

Noviembre 2020



MODIFICACIÓN PUNTUAL
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE HONTORIA DE VALDEARADOS (Burgos)

- **MODIFICACIÓN DEL DN-CT-I: CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS**
- **MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DN-NU**

Promotor: **AYTO. DE HONTORIA DE VALDEARADOS**
Técnicos redactores: **G. DEL HOYO ARQUITECTOS SLP**

ÍNDICE

1	MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.1	DATOS GENERALES.....	3
1.1.1	AUTOR DEL ENCARGO.....	3
1.1.2	AUTOR DE LA MODIFICACIÓN.....	3
1.2	ANTECEDENTES, OBJETO Y ALCANCE.....	3
1.2.1	ANTECEDENTES.....	3
1.2.2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	3
1.2.3	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	4
1.3	JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ADOPTADA.....	4
1.4	NORMATIVA APLICABLE.....	5
1.4.1	Normativa Urbanística de carácter estatal.....	5
1.4.2	Normativa Urbanística de carácter regional.....	5
1.4.3	Normativa Urbanística de carácter local.....	6
1.5	ORDENANZAS Y ARTÍCULOS AFECTADOS.....	6
1.6	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA DOCUMENTACIÓN.....	7
1.7	EMISIÓN DE INFORMES PREVIOS.....	7
1.8	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	9
1.9	DOCUMENTOS QUE FORMAN LA MODIFICACIÓN.....	9
2	MEMORIA VINCULANTE.....	10
2.1	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	10
2.1.1	CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	10
2.2	IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS N.U.M. QUE SE ALTERAN Y SU JUSTIFICACIÓN.....	13
2.2.1	FICHAS PROPUESTAS PARA ELIMINAR CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.....	14
	MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.....	14
2.2.2	REDACCIÓN ACTUAL Y REDACCIÓN MODIFICADA - PROPUESTA DEL ARTICULADO.....	18
	MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DN-NU.....	18
A.	MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	18
	ART. 3.2.10. CALIDAD DEL AMBIENTE.....	18
	ART. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA.....	21
B.	MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.....	22
	ART. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS.....	22
C.	MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANO.....	25
C.1	NORMA ZONAL 1 CASCO ANTIGUO.....	25
	ART. 5.2.9 ALTURAS.....	25
	ART. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS.....	26
C.2	NORMA ZONAL 2. ENSANCHE RESIDENCIAL.....	30
	ART. 5.3.9 ALTURAS.....	30
	ART. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS.....	30
	ART. 5.3.13 USOS COMPATIBLES.....	32
C.3	NORMA ZONAL 3 INDUSTRIAL.....	32
	ART. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.....	32
D.	MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE SUELO RÚSTICO.....	34

ART. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO.....	34
ART. 7.3.3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS	35
2.3 CUMPLIMIENTO DEL ART. 58 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DEL ART. 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.....	36
2.3.1 JUSTIFICACIÓN DEL ART. 58 DE LA LCYL Y DEL ART. 173 DEL RUCYL en la MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS EN LA NORMA ZONAL 3 INDUSTRIAL (Art. 5.4.6).....	37
2.4 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.....	37
2.5 CONSIDERACIONES FINALES	38
ANEXO I - DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA	39

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS GENERALES

1.1.1 AUTOR DEL ENCARGO

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales (en adelante N.U.M.) de Hontoria de Valdearados se redacta por encargo de Don Joaquín Bengoechea García, en nombre y representación del Ayto. De Hontoria de Valdearados (Burgos), con CIF P-0916700H y domicilio en Calle Real nº 1, 09450 de Hontoria de Valdearados (Burgos).

1.1.2 AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación ha sido redactada por G. del Hoyo ARQUITECTOS S.L.P., con CIF: B-09462136, Sociedad Colegiada COACYLE nº 84, representados por Alicia y Mariluz García del Hoyo, con domicilio profesional en Calle Burgos 1 de Salas de los Infantes (Burgos), ambas Arquitectas Superiores, colegiadas nº 2.606 y 2.705 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León.

1.2 ANTECEDENTES, OBJETO Y ALCANCE

1.2.1 ANTECEDENTES

Hontoria de Valdearados cuenta con Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos con fecha 13 de septiembre de 2012 y su publicación en BOCYL el 3 de octubre de 2012.

Posteriormente en el año 2014 se produjo una modificación con el fin de eliminar un edificio del Catálogo de Edificios Protegidos.

El encargante es promotor de la iniciativa de modificar algunos de los puntos de las N.U.M. de la localidad con el fin de adaptarlas a la realidad física del entorno donde son de aplicación.

Con la presente Modificación Puntual se da repuesta a una necesidad de adaptación de las características urbanísticas reales de la localidad a las N.U.M. sin perder el modelo territorial vigente.

1.2.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual de las N.U.M. de Hontoria de Valdearados está promovida por el propio Ayto. de Hontoria de Valdearados.

El promotor de la presente modificación la considera oportuna para adaptar las N.U.M. a la realidad de la localidad, a sus posibilidades de desarrollo, de posibilidad edificatoria más real y facilitando con ello un impulso de actividad y fijación de población.

Este documento tiene como **objetivos generales:**

1. **Modificar el CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS, eliminado edificaciones que por sus características no se considera que debieran tener ningún tipo de protección;**
2. **Modificar la NORMATIVA URBANÍSTICA DN-NU, concretamente condiciones generales de edificación y urbanización, condiciones particulares de Suelo Urbano (alturas, estéticas, retranqueos y usos compatibles) adaptándose a la realidad y tradición constructiva y urbanística de la localidad.**
3. **Modificar las CONDICIONES DE PARCELA EN SUELO RÚSTICO para instalaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, forestales, piscícolas y cinegéticas con el fin de mejorar las posibilidades de desarrollo;**

Todas las modificaciones se pretenden adaptar a la demanda de la población para cada una de las propuestas. Es por ello que queda acreditado en esta memoria y más adelante se dirá, que tales modificaciones redundan en el interés general público, facilitando la gestión y desarrollo del planeamiento urbanístico.

Las N.U.M. vigentes disponen, como instrumento de Ordenación Urbana en pleno desarrollo, de la suficiente capacidad para adaptarse a las diferentes vicisitudes que se van planteando, tanto a través de la clasificación de su suelo y de sus características como de la reglamentación particular de la facultad de edificar. La determinación del objetivo de la presente Modificación Puntual se conforma con arreglo a las necesidades urbanas provenientes y generadas por el propio Municipio.

1.2.3 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Esta memoria como propuesta de modificación de la normativa y los planos de ordenación de las normas, no altera el modelo territorial ni de configuración urbana, ni las clasificaciones globales de suelo, por lo que se estará a las mismas en todo lo no modificado expresamente en este documento.

En particular, son de aplicación las definiciones y terminología relativas al régimen del suelo, normas generales de la edificación, condiciones de parcela y de construcción y condiciones de protección. Igualmente, las definiciones de los usos permitidos y prohibidos en cada zona y las áreas de ordenanza y su regulación específica, son las que se recogen en las N.U.M. de Hontoria de Valdearados aprobadas, salvo en lo expresamente citado como modificado o regulado en esta modificación.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ADOPTADA

La presente Modificación se justifica, según el *apartado 1 del artículo 58, **Modificaciones**, de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008*, como un cambio en las N.U.M. de Hontoria de Valdearados que no implica su revisión, y se ajustará al procedimiento establecido para su primera aprobación en el *artículo 52, **Aprobación inicial e información pública**, de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo:*

De otro lado y según el artículo 52 bis, **Trámite ambiental**, de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008, la CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE – SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y AUDITORÍA AMBIENTALES deberá pronunciarse sobre la necesidad del citado trámite.

1.4 NORMATIVA APLICABLE

1.4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTATAL

– Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE de 31 de Enero de 1979

– Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación. BOE de 6 de noviembre de 1999.

– Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. BOE de 31 de Octubre de 2015

1.4.2 NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER REGIONAL

– Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE de 31 de Octubre de 2015).

– Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León (BOCYL de 11 de febrero de 2005).

1.4.2.1 LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

– Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10 de diciembre de 1998) y sus modificaciones.

– Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (BOCL núm. 70 de 15 de Abril de 1999).

– Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCYL 2 de febrero de 2004).

– Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCYL 18 de Septiembre de 2008).

– Decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCYL 3 de julio de 2013).

– Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCYL 19 de septiembre de 2014).

– Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación,

regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCYL 4 de mayo de 2016).

– LEY 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

1.4.2.2 NORMAS E INSTRUCCIONES TÉCNICAS URBANÍSTICAS DE CASTILLA Y LEÓN

– ORDEN FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en Castilla y León de la LEY 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (BOCYL 18 de junio de 2007).

– ORDEN FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la LEY 4/2008, de 15 de septiembre (BOCYL 19 de septiembre de 2008).

– ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanístico (BOCYL 8 de abril de 2016).

– ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos Urbanístico (ITPLAN).

1.4.3 NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL

– Normas Urbanísticas Municipales de Hontoria de Valdearados, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos con fecha 13 de septiembre de 2012 (publicación en BOCYL el 3 de octubre de 2012) y sus modificaciones posteriores.

1.5 ORDENANZAS Y ARTÍCULOS AFECTADOS

- MODIFICACIÓN DEL DN-CT-I: CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS
- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DN-NU
 - MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
 - Art. 3.2.10. CALIDAD DEL AMBIENTE
 - Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA
 - MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN
 - Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PÚBLICAS
 - MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANO
 - NORMA ZONAL 1 CASCO ANTIGUO
 - Art. 5.2.9 ALTURAS
 - Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS
 - NORMA ZONAL 2. ENSANCHE RESIDENCIAL
 - Art. 5.3.9 ALTURAS

- Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES

NORMA ZONAL 3 INDUSTRIAL

- Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
- MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE SUELO RÚSTICO

SUELO RÚSTICO

- Art. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO
- Art. 7.3.3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS

1.6 TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA DOCUMENTACIÓN

La tramitación administrativa a llevar a cabo para la presente Modificación Puntual de las N.U.M. de Hontoria de Valdearados se hará de conformidad con el artículo 58.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y la modificación se ajustará al procedimiento establecido para su primera aprobación en los artículos 153 y siguientes del RUCyL.

1.7 EMISIÓN DE INFORMES PREVIOS

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado 1.3, de acuerdo a la *Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008*, y según el artículo 52, es necesario el pronunciamiento de la CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE – SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y AUDITORÍA AMBIENTALES sobre la necesidad del *Trámite ambiental*.

ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre **emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanístico**.

Artículo 2.- Solicitud de informes: A partir del momento en que el instrumento se encuentre «dispuesto para su aprobación inicial»... Y previamente a la adopción del acuerdo de aprobación inicial.

Según el *Artículo 5 Modificaciones del planeamiento* de la citada Orden, deben solicitarse los informes citados en el *Artículo 3 Planeamiento general*, con las excepciones marcadas en el artículo 5:

Artículo 3 a) En todo caso:

- ✓ **Servicio Territorial de Fomento (art. 3. a) 1º)** por ser población menor de 5000 habitantes.
- ✓ **Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (art. 3. a) 2º)**
- ✓ **Subdelegación del Gobierno (art. 3. a) 4º)**
- ✓ **Diputación Provincial (art. 3. a) 7º)**

No son exigibles:

- *Informe de la Agencia de Protección Civil (art. 3. a) 3º)* por no afectar la modificación a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo según el art. 5. b).
- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero (art. 3. a) 5º)* por no afectar la modificación a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico y no establece determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo según el art. 5.d).
- *Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo-Telecomunicaciones (art. 3. a) 6º)* por no afectar la modificación al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas según el art. 5.c).

b) Solamente cuando en el término municipal existan elementos citados en el apartado b) del artículo 3:

- ✓ **Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente. (art. 3. b) 1º)**, por existir vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas.
- ✓ **Informe del Servicio Territorial de Fomento. (art. 3. b) 2º)**, por existir tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León

No son exigibles:

- *Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León*, por no existir instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional (art. 3. b) 3º).
- *Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento*, por no existir tramos de líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio, que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general (art. 3. b) 4º)
- *Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental* por no existir tramos de carreteras de titularidad del Estado (art. 3. b) 5º).
- *Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento* por no existir aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas (art. 3. b) 6º).
- *Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente* por no existir terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional (art. 3. b) 7º).
- *Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura* por no existir Bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional (art. 3. b) 8º).

1.8 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

En cumplimiento del artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León procede a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, **en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación a que hace referencia la presente modificación puntual planteada.**

Se estará a lo dispuesto en todo lo referente al citado artículo 156 que entre otros aspectos tiene en cuenta que no afecta a *actos del suelo conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión (artículo 156, apartado 3.b).*

1.9 DOCUMENTOS QUE FORMAN LA MODIFICACIÓN

En cumplimiento del artículo 58.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 169 3.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que se refieren a los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las determinaciones a considerar, se redacta el presente **DOCUMENTO** en la que se expresan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación.

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA
 - 2.- MEMORIA VINCULANTE
- ANEXOS

2.- MEMORIA VINCULANTE

2 MEMORIA VINCULANTE

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2.1.1 CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El Municipio de Hontoria de Valdearados cuenta con N.U.M. aprobadas definitivamente con fecha 13 de septiembre de 2012 con publicación en BOCYL con fecha 3 de octubre del mismo año.

Las Ordenanzas afectadas son varias y además se propone la modificación del Catálogo de Edificios Protegidos

La modificación que se pretende es oportuna porque se plantea precisamente tras el proceso acometido por el Ayuntamiento de la localidad analizando las dificultades de aplicación de la normativa actual para incorporar aspectos derivados de circunstancias sobrevenidas o que responden a la normal evolución de aspectos normativos. Es precisamente cuando se observa esta disfunción en el planeamiento (en algunos casos errores, en otras omisiones normativas detectadas) cuando se propone su modificación para mejorar sus determinaciones, la efectiva gestión y control municipales, la mejor adaptación a la actual realidad urbana existente y, finalmente, introduciendo medidas de fomento de la rehabilitación urbana flexibilizando algunas de las condiciones urbanísticas existentes.

Algunas de las propuestas que se plantean se dirigen a precisar determinaciones en la trama urbana consolidada, asegurando la continuidad de acciones ya iniciadas y prácticamente desarrolladas desde hace décadas en el tejido urbano. Se procura con ello lograr posibilidades de desarrollo y gestión de los ámbitos de suelo y no dificultar la implementación de las necesarias inversiones públicas y privadas en la ejecución del planeamiento además de no dificultar el asentamiento de población.

La Modificación Puntual de la N.U.M de Hontoria de Valdearados se considera por tanto justificada pretendiéndose únicamente la correcta y eficaz gestión de los suelos, como misión específica y propia de la actividad planificadora.

Por otra parte, corresponde en exclusividad a la actividad urbanística pública, inscrita dentro del marco previsto en *artículo 4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León*, la capacidad de abordar este tipo de situaciones, armonizando en lo necesario los distintos instrumentos de planeamiento y superando los efectos indeseables que supone la indefinición del régimen urbanístico.

De esta forma, el primer objetivo de la actividad urbanística pública, señalado en dicho artículo, es asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, precisando todo tipo de determinaciones sobre suelos de naturaleza pública y privada, estableciendo, entre otras, condiciones de clasificación, calificación, tipología, uso e intensidad.

Por todo ello entendemos que resulta patente no ya solo el interés público, la conveniencia y la oportunidad de la modificación, sino la necesidad de su formulación en tanto que el problema no puede

ser abordado de ninguna otra manera que introduciendo en los instrumentos de planeamiento las determinaciones precisas para superar la situación señalada.

Porque a pesar del poco tiempo que ha transcurrido desde la aprobación de la N.U.M., se han detectado esta serie de cuestiones que el Ayuntamiento considera conveniente para el interés público modificar dentro de su planeamiento general, por lo que plantea la tramitación de la presente Modificación Puntual, como instrumento adecuado para dar cumplimiento a esta necesidad.

Es cierto que en algunos casos se trata de pequeños ajustes que se podrían resolver con un Estudio de Detalle, pero dada la variedad de propuestas a modificar, se propone esta Modificación del planeamiento general.

Se estiman así plenamente justificadas las razones de conveniencia y oportunidad que motivan su redacción, contribuyendo a posibilitar el desarrollo urbanístico, objetivo éste que constituye una función pública por definición.

2.1.1.1 ARGUMENTOS SOCIO-ECONÓMICOS

El alcance excesivo de las limitaciones establecidas por las normas no redundará en una mejor protección del suelo o de los elementos que sustenta, sino que impide en la práctica la materialización de los derechos y deberes urbanísticos de algunos titulares de terrenos, impidiendo a su vez la correcta ejecución y desarrollo de las previsiones del propio planeamiento.

Se justifica la propuesta en su propio carácter y finalidad de no perder posibilidades de desarrollo del entorno rural, reflejando la realidad de las condiciones y características constructivas actuales, contribuyendo al desarrollo urbano del municipio, regulando de forma clara y precisa el mismo.

Todo esto, junto con la visión y necesidad de desarrollo del municipio, que encuentra fundamento tanto en motivos que van desde la sensibilidad ante hechos como la despoblación que tanto acucia a la región, así como los motivos derivados de un apego creciente de vecinos con idea de asentamiento en la zona, lo que hacen razonable propuestas como la presente.

Este cambio no supone ninguna merma en la calidad de vida dándose en un contexto donde el equilibrio entre lo residencial y lo productivo es más que correcto posibilitando un probable aumento de la población y sin olvidar la posibilidad de mayor desarrollo de determinadas actividades que, a causa de sus específicos requerimientos, tienen que localizarse precisamente en determinados tipos de suelo.

2.1.1.2 ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La modificación propuesta redundará en el interés público de desarrollar el planeamiento general, pues facilitará la gestión ordenada del territorio y la regulación del mismo conforme a las determinaciones del planeamiento, obteniendo una localidad de mejor calidad en tanto que más ajustada a los objetivos de interés público del planeamiento general.

La mejora de la gestión y la clarificación de determinados aspectos normativos redundan en la mejora del suelo del término municipal con lo que se favorece el interés público de las modificaciones propuestas.

Las posteriores actuaciones urbanísticas que se derivarán de las modificaciones ahora propuestas facilitarán las futuras autorizaciones de inversión urbanística y económica en aras de un mayor desarrollo y afianzamiento de población.

El interés público de la modificación estriba por tanto en establecer para estos suelos las condiciones tipológicas y de ordenación que se estiman más adecuadas en estos momentos, a la vista de las circunstancias que concurren en el caso:

- a) En cuanto a la MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS, se considera que la justificación del interés público se hace por tres tipos de razones, todas ellas congruentes con el nuevo contexto económico e inmobiliario, así como la legislación en materia de “*regeneración urbana*”, actualmente asentado en la cultura urbanística, y que tiene su traslado en las recientes iniciativas legislativas de carácter estatal y autonómico, frente a un modelo que ponía su acento en las actuaciones de nueva urbanización, evitando implementar acciones cuyo coste económico o técnico serían insostenibles para los titulares de edificaciones, y que limitarían la posibilidad de rehabilitación del parque inmobiliario.
- Las fichas nº 16, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 35 se proponen sacarlas del catálogo debido a que se trata de viviendas con escaso interés, todas con protección únicamente ambiental. La limitación de las actuaciones por su protección provoca que los propietarios no consideren viable y de interés una actuación urbanística lo que provoca que las edificaciones se vayan deteriorando *sine die* y en algún caso, provocan la “no inversión” y “no fijación de población” en una localidad, como tantas otras en la Comunidad, tan necesitada de todo ello.
 - Las fichas nº 19 y 23 se tratan de edificaciones en las que se han intervenido/renovado recientemente de una manera global por lo que su protección no tiene sentido en tanto en cuanto que no se considera que en un futuro, ni cercano ni lejano, se vaya a modificar su configuración.
 - Las fichas nº 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44 y 45 se refieren a antiguos lagares tan en ruinas que en algún caso apenas quedan muros en pie por lo que la protección estructural a la que se refiere su catalogación no tiene sentido al carecer de elementos para valorar su reposición y la falta de actuación está dando lugar a muros exentos en zonas de campo sin protección.

- b) Las MODIFICACIONES DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN justifican su interés público en la adaptación de elementos como las chimeneas a directivas generales; en la mejora de la eficiencia energética, reduciendo su demanda con beneficios para el interés general; y en la unificación de elementos urbanísticos que den una visión de conjunto de la localidad, mejorando su percepción estética.
- c) Las MODIFICACIONES DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS de las Normas Zonales 1, 2 y 3 están justificadas en cuanto al interés general y público que tiene la adaptación de las edificaciones a la realidad urbanística existente, asegurando, como ya se ha dicho, la continuidad de acciones y modelos asentados y desarrollados desde hace décadas en el tejido urbano.
- d) En lo que se refiere a MODIFICACIONES DE USOS COMPATIBLES DEL SUELO, el interés público está justificado por considerarse un evidente error o contradicción en las normativa actual, estableciendo una más coherente regulación adaptada al entorno y la localidad, sin menoscabar los derechos de los propietarios del suelo situados en una norma zonal sin apenas diferencias urbanísticas y de espacios con la inmediatamente anexa. Esta modificación y la de MODIFICACIÓN DE PARCELA MÍNIMA EN ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS en Suelo Rústico, adaptándose a la parcelación actual existente, acomodan la normativa a un concepto más acorde con el actual escenario económico, flexibilizando las “áreas de actividad económica” ajustándose a las cambiantes necesidades y demandas sociales y de mercado.

2.2 IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS N.U.M. QUE SE ALTERAN Y SU JUSTIFICACIÓN

De conformidad con lo prescrito en el artículo 169.3.b.2º del RUCyL, se relacionan a continuación las **redacciones actuales** en las N.U.M. de Hontoria de Valdearados, **sus justificaciones y las modificaciones propuestas**.

2.2.1 FICHAS PROPUESTAS PARA ELIMINAR CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Justificación _____ *La modificación del Catálogo de Edificios Protegidos viene avalada por el nuevo contexto económico e inmobiliario y la legislación en materia de rehabilitación urbana.*

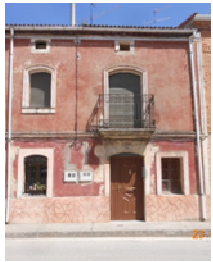



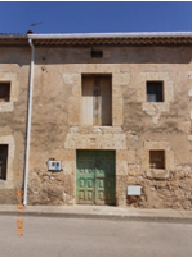

La valoración económica y técnica de la intervención en los inmuebles protegidos objeto de la modificación se considerarían insostenibles para los titulares de edificaciones, y que limitarían la posibilidad de rehabilitación del parque inmobiliario como se ha justificado en el apartado 2.1.1.2. a) de la presente memoria.

MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS







Nº FICHA EMPLAZAMIENTO REF. CATASTRAL PROTECCIÓN ACTUAL

16	C/ Portugal 3	6718704VM5261N	AMBIENTAL	
19	C/ Real 29	6616004VM5261N	AMBIENTAL	
20	C/ Real 18	6615016VM5261N	AMBIENTAL	
23	C/ Real 40	6616507VM5261N	AMBIENTAL	







Nº FICHA EMPLAZAMIENTO REF. CATASTRAL PROTECCIÓN ACTUAL

25	C/ Real 54-56	6716108VM5261N	AMBIENTAL	
26	C/ Real 58	6716110VM5261N	AMBIENTAL	
27	C/ Real 82	6817030VM5261N	AMBIENTAL	
28	C/ Real 84	6817031VM5261N	AMBIENTAL	
29	C/ Real 86	6817032VM5261N	AMBIENTAL	
30	C/ Real 88	6817033VM5261N	AMBIENTAL	

Nº FICHA EMPLAZAMIENTO REF. CATASTRAL PROTECCIÓN ACTUAL

31	C/ Real 90	6817034VM5261N	AMBIENTAL	
32	C/ Real 92	6817035VM5261N	AMBIENTAL	
35	C/ Real 75	6718409VM5261N	AMBIENTAL	
36	Cmno. de la Picha s/n	60100790000000	ESTRUCTURAL	
37	Cmno. de la Picha s/n	000702900VM52B	ESTRUCTURAL	
38	Cmno. de la Picha s/n	000703000VM52B	ESTRUCTURAL	

Nº FICHA EMPLAZAMIENTO REF. CATASTRAL PROTECCIÓN ACTUAL

39	Cmno. de la Picha s/n	000703100VM52B	ESTRUCTURAL	
40	Cmno. de la Picha s/n	000703200VM52B	ESTRUCTURAL	
42	Ctra. Peñaranda- Caleruega km, 9	09167A50900738	AMBIENTAL	
43	El Plantío	000300300VM52B	ESTRUCTURAL	
44	Cmno. de la Picha s/n	09167A50406725	ESTRUCTURAL	
45	Cmno. de la Picha s/n	000202800VM52B	ESTRUCTURAL	

2.2.2 REDACCIÓN ACTUAL Y REDACCIÓN MODIFICADA - PROPUESTA DEL ARTICULADO

MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DN-NU

A. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 3.2.10. Calidad del ambiente

Justificación _____ Se propone la reducción de la distancia de influencia de las chimeneas de evacuación que limitan su altura considerándose no acorde con la normativa en vigor (CTE HS-3 y NORMA UNE 123.001) siendo en la N.U.M. actuales más restrictiva y dando lugar a chimeneas de proporciones desmesuradas.

Se corresponde así el presente artículo con las limitaciones marcadas en el Artículo 3.3.5 Evacuación de humos y gases de las N.U.M.

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 3.2.10. Calidad del ambiente

La calidad del ambiente se preservará mediante la regulación de las emisiones perturbadoras o contaminantes en todas sus manifestaciones.

Aparte de las condiciones particulares y específicas a cumplir para cada uso, se relacionan a continuación una serie de normas de carácter general referidas a los distintos tipos de emisiones:

1. Niveles de emisión de ruidos.

Se establecen los siguientes límites de emisión de ruido, medido en decibelios A (dB A) y en el domicilio del vecino más afectado o en los límites de la propiedad del emisor, si se trata de edificio exento.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

<u>ACTIVIDAD COLINDANTE</u>	<u>TRANSMISION MAXIMA (dB A)</u>	
	<u>DIA</u>	<u>NOCHE</u>
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INFERIOR DE LOS LOCALES

<u>ACTIVIDAD RECEPCIÓN MAXIMA (dB A)</u>	<u>DIA</u>	<u>NOCHE</u>
Equipamiento Sanitario y bienestar social	30	25
• Cultural y religioso	30	30
• Educativo	40	30
• Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios: Hospedaje	40	30
• Oficinas	45	45
• Comercio	55	55
Residencial Piezas habitables, menos cocinas	35	30
• Pasillos, aseos y cocinas	40	35
• Zona de acceso común	50	40

En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

2. Emisión de vibraciones

Deberán instalarse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio para soporte de las máquinas que puedan originarlas y apoyos elásticos en sus fijaciones a muros considerándose los siguientes límites de las emisiones medidos en los mismos puntos especificados para la emisión de ruidos y en aquellos en donde la manifestación de la vibración sea más acusada.

La medida se realizará en Pals ($Vpals = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) y no superará los siguientes valores:

- Junto al generador: 30 Vpals
- En el límite del local: 17 Vpals
- Al exterior del local: 5 Vpals

En cualquier caso no se permitirán vibraciones que sean perceptibles sin aparatos de medición en los puntos de medición indicados.

3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

No se permitirán las emisiones electromagnéticas que puedan alterar el funcionamiento de los aparatos eléctricos, ni de radiaciones peligrosas, estando prohibidas aquellas actividades que las generen.

4. Deslumbramientos.

Desde cualquier zona de residencia de vecinos que pudieran verse afectados, no deberán ser visibles deslumbramientos directos o reflejados de cualquier origen artificial.

5. Emisión de partículas a la atmósfera.

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 15 m. y en ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor.

No se permitirá la emisión de olores molestos para el vecindario.

El índice máximo de opacidad de los humos de las calderas será de 1 en la escala Ringelmann o 2 en la de Bacharach, pudiendo superarse este valor solo en el encendido de las mismas.

6. Vertidos líquidos y sólidos.

No se permitirá el vertido a la red de alcantarillado o a cualquier cauce público de mezclas explosivas, desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir la red (grasas, tripas, estiércol, huesos, pelos, pieles, sangre, plumas, arenas, piedras, maderas, plásticos, asfaltos, aceites lubricantes, etc.), materiales coloreados, residuos corrosivos, desechos radiactivos, materias nocivas y sustancias tóxicas.

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 3.2.10. CALIDAD DEL AMBIENTE

La calidad del ambiente se preservará mediante la regulación de las emisiones perturbadoras o contaminantes en todas sus manifestaciones.

Aparte de las condiciones particulares y específicas a cumplir para cada uso, se relacionan a continuación una serie de normas de carácter general referidas a los distintos tipos de emisiones:

1. Niveles de emisión de ruidos.

Se establecen los siguientes límites de emisión de ruido, medido en decibelios A (db A) y en el domicilio del vecino más afectado o en los límites de la propiedad del emisor, si se trata de edificio exento.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

<u>ACTIVIDAD COLINDANTE</u>	<u>TRANSMISION MAXIMA (dB A)</u>	
	<u>DIA</u>	<u>NOCHE</u>
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45

Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35
LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INFERIOR DE LOS LOCALES		
ACTIVIDAD RECEPCIÓN MÁXIMA (dB A)		
	<u>DÍA</u>	<u>NOCHE</u>
Equipamiento Sanitario y bienestar social	30	25
• Cultural y religioso	30	30
• Educativo	40	30
• Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios: Hospedaje	40	30
• Oficinas	45	45
• Comercio	55	55
Residencial Piezas habitables, menos cocinas	35	30
• Pasillos, aseos y cocinas	40	35
• Zona de acceso común	50	40

En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

2. Emisión de vibraciones

Deberán instalarse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio para soporte de las máquinas que puedan originarlas y apoyos elásticos en sus fijaciones a muros considerándose los siguientes límites de las emisiones medidos en los mismos puntos especificados para la emisión de ruidos y en aquellos en donde la manifestación de la vibración sea más acusada.

La medida se realizará en Vpals ($Vpals = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) y no superará los siguientes valores:

- Junto al generador: 30 Vpals
- En el límite del local: 17 Vpals
- Al exterior del local: 5 Vpals

En cualquier caso no se permitirán vibraciones que sean perceptibles sin aparatos de medición en los puntos de medición indicados.

3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

No se permitirán las emisiones electromagnéticas que puedan alterar el funcionamiento de los aparatos eléctricos, ni de radiaciones peligrosas, estando prohibidas aquellas actividades que las generen.

4. Deslumbramientos.

Desde cualquier zona de residencia de vecinos que pudieran verse afectados, no deberán ser visibles deslumbramientos directos o reflejados de cualquier origen artificial.

5. Emisión de partículas a la atmósfera.

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 10 m. de acuerdo a la NORMA UNE 123.001 o la vigente de aplicación en su caso y teniendo en cuenta las especificaciones del CTE HS-3 sobre condiciones de diseño de los elementos de ventilación. En ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor.

No se permitirá la emisión de olores molestos para el vecindario.

El índice máximo de opacidad de los humos de las calderas será de 1 en la escala Ringelmann o 2 en la de Bacharach, pudiendo superarse este valor solo en el encendido de las mismas.

6. Vertidos líquidos y sólidos.

No se permitirá el vertido a la red de alcantarillado o a cualquier cauce público de mezclas explosivas, desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir la red (grasas, tripas, estiércol, huesos, pelos, pieles, sangre, plumas, arenas, piedras, maderas, plásticos, asfaltos, aceites lubricantes, etc.), materiales coloreados, residuos corrosivos, desechos radiactivos, materias nocivas y sustancias tóxicas.

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Justificación *Se propone la posibilidad de colocación de placas solares en cubierta en los faldones visibles desde los espacios públicos por no considerarse un elemento que en la cultura actual de interés de mejora de la eficiencia energética empeore la estética de la localidad, reduciendo la demanda energética en beneficio del interés general.*

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que en vivienda será como mínimo de 5.750 W para cada una.

Asimismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos adecuado según las previsiones de consumo de los distintos usos, servicios y dotaciones, siendo como mínimo dos por local o vivienda, uno para alumbrado y otro para tomas de fuerza de usos varios.

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y permitirá, en cuanto al alumbrado, obtener el nivel de iluminación mínimo fijado en el artículo 3.2.2 de esta Normativa Urbanística.

Deberán preverse espacios para la instalación de un cuarto de contadores, cuando exista más de un abonado de consumo y de un centro de transformación cuando fuera necesario. Estos locales se realizarán de acuerdo a la normativa específica que los regula.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos y a la que se conectará la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc.

Se exigirá en toda obra nueva que la acometida de electricidad sea subterránea y que cualquier elemento integrante de esta instalación esté oculto con materiales del mismo tipo que la fachada o, al menos, semejantes en color y textura. Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de electricidad.

Se prohíben las placas solares en fachada, balcones y en los faldones de cubierta visibles desde los espacios públicos.

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que en vivienda será como mínimo de 5.750 W para cada una.

Asimismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos adecuado según las previsiones de consumo de los distintos usos, servicios y dotaciones, siendo como mínimo dos por local o vivienda, uno para alumbrado y otro para tomas de fuerza de usos varios.

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y permitirá, en cuanto al alumbrado, obtener el nivel de iluminación mínimo fijado en el artículo 3.2.2 de esta Normativa Urbanística.

Deberán preverse espacios para la instalación de un cuarto de contadores, cuando exista más de un abonado de consumo y de un centro de transformación cuando fuera necesario. Estos locales se realizarán de acuerdo a la normativa específica que los regula.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos y a la que se conectará la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc.

Se exigirá en toda obra nueva que la acometida de electricidad sea subterránea y que cualquier elemento integrante de esta instalación esté oculto con materiales del mismo tipo que la fachada o, al

menos, semejantes en color y textura. Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de electricidad.

Se prohíben las placas solares en fachada y balcones.

B. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Art. 4.1.2 Condiciones de las vías públicas

Justificación _____ Se propone la unificación de las futuras pavimentaciones de las dotaciones públicas dándolas un carácter de continuidad con los recientemente realizados y mejorando la estética de la localidad.

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 4.1.2 Condiciones de las vías públicas

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre el carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Como norma general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación y en lo que no se oponga a lo dispuesto en la legislación anteriormente citada, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA		SECCION
ACERAS	vías de ancho menor a 8 m.	Uso compartido
	vías de ancho mayor a 8 m.	1,80 m.
VIAS PEATONALES		3,50 m
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO		6-8 m
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS		8-10 m
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES		12 - 18 m
VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS y DE ACCESOS		15 - 20 m

En calles de ancho inferior a 8 m. y siempre que el ancho de la acera no pueda ser superior a 1,80 m. ésta se realizará sin resalte sobre el nivel de la calzada, diferenciándose el ámbito de rodadura y banda peatonal mediante la clase o color del pavimento.

Los parámetros anteriores podrán verse reducidos siempre que tal reducción sea debida a razones topográficas debidamente justificadas.

1. Vías Peatonales

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las rejillas, tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

La abertura máxima de las rejillas en la dirección de la marcha será de 2 cm.

La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 6%, al margen de mayores limitaciones exigidas por la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

En todo caso, cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

2. Vías de tráfico rodado

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada.

Las vías públicas de nueva creación dispondrán de acera para peatones con una anchura que cumpla con lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanos.

Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales.

Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 12 m. de diámetro en el extremo de las mismas.

En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal se dispondrán bolardos o mojones para impedir la referida invasión.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar y el tipo de vías a las que serán de aplicación vienen señaladas en el siguiente cuadro:

TIPO FIRME	COMPOSICIÓN	ESPESOR	APLICACIÓN
		MIN.(m.)	
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS
	BASE GRANULAR	0.20	VIAS EN AREAS INDUSTRIALES, VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS y DE ACCESOS
	SUB-BASE GRANULAR	0.20	
TIPO II	HORMIGON HP-40	0.18	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	VIAS EN AREAS INDUSTRIALES
TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS, VIAS PEATONALES
	MORTERO CEMENTO	S/BALD	
	HORMIGON H-100	0.10	

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PÚBLICAS

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre el carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Como norma general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación y en lo que no se oponga a lo dispuesto en la legislación anteriormente citada, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA		SECCION
ACERAS	vías de ancho menor a 8 m.	Uso compartido
	vías de ancho mayor a 8 m.	1,80 m.
VIAS PEATONALES		3,50 m
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO		6-8 m
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS		8-10 m
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES		12 - 18 m
VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS y DE ACCESOS		15 - 20 m

En calles de ancho inferior a 8 m. y siempre que el ancho de la acera no pueda ser superior a 1,80 m. ésta se realizará sin resalte sobre el nivel de la calzada, diferenciándose el ámbito de rodadura y banda peatonal mediante la clase o color del pavimento.

Los parámetros anteriores podrán verse reducidos siempre que tal reducción sea debida a razones topográficas debidamente justificadas.

1. Vías Peatonales

El material para la pavimentación será de tipo adoquín negro y/o gris para todas las nuevas aceras o renovación de las existentes.

La dimensión mínima de las aceras será de 1,10 m para calles mayores de 6 m de ancho del total de la calzada.

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las rejillas, tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

La abertura máxima de las rejillas, alcorques y tapas de instalación cumplirán con lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero o la normativa en vigor: la dimensión máxima permitirá la inscripción de un círculo de 1 cm de diámetro como máximo, los enrejados longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha, los alcorques con rejillas cumplirán la normativa de accesibilidad y discapacidad o rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante y estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 6%, al margen de mayores limitaciones exigidas por la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

En todo caso, cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla y **lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.**

2. Vías de tráfico rodado

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada.

Las vías públicas de nueva creación dispondrán de acera para peatones con una anchura que cumpla con lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanos.

Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales.

Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 12 m. de diámetro en el extremo de las mismas.

En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal se dispondrán bolardos o mojonos para impedir la referida invasión.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar y el tipo de vías a las que serán de aplicación vienen señaladas en el siguiente cuadro:

TIPO FIRME	COMPOSICIÓN	ESPESOR MIN.(m.)	APLICACIÓN
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES, VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS y DE ACCESOS
	BASE GRANULAR	0.20	
	SUB-BASE GRANULAR	0.20	
TIPO II	HORMIGON HP-40	0.18	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	
TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS, VIAS PEATONALES
	MORTERO CEMENTO	S/BALD	
	HORMIGON H-100	0.10	

En todo caso, cumplirán lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

C. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANO

C.1 NORMA ZONAL 1 CASCO ANTIGUO

Art. 5.2.9 ALTURAS

Justificación _____ La propuesta de ampliación de altura máxima a cornisa de 7,00 m a 8,00 m se justifica en la realidad urbanística y modelos asentados desde hace décadas como así se muestra en el Anexo I adjunto con ejemplos de viviendas existentes y consolidadas de altura mayor o igual que 8,00 m.

Se persigue una unificación de elementos urbanísticos que den una visión de conjunto y asegurando la continuidad de acciones en el tejido urbano mejorando así su percepción estética.

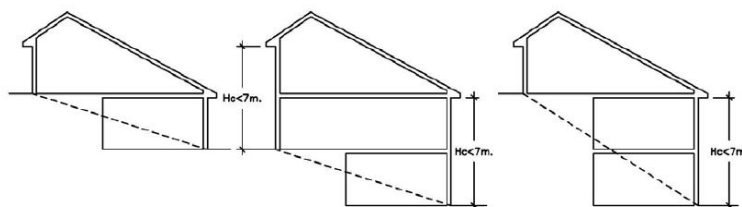
REDACCIÓN ACTUAL

Art. 5.2.9 ALTURAS

Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera), y 7 m. a cornisa, según se define en el artículo 3.1.22 y medida según se detalla en los artículos 3.1.23 ó 3.1.24 debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

Podrá habilitarse el espacio bajo cubierta en la forma del desván tradicional que sólo tendrá usos habitables integrado y con acceso desde la planta inferior.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano.



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título II de esta Normativa Urbanística.

Los valores de altura máxima de cornisa antes apuntados sólo podrán verse sobrepasados en los supuestos siguientes:

- Para igualar la línea de cornisa con una edificación colindante integrante del Catálogo de Elementos Protegidos.

- Para igualar la línea de cornisa entre dos edificaciones colindantes, aún cuando ninguna de ellas se incluya en el Catálogo de Elementos Protegidos, siempre que sobre ninguna de ellas recaiga la clasificación expresa de Fuera de Ordenación.

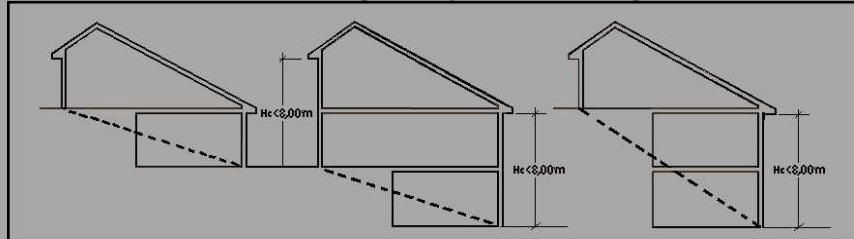
NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 5.2.9 ALTURAS

Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera), y 8,00 m. a cornisa, según se define en el artículo 3.1.22 y medida según se detalla en los artículos 3.1.23 ó 3.1.24 debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

Podrá habilitarse el espacio bajo cubierta en la forma del desván tradicional que sólo tendrá usos habitables integrado y con acceso desde la planta inferior.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano.



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título II de esta Normativa Urbanística.

Los valores de altura máxima de cornisa antes apuntados sólo podrán verse sobrepasados en los supuestos siguientes:

- Para igualar la línea de cornisa con una edificación colindante integrante del Catálogo de Elementos Protegidos.
- Para igualar la línea de cornisa entre dos edificaciones colindantes, aún cuando ninguna de ellas se incluya en el Catálogo de Elementos Protegidos, siempre que sobre ninguna de ellas recaiga la clasificación expresa de Fuera de Ordenación.

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Justificación De igual manera que en el artículo anterior, se justifica la posibilidad de canes de madera en los aleros y la ampliación de vuelos y aleros hasta 0,50 m en función del ancho de la calle en la existencia de estos modelos asentados como se documenta gráficamente en el Anexo I, persiguiendo una unificación de los elementos urbanísticos que den una visión de conjunto y asegurando la continuidad de acciones en el tejido urbano mejorando así su percepción estética.

La posibilidad de incorporación de teja mixta y de hormigón en cubierta es posible siempre que sus características no distorsionen el carácter tradicional de la zona y no sería posible en edificios catalogados.

Por último, la ampliación máxima del ancho de los huecos abiertos en fachada para accesos a locales y garajes de 3 m a 5 m viene justificada por la imposibilidad de acceso de los vehículos a las viviendas en calles estrechas. Además estando vinculada la normativa de Suelo Rústico a la Norma Zonal 1, es también necesario que los citados huecos sean de dimensión mayor para posibilitar el acceso de maquinaria propia de labores agrícolas o ganaderas al interior de los edificios ubicados en la citada ordenanza.

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

a. La composición de nuevas construcciones, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, deberán tener en cuenta las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

b. Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son:

- muros de fábrica en mampostería o sillares o aplacados de piedra del lugar, o de igual calidad y color.

- revocos en los tonos de colores ocres y terrosos que armonicen con el tono de color de las fábricas de piedra.

c. La cubierta será inclinada, con alero sobre alineación principal, faldones continuos, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en parcelas de esquina, tres luces con hastial superior a 12 m. o en algunos de los casos en los que la edificación esté retranqueada de los linderos laterales en las excepciones contempladas en el artículo 5.2.6.

La pendiente estará comprendida entre un 30% y 35%, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

d. Los aleros estarán basados en las soluciones tradicionales de albañilería, formados por ladrillo o tejas voladas. En el Anejo II se aportan ejemplos con carácter informativo.

No se permitirán:

- Aleros de hormigón ni de canes sean de madera u otro material.

- Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura o a alguno de los linderos en los casos de excepción contemplados en el artículo 5.2.6.

-Cambios de pendiente en los faldones.

-No podrán producirse saltos de altura.

-Se prohíbe la construcción de troneras, casetones o buhardillas.

El espacio bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos a fachada en la forma tradicional, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 60 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales.

Se evitarán los diseños fraccionados o complejos de edificación y cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa metálica, en tonos oscuros y mates.

d. El ancho máximo de los huecos abiertos en fachada para accesos a locales y garajes será de 3 m.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

Se prohíben los huecos de proporción horizontal salvo, excepcionalmente, los que se abran para iluminación del bajo cubierta, con las dimensiones máximas establecidas en el apartado c) de este artículo

e. Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en color negro.

f. Los únicos elementos volados permitidos serán los balcones. El frente se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

- Anchura o separación menor de 6 metros saliente máximo 0,20 m
- Anchura o separación mayor de 6 metros saliente máximo 0,30 m

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Quedan prohibidos los planos remetidos.

g. El vuelo máximo de cornisas y aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

- Anchura o separación menor de 6 metros saliente máximo 0,20 m.
- Anchura o separación mayor de 6 metros saliente máximo 0,30 m.

Los aleros y cornisas se formarán con elementos de albañilería volados en la forma tradicional. Se prohíben los de hormigón y canes de madera.

h. No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 25 m.

i. Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

a. La composición de nuevas construcciones, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, deberán tener en cuenta las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

b. Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son:

- muros de fábrica en mampostería o sillares o aplacados de piedra del lugar, o de igual calidad y color.
- revocos en los tonos de colores ocres y terrosos que armonicen con el tono de color de las fábricas de piedra.

c. La cubierta será inclinada, con alero sobre alineación principal, faldones continuos, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en parcelas de esquina, tres luces con hastial superior a 12 m. o en algunos de los casos en los que la edificación esté retranqueada de los linderos laterales en las excepciones contempladas en el artículo 5.2.6.

La pendiente estará comprendida entre un 30% y 35%, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

d₁ Los aleros estarán basados en las soluciones tradicionales de albañilería, formados por ladrillo o tejas voladas. En el Anejo II se aportan ejemplos con carácter informativo. **También estarán permitidos los canes de madera.**

No se permitirán:

- **Aleros de hormigón ni imitación de ningún material.**

- Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura o a alguno de los linderos en los casos de excepción contemplados en el artículo 5.2.6.

-Cambios de pendiente en los faldones.

-No podrán producirse saltos de altura.

El espacio bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos a fachada en la forma tradicional, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 60 cm.

Se autorizan para iluminación del desván con troneras, casetones o buhardillas s con un ancho máximo de 1,50 m, retranqueados respecto del plano de la fachada un mínimo de 1,25

metros, una altura máxima del hueco de luces de 0,80 sobre el plano de cubierta y un número máximo de 2 por cubierta y fracción de 12 metros de fachada.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva o mixta y de hormigón, en tonos de color ocre, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales y evitando el uso de tejas casi planas o muy rebajadas. En los edificios del Catálogo de Edificios Protegidos se prohibirá el uso de teja mixta y de hormigón, debiendo colocarse teja cerámica curva.

Se evitarán los diseños fraccionados o complejos de edificación y cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa metálica, en tonos oscuros y mates.

d₂ El ancho máximo de los huecos abiertos en fachada para accesos a locales y garajes será de 5 m.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

Se prohíben los huecos de proporción horizontal salvo, excepcionalmente, los que se abran para iluminación del bajo cubierta, con las dimensiones máximas establecidas en el apartado c) de este artículo

e. Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en color negro.

f. Los únicos elementos volados permitidos serán los balcones. El frente se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

- **Anchura o separación menor de 6 metros - saliente máximo 10% de la calle o separación y máximo 0,50 m**

- **Anchura o separación mayor de 6 metros - saliente máximo 0,50 m.**

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Quedan prohibidos los planos remetidos.

g. El vuelo máximo de cornisas y aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

- **Anchura o separación menor de 6 metros - saliente máximo 10% de la calle o separación y máximo 0,50 m**

- **Anchura o separación mayor de 6 metros - saliente máximo 0,50 m.**

Los aleros y cornisas se formarán con elementos de albañilería volados en la forma tradicional. Se prohíben los de hormigón y e imitación de ningún material.

h. No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 25 m.

i. Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

C.2 NORMA ZONAL 2. ENSANCHE RESIDENCIAL.

Art. 5.3.9 ALTURAS

Justificación _____ Igual que la modificación propuesta del artículo 5.2.9, ampliación de la altura máxima a cornisa hasta los 8,00 m se justifica en la realidad urbanística y modelos asentados desde hace décadas, no siendo distinto el centro urbano como las zonas más alejadas pertenecientes a la Norma Zonal 2, persiguiendo una unificación de elementos urbanísticos que den una visión de conjunto, una continuidad de acciones en el tejido urbano y mejorando su percepción estética, tal y como se aprecia en el Anexo I adjunto.

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 5.3.9 ALTURAS

La altura máxima será de 2 plantas y 6,5 m. a cornisa, medida según el artículo 3.1.24.

La altura se medirá en el frente de parcela, desde la rasante de la acera y la natural del terreno. En las demás fachadas desde la rasante natural del terreno.

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 5.3.9 ALTURAS

La altura máxima será de 2 plantas y 8,0 m. a cornisa, medida según el artículo 3.1.24.

La altura se medirá en el frente de parcela, desde la rasante de la acera y la natural del terreno. En las demás fachadas desde la rasante natural del terreno.

Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Justificación _____ Al amparo de la modificación propuesta del artículo 5.2.11 de Norma Zonal 1, la posibilidad de incorporación de teja mixta y de hormigón en cubierta es posible siempre que sus características no distorsionen el carácter tradicional de la zona y no sería posible en edificios catalogados y considerando la Norma Zonal 2 como un ámbito menos tradicional que el casco urbano.

Se justifica la ampliación de vuelos y aleros hasta 0,50 m en función del ancho de la calle en la existencia de estos modelos asentados como se documenta gráficamente en el Anexo I, persiguiendo una unificación de los elementos urbanísticos que den una visión de conjunto y asegurando la continuidad de acciones en el tejido urbano mejorando así su percepción estética.

Por último, la ampliación máxima del ancho de los huecos abiertos en fachada para accesos a locales y garajes de 3 m a 5 m viene justificada por la imposibilidad de acceso de los vehículos grandes o vinculados al uso agrícola al interior de las parcelas.

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.
2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

a. Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: muros de fábrica en mampostería, sillares o aplacados de piedra, revocos en los tonos de colores ocres y terrosos que armonicen con el tono de color de las fábricas de piedra.

b. Las cubiertas inclinadas tendrán faldones continuos con dos aguas por cuerpo de edificación. La pendiente estará comprendida entre un 30% y 35%, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

- Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura o a alguno de los linderos en los casos de excepción contemplados en el artículo 5.2.6.
- Cambios de pendiente en los faldones.
- La construcción de troneras, casetones o buhardillas.

El espacio bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 60 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales.

Se evitarán los diseños fraccionados o complejos de edificación y cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa, en tonos oscuros y mates.

c. Los huecos de accesos a locales y garajes tendrán un ancho máximo de 3 metros.

d. Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y aspecto mate o sin brillo.

e. Los únicos elementos volados permitidos serán los balcones. El frente se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El vuelo máximo de estos elementos será función de la separación a otras edificaciones:

- Anchura o separación menor de 6 metros saliente máximo 0,20 m.
- Anchura o separación mayor de 6 metros saliente máximo 0,30 m.

f. El vuelo máximo de cornisas y aleros será función de la separación a otras edificaciones.

- Anchura o separación igual o menor de 6 metros saliente máximo 0,30 m
- Anchura o separación mayor de 6 metros saliente máximo 0,50 m

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

a. Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: muros de fábrica en mampostería, sillares o aplacados de piedra, revocos en los tonos de colores ocres y terrosos que armonicen con el tono de color de las fábricas de piedra.

b. Las cubiertas inclinadas tendrán faldones continuos con dos aguas por cuerpo de edificación. La pendiente estará comprendida entre un 30% y 35%, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

- Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura o a alguno de los linderos en los casos de excepción contemplados en el artículo 5.2.6.
- Cambios de pendiente en los faldones.

El espacio bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 60 cm.

Se autorizan para iluminación del desván con troneras, casetones o buhardillas s con un ancho máximo de 1,50 m, retranqueados respecto del plano de la fachada un mínimo de 1,25 metros, una altura máxima del hueco de luces de 0,80 sobre el plano de cubierta y un número máximo de 2 por cubierta y fracción de 12 metros de fachada.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva o mixta y de hormigón, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales y evitando el uso de tejas casi planas o muy rebajadas. En los edificios del Catálogo de Edificios

Protegidos se prohibirá el uso de teja mixta y de hormigón, debiendo colocarse teja cerámica curva.

Se evitarán los diseños fraccionados o complejos de edificación y cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa, en tonos oscuros y mates.

c. Los huecos de accesos a locales y garajes tendrán un ancho máximo de 5 metros.

d. Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y aspecto mate o sin brillo.

e. Los únicos elementos volados permitidos serán los balcones. El frente se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El vuelo máximo de estos elementos será función de la separación a otras edificaciones:

- **Anchura o separación menor de 6 metros - saliente máximo 10% de la calle o separación y máximo 0,50 m**

- **Anchura o separación mayor de 6 metros - saliente máximo 0,50 m.**

f. El vuelo máximo de cornisas y aleros será función de la separación a otras edificaciones.

- **Anchura o separación menor de 6 metros - saliente máximo 10% de la calle o separación y máximo 0,50 m**

- **Anchura o separación mayor de 6 metros - saliente máximo 0,50 m.**

Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES

Justificación *La diferenciación de usos compatibles entre la Norma Zonal 1 y la 2 no parece lógica estando ambas estrechamente integradas la una de la otra en el propio espacio urbano. Además se considera de alguna manera injusta la diferencia de posibilidad de desarrollo de determinadas actividades en los distintos tipos de suelo lo que impide el impulso de actividades tan necesarias en el ámbito rural buscando, además, la fijación de población.*

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES

Será de aplicación lo establecido para el ámbito de la Norma Zonal 1, artículo 5.2.13, con las siguientes precisiones:

- Se prohíben la totalidad de los usos industriales y agropecuarios excepto los talleres artesanos en la misma vivienda del propietario.

- Se suprimen las limitaciones establecidas al uso terciario en las categorías de Oficinas y Salas de reunión

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES

Será de aplicación lo establecido para el ámbito de la Norma Zonal 1, artículo 5.2.13.

C.3 NORMA ZONAL 3 INDUSTRIAL

Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Justificación *Las condiciones mínimas de la parcela en la Norma Zonal 3 INDUSTRIAL son: superficie mínima 500 m², frente a vial de 12 m y diámetro de círculo inscrito mínimo de 12 m. La obligatoriedad de un retranqueo lateral de 5 m da lugar a que sea inviable la edificación en parcelas que sí que cumplirían las dimensiones mínimas. Es por ello que se propone la reducción de los citados retranqueos a*

3 m en búsqueda de una posibilidad de implantación de actividades tan necesarias en la zona Industrial del término municipal.

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la alineación oficial.

El retranqueo mínimo será de 5 m.

2. Posición respecto a los linderos laterales

El retranqueo respecto de lindes laterales será de 5 m.

Podrá adosarse la edificación a la parcela colindante siempre que esta sea de uso industrial y se establezcan los acuerdos necesarios entre propietarios colindantes.

En este caso las fachadas frontales de edificación estarán en la misma línea. Las paredes de medianera deberán ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%.

3. Posición respecto del fondo de parcela.

El retranqueo mínimo será de 5 m.

En todos los casos, la alineación exterior y los linderos laterales deberán marcarse con cerramiento opaco de igual material que la fachada, y de altura mínima 1 m. y máximo 1,5 m. que solo podrá ser coronado por elementos diáfanos o vegetales hasta una altura máxima de 2,50 m.

El espacio libre de retranqueo en estos linderos, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga y jardín, en las condiciones que se establezcan. Por tanto no cabe realizar almacenaje de productos al aire libre, salvo situar silos destinados a la instalación que deberán dejar paso libre de 3,00 m.

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la alineación oficial.

El retranqueo mínimo será de 5 m.

2. Posición respecto a los linderos laterales

El retranqueo respecto de lindes laterales será de 3 m.

Podrá adosarse la edificación a la parcela colindante siempre que esta sea de uso industrial y se establezcan los acuerdos necesarios entre propietarios colindantes.

En este caso las fachadas frontales de edificación estarán en la misma línea. Las paredes de medianera deberán ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%.

3. Posición respecto del fondo de parcela.

El retranqueo mínimo será de 3 m.

En todos los casos, la alineación exterior y los linderos laterales deberán marcarse con cerramiento opaco de igual material que la fachada, y de altura mínima 1 m. y máximo 1,5 m. que solo podrá ser coronado por elementos diáfanos o vegetales hasta una altura máxima de 2,50 m.

El espacio libre de retranqueo en estos linderos, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga y jardín, en las condiciones que se establezcan. Por tanto no cabe realizar almacenaje de productos al aire libre, salvo situar silos destinados a la instalación que deberán dejar paso libre de 3,00 m.

D. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE SUELO RÚSTICO

***Justificación CONJUNTA Art. 7.2.3 y Art. 7.3.3** De nuevo la necesidad de la mejora de la economía en la localidad plantea la presente modificación.*

Existen en la localidad parcelas de dimensiones reducidas que buscan la implantación de pequeños establos, granjas etc., y que carecen de la posibilidad de inversión en parcelas anexas al tratarse de limitadas economías locales. Su interés por la pequeña inversión en terrenos propios y limitados choca con la imposibilidad de desarrollo de la actividad por la superficie mínima de la parcela para su ejecución.

Es por ello que se propone la reducción de la superficie mínima de parcela para esas actuaciones considerando que para evitar la sobre-implantación de actividades en suelo rústico se admita conjuntamente la modificación del Art. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO.

Art. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población si en el interior del círculo proyectado se localizan más de 3 viviendas sin contar a la propia proyectada.

Igualmente, la invasión del círculo con un espacio del Suelo Urbano, originará peligro de formación de núcleo de población.

La existencia de una industria o actividad peligrosa en el área de influencia originará peligro de formación de núcleo de población en razón a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

Asimismo, constituye riesgo de formación de núcleo de población la formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 500 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población si en el interior del círculo proyectado se localizan más de 3 edificaciones sin contar a la propia proyectada.

Igualmente, la invasión del círculo con un espacio del Suelo Urbano, originará peligro de formación de núcleo de población.

La existencia de una industria o actividad peligrosa en el área de influencia originará peligro de formación de núcleo de población en razón a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

Asimismo, constituye riesgo de formación de núcleo de población la formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 500 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

Art. 7.3.3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICASREDACCIÓN ACTUAL**Art. 7.3.3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS**

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

Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Para los establos y granjas deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 unidades ganaderas (UG) que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de ganado porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne o 67 conejas madre.

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la superficie de la finca, con altura máxima de 6 m.

Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga, serán resueltos dentro de la propia parcela.

La implantación de piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona de señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, junto con un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.2, son las siguientes:

1. Tipología: Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

2.500 m² para establos, granjas y edificaciones auxiliares y 10.000 m² para el resto.

3. Retranqueos: 5 m.

En todo caso, las explotaciones ganaderas superiores a 200 U.G. de ganado bovino, equino, ovino y caprino, 60 U.G. de ganado porcino o 30 U.G. de aves o conejos, distarán un mínimo de 300 m. del límite de Suelo Urbano o Urbanizable establecido en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que el almacenamiento de estiércoles o residuos para abonos se realice en una zona a distancia de más de 500 m de los límites antes indicados.

4. Ocupación máxima:

20% sobre los primeros 10.000 m² y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación.

5. Altura máxima:

7 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.

6. Condiciones Estéticas:

Además de las establecidas en el art. 7.3.2, el material de cobertura será en colores de gamas ocre, tierra o verdes, o bien la teja cerámica curva o mixta. Se prohíben expresamente materiales de acabado metálico brillante o blanco y el fibrocemento.

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA**Art. 7.3.3 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS**

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

Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Para los establos y granjas deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5

unidades ganaderas (UG) que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de ganado porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne o 67 conejas madre.

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la superficie de la finca, con altura máxima de 6 m.

Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga, serán resueltos dentro de la propia parcela.

La implantación de piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona de señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, junto con un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.2, son las siguientes:

1. Tipología: Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

2.000 m² para establos, granjas, edificaciones auxiliares y almacenes agrícolas y 3.000 m² para el resto.

3. Retranqueos: 5 m.

En todo caso, las explotaciones ganaderas superiores a 200 U.G. de ganado bovino, equino, ovino y caprino, 60 U.G. de ganado porcino o 30 U.G. de aves o conejos, distarán un mínimo de 300 m. del límite de Suelo Urbano o Urbanizable establecido en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que el almacenamiento de estiércoles o residuos para abonos se realice en una zona a distancia de más de 500 m de los límites antes indicados.

4. Ocupación máxima:

20% sobre los primeros 10.000 m² y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación.

5. Altura máxima:

7 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.

6. Condiciones Estéticas:

Además de las establecidas en el art. 7.3.2, el material de cobertura será en colores de gamas ocre, tierra o verdes, o bien la teja cerámica curva o mixta. Se prohíben expresamente materiales de acabado metálico brillante o blanco y el fibrocemento.

2.3 CUMPLIMIENTO DEL ART. 58 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DEL ART. 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Es importante señalar que las modificaciones que se introducen no suponen afecciones o reducción de suelos públicos o dotacionales.

La letra d) del apartado 3 del artículo 58 de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 7/2012 de Medidas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, dice **“La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.”**

El apartado 1 del artículo 173 del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, dice que

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de

los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1.º- Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 m² de aumento debe exigirse una reserva de 20 m² de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º- Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 m² para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.3.1 JUSTIFICACIÓN DEL ART. 58 DE LA LCYL Y DEL ART. 173 DEL RUCYL EN LA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS EN LA NORMA ZONAL 3 INDUSTRIAL (ART. 5.4.6)

La modificación del Art. 5.4.6 *ALINEACIONES Y RETRANQUEOS* propone la reducción de los retranqueos de 5 m a 3 m. En la Norma Zonal 3 la edificabilidad viene dada, de acuerdo al artículo Art. 5.4.8 *EDIFICABILIDAD* y marca un valor máximo de 0,8 m²./m², por lo tanto, **no aumenta el volumen edificable** en las parcelas con la ordenanza de aplicación NZ 3.

De igual manera, el Art. 5.4.13 *USOS COMPATIBLES* indica que el uso residencial se considera prohibido, con la posibilidad de una vivienda para guardia y custodia, lo **que no aumenta el número máximo de viviendas permitido** en ningún caso con respecto a la normativa actual de las N.U.M.

2.4 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

Las presentes modificaciones propuestas de las N.U.M. de La Vid y Barrios pese a modificar en algunos casos aspectos relativos a las determinaciones de la ordenación general, no alteran su carácter y resulta de escasa entidad en relación el conjunto de las normas.

Las modificaciones propuestas suponen además una adaptación tanto a las necesidades propias del municipio como a los requerimientos legislativos de la Normativa Urbanística de rango superior como son la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos

2.5 CONSIDERACIONES FINALES

La presente Modificación Puntual cumple las determinaciones de la Normativa Urbanística vigente y sus reglamentos de desarrollo, en particular la ley y *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*. Tras su tramitación y aprobación la Modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones de las N.U.M. de Hontoria de Valdearados.

Con la presente memoria y la documentación gráfica adjunta que se acompaña, queda definido este documento para su aprobación.

En Hontoria de Valdearados, noviembre de 2020

ARQUITECTAS - Mariluz y Alicia García del Hoyo - G. DEL HOYO ARQUITECTOS S.L.P.

PROMOTOR - Don Joaquín Bengoechea García AYT. DE HONTORIA DE VALDEARADOS

ANEXO I - Documentación fotográfica

ANEXO I – DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

Edificios de altura > 8,00 m



Altura 8,25 m



Altura 8,05 m



Altura 8,55 m

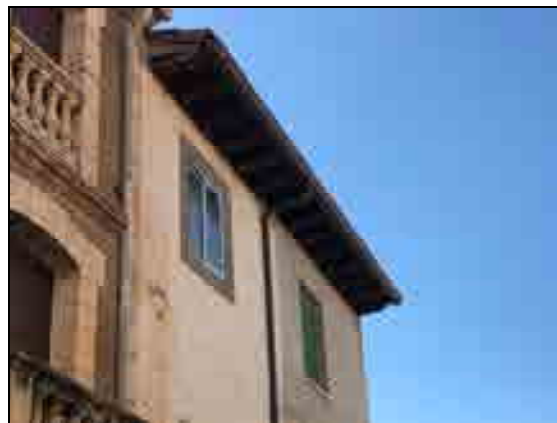


Altura 8,30 m

Detalles de VUELOS > 0,50 m



Detalles de ALEROS de CANES DE MADERA y > 0,50 m



En Hontoria de Valdearados, noviembre de 2020

ARQUITECTAS - Mariluz y Alicia García del Hoyo - G. DEL HOYO ARQUITECTOS S.L.P.

PROMOTOR - Don Joaquín Bengoechea García AYTO. DE HONTORIA DE VALDEARADOS