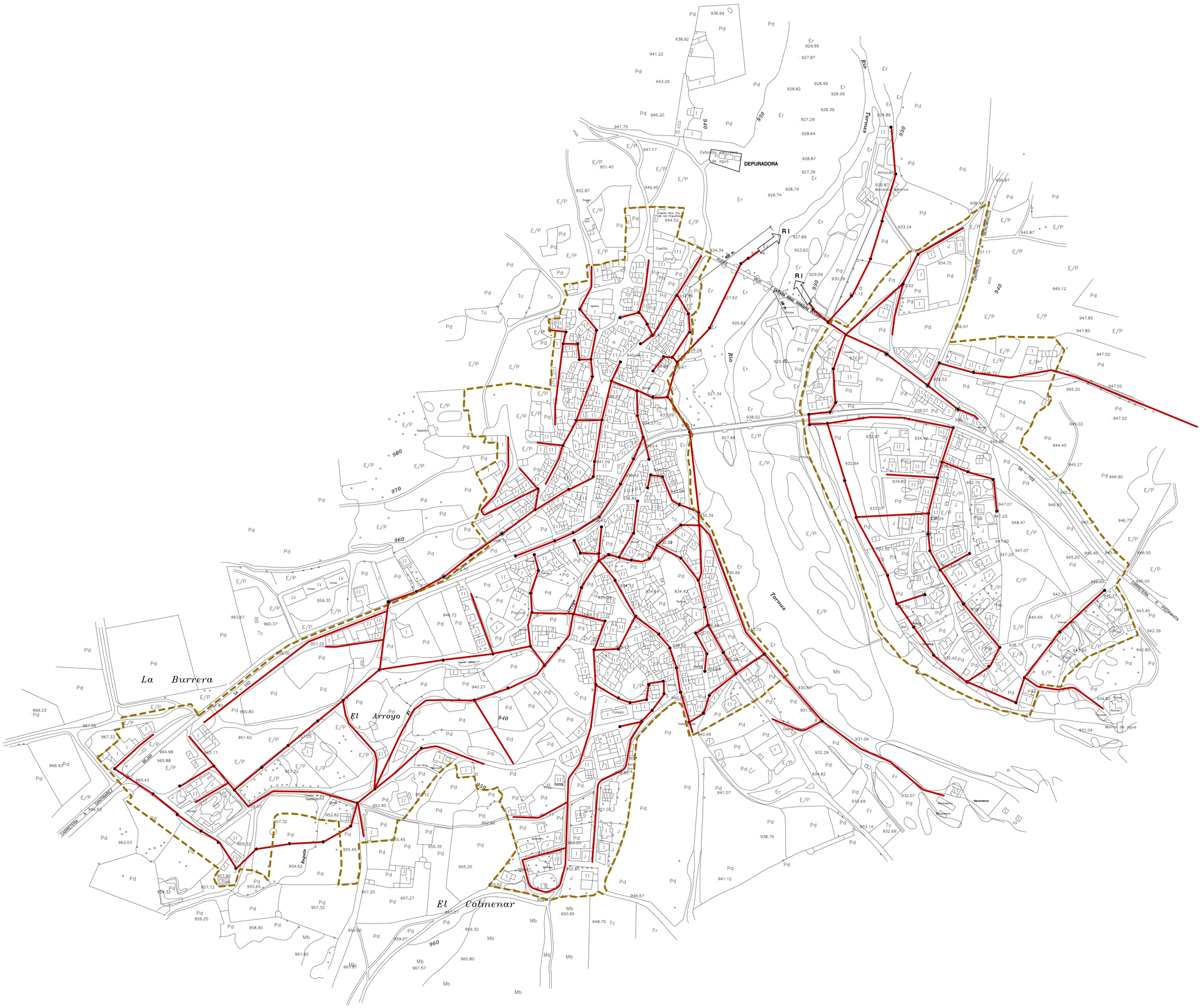
INFORMACION CARTOGRAFICA

PROYECCION U.T.M ELIPSOIDE INTERNACIONAL - HUSO 29-30
ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL DEL MAR EN ALICANTE.
COORDENADAS GEOGRAFICAS EN LAS ESQUINAS DE LA HOJA.
VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO EN MAYO 1986
TRIANGULACION PROPIA DE ESTE LEVANTAMIENTO
REFERIDA A LA RED GEODESICA NACIONAL.
APOYO DE CAMPO REALIZADO EN JUNIO 1986
RESTITUCION REALIZADA EN OCTUBRE 1986
POR: GEONAP

Diputación de Salamanca
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y ORDENACION DEL TERRITORIO

H.M.N.	MUNICIPIO: PUENTE DEL CONGOSTO	PROVINCIA: SALAMANCA
1	NUCLEO URBANO: PUENTE DEL CONGOSTO	
	FECHA: ENERO 1993 — ESCALA: 1/2000	Nº PLANO
	PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO.	ARQUITECTO: JOAQUIN GUINEA DIEGO



AREA ABASTECIDA POR SERVICIOS y CONSOLIDADA D.S.U.

SANEAMIENTO

- RED DE SANEAMIENTO
- EMISARIO
- POZO DE REGISTRO.
- POZO DE REGISTRO. (INACCESIBLE)
- SUMIDERO
- PUNTO DE VERTIDO
- R I — RIO

INFORMACION OBTENIDA DE LA D.S.U VIGENTE, DEL DEPARTAMENTO DE ENCUESTA DE INFRAESTRUCTURAS DE LA Excmo. DIPUTACION DE SALAMANCA, Y DEL AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO.

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

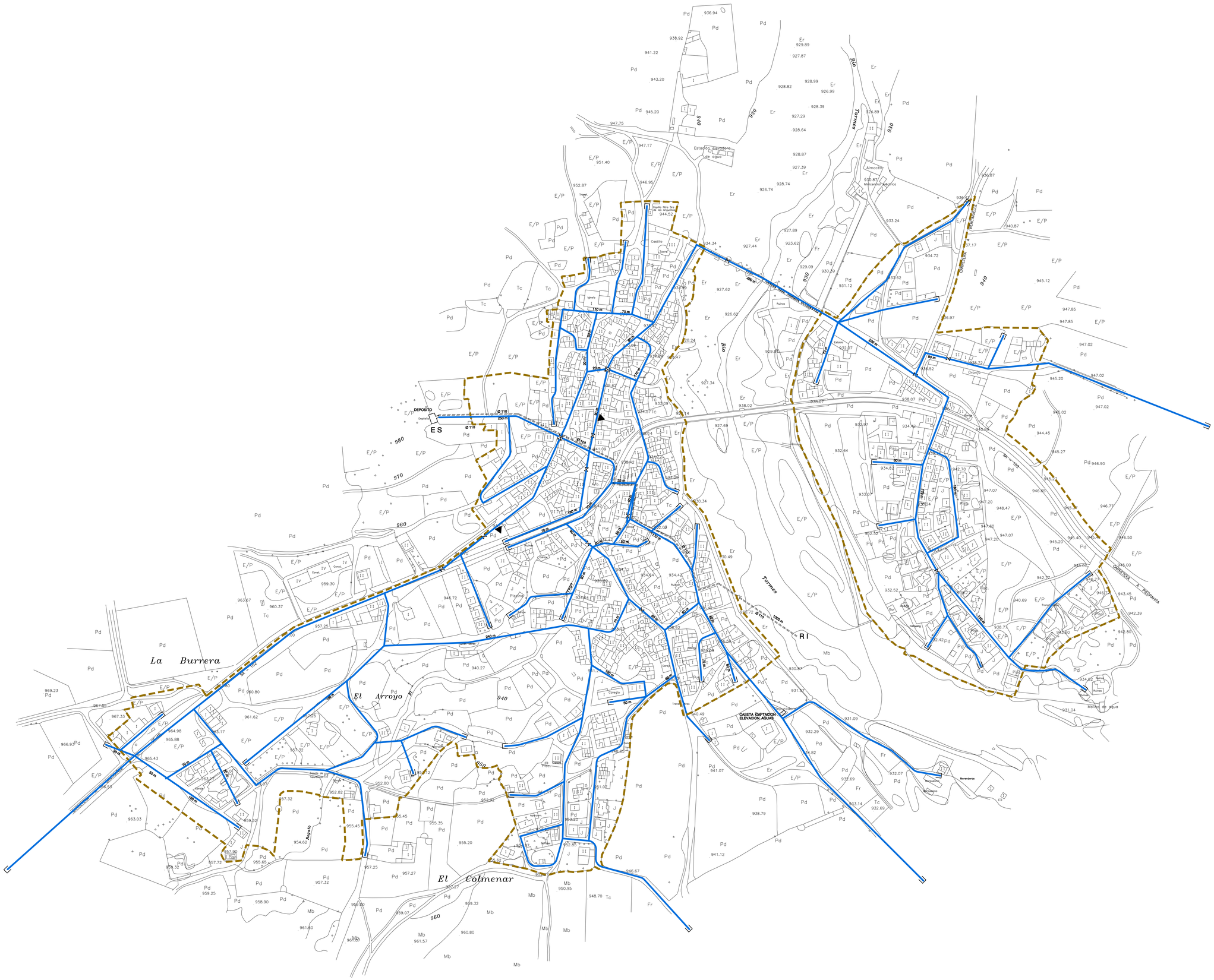
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE INFORMACION

PUENTE DEL CONGOSTO	4.1	NORMAS
INFORMACION . RED DE SANEAMIENTO		MARZO 2013
		ESCALA: 1/2000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

EL ESTE SUPERIOR DEL CAMPO DE FUTBOL ESTA ACOTADO EN 1.000 M. DE LA ACERA DEL CAMPO DE FUTBOL



AREA ABASTECIDA POR SERVICIOS y CONSOLIDADA D.S.U.

DISTRIBUCCION DE AGUA

RED DE ABASTECIMIENTO

RED DE ABASTECIMIENTO AL DEPOSITO (TRAIDA DE AGUA)

CLASE DE CAPTACION

RI RIO

CLASE DE DEPOSITO

ES EN SUPERFICIE

ELEMENTOS ESPECIFICOS

VALVULA

BOCA DE RIEGO.

BRIDA CIEGA

HIDRANTE

INFORMACION OBTENIDA DE LA D.S.U VIGENTE, DEL DEPARTAMENTO DE ENCUESTA DE INFRAESTRUCTURAS DE LA Excmo. DIPUTACION DE SALAMANCA, Y DEL AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO.

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE INFORMACION

PUENTE DEL CONGOSTO INFORMACION . RED DE ABASTECIMIENTO	4.2	NORMAS MARZO 2013 ESCALA: 1/2000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

EJECUCION TRAS APROBACION DEFINITIVA ADOPTADA POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESION DE FECHA 0 DE 0000 DE 0000

S A N E A M I E N T O

RED DE SANEAMIENTO

POZO DE REGISTRO

INFORMACION OBTENIDA DE LA D.S.U VIGENTE, DEL DEPARTAMENTO DE ENCUESTA DE INFRAESTRUCTURAS DE LA Excma. DIPUTACION DE SALAMANCA, Y DEL AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO.

LA UTILIZACION TOTAL O PARCIAL DE ESTE PLANO, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DEL AUTOR QUIENAHORA EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE INFORMACION

BERCIMUELLE INFORMACION . RED DE SANEAMIENTO	**5.1**	NORMAS MARZO 2013 ESCALA: 1/2000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

Las Eras Grandes
Granja
A GUINALDO
CARRETERA
SA - 104
A PAJONARES
Arroyo
EL
LINOMELO
CALLE
PISTA DE TIERRA
PISTA DE TIERRA
PISTA DE TIERRA
PISTA DE TIERRA
CALLE
CALLE
CALLE

EDIFICIOS PUBLICOS

- EDIFICIOS PUBLICOS
- **A** AYUNTAMIENTO
- **B** AYUNTAMIENTO VIEJO
- **C** IGLESIA
- **D** DEPOSITO REGULADOR ABASTECIMIENTO DE AGUA
- **E** CUARTEL VIEJO
- **F** COLEGIO
- **G** CASA DE MAESTROS
- **H** EMBARCADERO
- **I** CASETA CAPTACION DE AGUA
- **J** E. D. A. R.

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

PLANO DE INFORMACION

PUENTE DEL CONGOSTO EDIFICIOS PUBLICOS	**6**	NORMAS MARZO 2013 ESCALA: 1/2000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

LA EDICION TOTAL O PARCIAL DE ESTE PLANO, AL IGUAL QUE CUALQUIER REPRODUCCION DE EL, SIN EXPRESA DEL AUTOR

EDIFICIOS PUBLICOS

A	EDIFICIOS PUBLICOS
A	AYUNTAMIENTO–HOGAR SOCIAL
B	IGLESIA
C	CONSULTORIO–CASA MEDICO
D	COLEGIO
E	EMBARCADERO

NORMAS URBANISTICAS

PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)

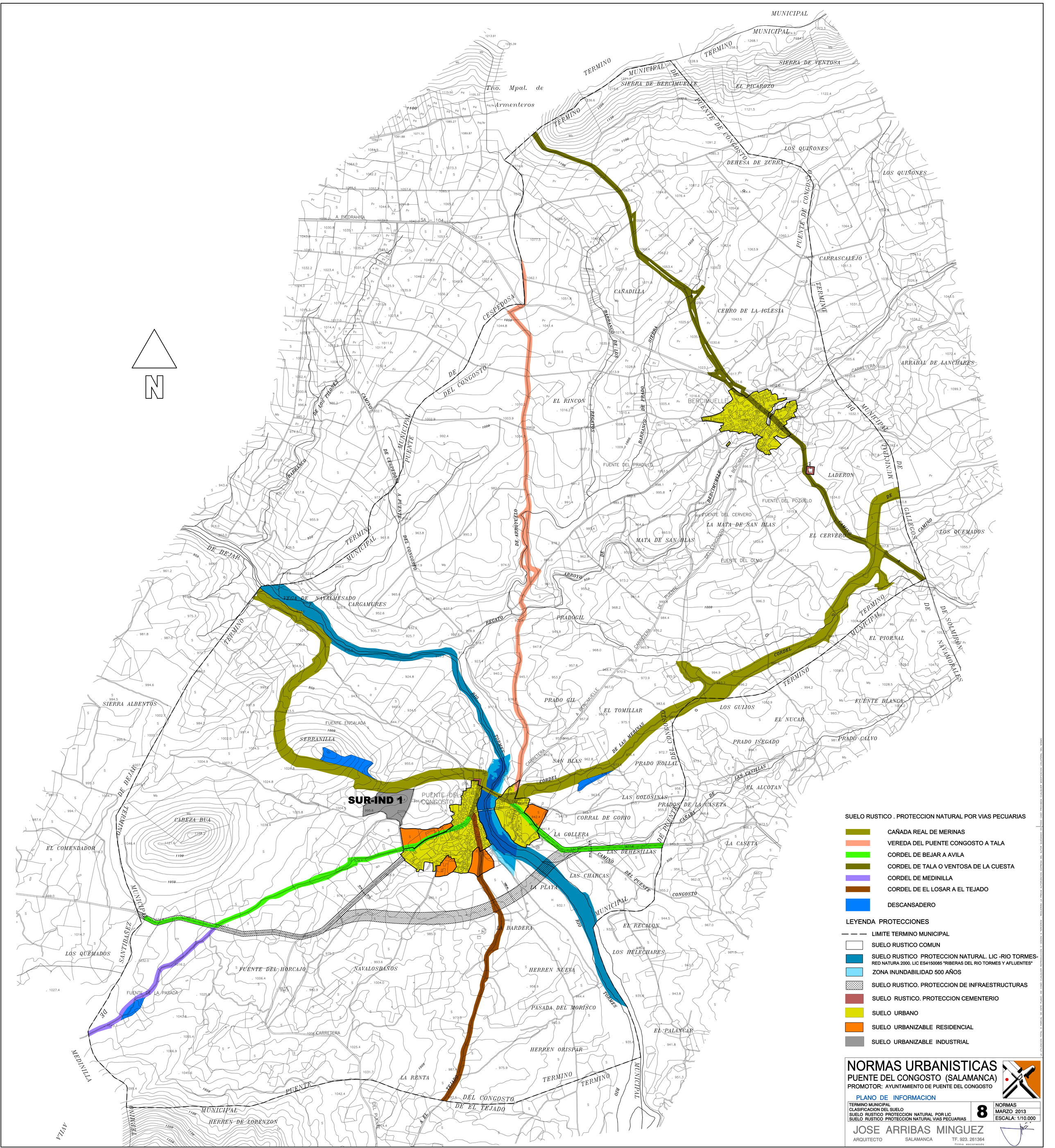
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO

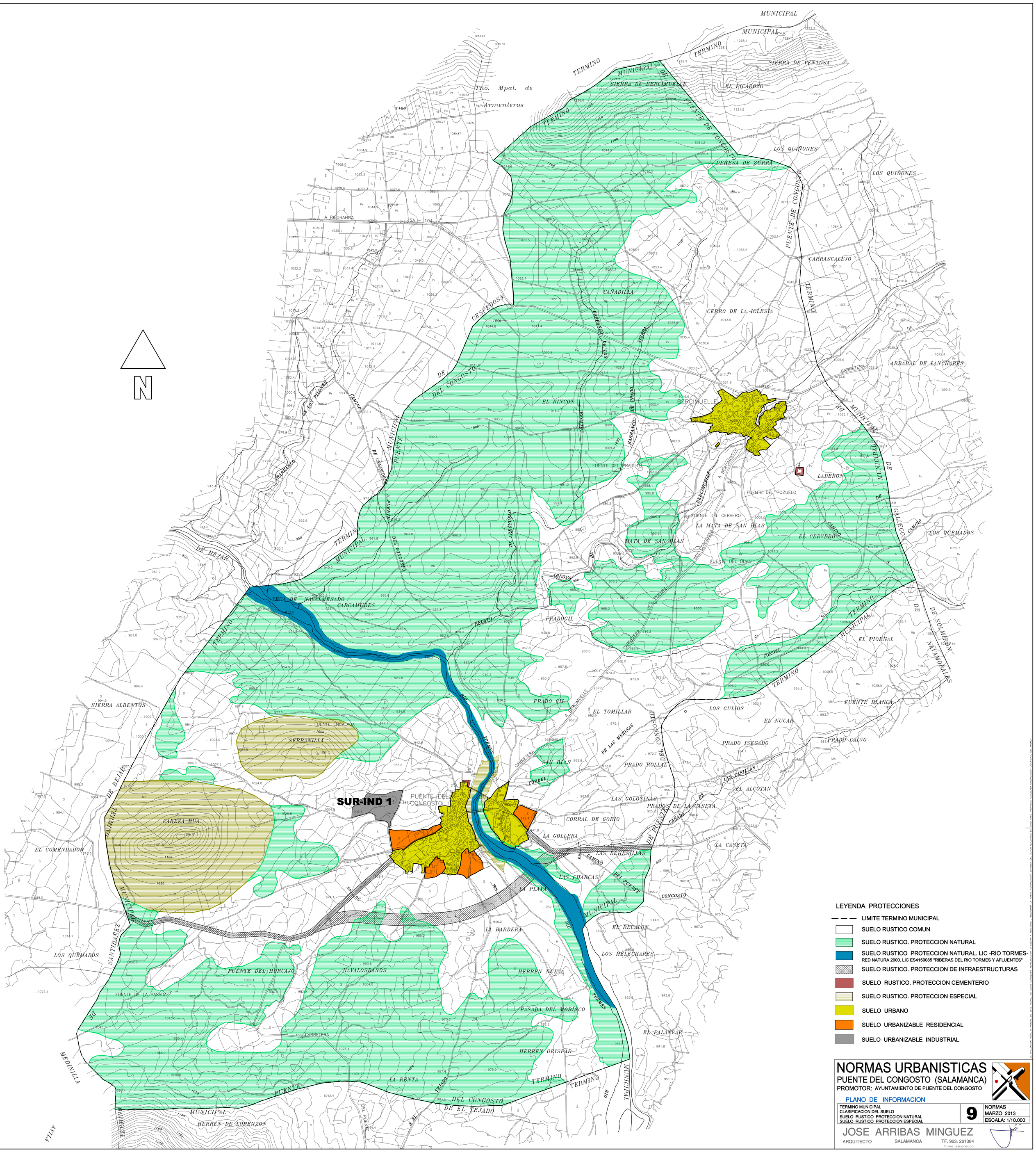
PLANO DE INFORMACION

BERCIMUELLE EDIFICIOS PUBLICOS	7	NORMAS MARZO 2013 ESCALA: 1/2000

JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO SALAMANCA TF. 923. 261364
firma escaneada

LA UTILIZACION TOTAL O PARCIAL DE ESTE PLANO, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DEL AUTOR QUIENAQUI EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.


N
SUR-IND 1
SUELO RUSTICO . PROTECCION NATURAL POR VIAS PECUARIAS
CAÑADA REAL DE MERINAS
VEREDA DEL PUENTE CONGOSTO A TALA
CORDEL DE BEJAR A AVILA
CORDEL DE TALA O VENTOSA DE LA CUESTA
CORDEL DE MEDINILLA
CORDEL DE EL LOSAR A EL TEJADO
DESCANSADERO
LEYENDA PROTECCIONES
LIMITE TERMINO MUNICIPAL
SUELO RUSTICO COMUN
SUELO RUSTICO PROTECCION NATURAL. LIC -RIO TORMES-
RED NATURA 2000. LIC ES4150085 "RIBERAS DEL RIO TORMES Y AFLUENTES"
ZONA INUNDABILIDAD 500 AÑOS
SUELO RUSTICO. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
SUELO RUSTICO. PROTECCION CEMENTERIO
SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
NORMAS URBANISTICAS
PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO
PLANO DE INFORMACION
TERMINO MUNICIPAL
CLASIFICACION DEL SUELO
SUELO RUSTICO PROTECCION NATURAL POR LIC
SUELO RUSTICO PROTECCION NATURAL VIAS PECUARIAS
8
NORMAS
MARZO 2013
ESCALA: 1/10.000
JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO
SALAMANCA
TF. 923. 261364
firma escaneada


N
MUNICIPAL
TERMINO
SIERRA DE VENTOSA
EL PICAROZO
Trno. Mpal. de Armenteros
SIERRA DE BERCIMUELLE
PUENTE DE CONGOSTO
DEHESA DE ZURRA
LOS QUIÑONES
CARRASCALEJO
CAÑADILLA
CERRO DE LA IGLESIA
CESPEDOSA
BERCIMUELLE
ARRABAL DE LANCHARES
EL RINCON
FUENTE DEL PRADILLO
LADERON
FUENTE DEL POZUELO
FUENTE DEL CERVERO
LA MATA DE SAN BLAS
MATA DE SAN BLAS
EL CERVERO
LOS QUEMADOS
FUENTE DEL OLMO
VEGA DE NAVALMESADO
CARCAMURES
PRADOGIL
EL PIORNAL
SIERRA ALBENTOS
FUENTE ENCALADA
SERRANILLA
PRADO GIL
EL TOMILLAR
LOS GUIJOS
EL NUCAR
FUENTE BLANCA
PRADO ISEGADO
PRADO CALVO
SAN BLAS
PRADO ROLLAL
LAS GOLOSINAS
EL ALCOTAN
SUR-IND 1
PUENTE DEL CONGOSTO
CABEZA BUA
CORRAL DE GORIO
PRADOS DE LA CASETA
LA COLLERA
LA CASETA
EL COMENDADOR
LAS DEHESILLAS
LAS CHARCAS
LA PLAYA
LA BARDERA
EL RECALON
LOS HELECHARES
FUENTE DEL HORCAJO
NAVALOSBAÑOS
HERREN NUEVA
FUENTE DE LA PASADA
PASADA DEL MORISCO
EL PALANCAR
HERREN ORISPAR
LA RENTA
HERREN DE LORENZON
DE EL TEJADO
RIO TORMES
A PIEDRAHITA
A BERCIMUELLE
CARRETERA
CAMINO
CORDEL
ARROYO
RECATO
BARRANCO
LEYENDA PROTECCIONES
LIMITE TERMINO MUNICIPAL
SUELO RUSTICO COMUN
SUELO RUSTICO. PROTECCION NATURAL
SUELO RUSTICO PROTECCION NATURAL. LIC -RIO TORMES-
RED NATURA 2000. LIC ES4150085 "RIBERAS DEL RIO TORMES Y AFLUENTES"
SUELO RUSTICO. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
SUELO RUSTICO. PROTECCION CEMENTERIO
SUELO RUSTICO. PROTECCION ESPECIAL
SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
NORMAS URBANISTICAS
PUENTE DEL CONGOSTO (SALAMANCA)
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PUENTE DEL CONGOSTO
PLANO DE INFORMACION
TERMINO MUNICIPAL
CLASIFICACION DEL SUELO
SUELO RUSTICO PROTECCION NATURAL
SUELO RUSTICO PROTECCION ESPECIAL
9
NORMAS
MARZO 2013
ESCALA: 1/10.000
JOSE ARRIBAS MINGUEZ
ARQUITECTO
SALAMANCA
TF. 923. 261364
firma escaneada