

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1

de la Revisión de las Normas Urbanísticas
Municipales de VILVIESTRE DEL PINAR
(Burgos):

AUTOR: Alberto RUIZ MANCHO (Arquitecto)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VILVIESTRE DEL
PINAR (Burgos)

Enero 2023.

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES.
2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
3. OBJETO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.
4. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

MEMORIA VINCULANTE

1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
3. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL CAMBIO PROPUESTO.
4. COMPARACIÓN ENTRE LA SITUACIÓN ACTUAL Y LA PROPUESTA.
5. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.
6. RESUMEN EJECUTIVO.
7. TRÁMITE AMBIENTAL.
8. AUSENCIA DE AFECCIÓN A ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS
9. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.
10. ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y SOSTENIBILIDAD FINANCIERA.
11. CUMPLIMIENTO DEL ART. 58.3.c DE LA LUCyL y 172 DEL RUCyL.

ANEXOS

- ANEXO I: Páginas modificadas de las Normativa Urbanística.
- ANEXO II: Páginas modificadas de la Memoria Vinculante.
- ANEXO III: Páginas modificadas de las Fichas Urbanísticas.
- ANEXO IV: Plano Modificado PO_2-04 – ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALOGACIÓN DEL SUELO. Ámbito Urbano.

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

Las Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales (de ahora en adelante NUM) de Vilviestre del Pinar (Burgos) fue aprobada definitivamente con fecha de 3 de mayo de 2013 y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León con fecha 28 de mayo de 2013.

Las NUM de Vilviestre del Pinar (Burgos) establecen la ordenación general para el conjunto del término municipal y la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado.

Además de la citada normativa, dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, son de aplicación las siguientes disposiciones:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL nº 236, del 10 de diciembre).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL nº 70, del 15 de abril). En adelante LUCyL.
- 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 nº 181, del 19 de septiembre).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL nº 21, del 2 de febrero). En adelante RUCyL.
- Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL nº 44, del 4 de marzo)
- 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 de planeamiento urbanístico (BOCyL nº 67, de 8 de abril).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, del 31 de octubre).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296, del 11 de diciembre).

2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

PROMOTOR:

La tramitación de la presente modificación puntual de las NUM de Vilviestre del Pinar se somete a consideración de la Administración competente para su iniciación por petición formulada por el AYUNTAMIENTO DE VILVIESTRE DEL PINAR, promotor del presente documento, en virtud de lo establecido en el artículo 50 de la LUCyL y en el artículo 149 del RUCyL en cuanto a su iniciativa.

AUTOR:

Se encarga el trabajo de redacción de la presente modificación puntual al arquitecto D. Alberto Ruiz Mancho, con D. N. I.: 07.975.991-M, colegiado 3.521 del COAL (demarcación Salamanca), con domicilio en Plaza Tenerías, n.º 5, 5.º C. 47006 Valladolid y con los siguientes datos de contacto:

E-mail: alberto_ruizmancho@yahoo.es

Teléfono móvil: 639387558

3. OBJETO DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento de Modificación Puntual de las NUM de Vilviestre del Pinar (Burgos) viene a establecer una vía para la modificación de ciertos parámetros o condiciones que actualmente dificultan el desarrollo de actividades o restringen excesivamente las posibilidades constructivas o edificatorias en el término municipal.

En primer lugar, cuando se redactaron las presentes NUM se plantearon algunos cambios de alineación en determinadas calles con el objeto de aumentar su ancho. Se pretende hacer un reparto más equitativo en esos cambios de alineación producto del aumento del ancho de las calles.

En segundo lugar, la parcela mínima establecida en las NUM para llevar a cabo un uso edificatorio en suelo rústico se considera bastante restrictiva. Se propone reducir el su tamaño y así poder permitir un mejor aprovechamiento.

En tercer lugar, se pretenden ampliar las posibilidades que existen actualmente para materiales de fachada. Se pretende incluir la madera, junto a los materiales que ya se contemplan actualmente en las NUM, como posible material de fachada.

En cuarto lugar, se pretende dar la posibilidad a que otro tipo de huecos en fachada sea posible frente a los tradicionales, con otras proporciones, siempre y cuando la solución esté debidamente justificada.

En quinto lugar, y en relación con el aspecto de los materiales de carpintería, se puede dar cabida a otros colores más vivos que por tradición se han venido utilizando en la

zona.

En sexto lugar, y en relación con las alturas máximas, establecidas para determinadas zonas de ordenanza, se propone eliminar la obligación de mantenimiento de las alturas para rehabilitación de edificios.

En séptimo lugar, y en relación las alturas libres de piso, las actuales NUM establecen dicha altura en 2.50 m. con la posibilidad de reducción a 2,20 m. en aseos y pasillos. Se propone poder reducir la altura de piso en otros cuartos húmedos.

En octavo lugar, las NUM obligan a la existencia de un espacio para tendedero, en las viviendas, pero lo cierto es que a veces esta situación no es posible por lo que se propone que otros espacios de la vivienda puedan servir para tal fin.

Por último, se propone no ser tan estricto con las pavimentaciones de las calles. Las actuales NUM establecen el hormigón como material para las pavimentaciones restringiendo los asfaltados, pero lo cierto es que estos son más resistentes a los cambios de temperatura y resisten mejor la intemperie.

4. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el artículo 57 de la LUCyL, “Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”.

El artículo 168 del RUCyL, en la nueva redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, matiza más el concepto de “reconsideración de la ordenación general” al afirmar que se trata de “la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”.

Es claro que en el caso de la presente modificación puntual no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general establecida en las NUM actuales ya que no se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%.

Además, el artículo 58 de la LUCyL afirma que: “Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de estos”.

Nos encontramos claramente en esta situación, ya que la Modificación Puntual que se propone en el presente documento no es sino una modificación de parámetros o condiciones urbanísticas en suelo rústico y urbano para el conjunto del término municipal de Vilviestre del Pinar.

En Vilviestre, enero de 2023

Fdo.: Alberto RUIZ MANCHO
Arquitecto, colegiado n.º 3521 del
COAL (demarcación Salamanca).

MEMORIA VINCULANTE

1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La modificación puntual pretende llevar a cabo las siguientes 9 modificaciones de las NUM:

En primer lugar, cuando se redactaron las presentes NUM se plantearon algunos cambios de alineación en determinadas calles con el objeto de aumentar su ancho. Estos cambios de alineación no se hicieron de manera equitativa, ya que algunos propietarios se vieron afectados excesivamente perdiendo bastante terreno frente a otros que apenas lo perdían. Se pretende hacer un reparto más equitativo en esos cambios de alineación producto del aumento del ancho de las calles.

En segundo lugar, la parcela mínima establecida en las NUM para llevar a cabo un uso edificatorio en suelo rústico se considera bastante restrictiva. Se propone reducir la parcela mínima para que las condiciones de aprovechamiento sean mayores de tal modo que no se limiten excesivamente las actividades que se puedan dar lugar en la zona.

En tercer lugar, se pretenden ampliar las posibilidades que existen actualmente para materiales de fachada. Aunque en la zona es característico el uso de la piedra y en menor medida el uso de revocos, lo cierto es que la madera es un material con muchas posibilidades constructivas en la zona en la que se ubica el municipio, por lo que se propone su inclusión como posible material de fachada.

En cuarto lugar, y a pesar de que la tipología de huecos en fachada es predominantemente vertical, se pretende dar la posibilidad a que otro tipo de huecos con otras proporciones sean posibles siempre y cuando la solución esté debidamente justificada.

En quinto lugar, y en relación con el aspecto de los materiales de carpintería, es cierto que los acabados en madera o tonos madera son los más habituales en la zona, pero se puede dar cabida a otros colores más vivos que por tradición se han venido utilizando en la zona

En sexto lugar, y en relación con las alturas máximas, en las zonas de ordenanza de residencial de casco en suelo urbano se obliga en las actuales NUM a que para obras de rehabilitación se deben mantener las alturas existentes, pero durante todos los años de vigencia han existido problemas de interpretación de esta obligación. Por lo tanto, se propone la eliminación de la de esa obligación y si se encuentran en una situación de disconformidad con el planeamiento se atenderá a lo establecido en el RUCYL para los usos de ese tipo.

En séptimo lugar, las NUM vigentes permitían que las alturas libres de piso, que por lo general se establecen en 2.50 m, se puedan reducir a 2,20 en aseos y pasillos. Se propone hacerlo extensivo para cocinas, entendida como otro cuarto húmedo en el que los falsos techos puedan llegar a descender con el fin de alojar las conducciones necesarias para los usos que se llevan a cabo en dicha estancia.

En octavo lugar, las NUM obligan a la existencia de un espacio para tendedero, en las viviendas, pero lo cierto es que a veces esta situación no es posible por lo que se propone que otros espacios de la vivienda puedan servir para tal fin.

Por último, las tres zonas de ordenanzas que establecen las NUM (no se tienen en cuenta las zonas de ordenanza asumida derivadas de planes parciales que se rigen por su propia normativa) limitan el uso del asfalto de manera generalizada para la pavimentación de las calles. Se propone eliminar esa restricción ya que se ha comprobado con el paso del tiempo que el hormigón es un material que sufre mucho y se agrieta con facilidad debido a las condiciones meteorológicas de la zona, siendo mejor solución el asfaltado para las calles ya que su comportamiento frente a cambios bruscos de temperatura es mucho mejor.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se redacta la presente Modificación Puntual para:

- Eliminar ciertas restricciones para edificar en Suelo No Urbanizable, que limitan las posibilidades de desarrollo de la zona y así mejorar las posibilidades de implantación de ciertas actividades en Suelo No Urbanizable generando riqueza en el mundo rural.
- Modificar ciertos parámetros y condiciones en suelo urbano para hacerlos menos restrictivos, tales como materiales de fachada, altura de piso, ubicación de tendederos, colores de carpinterías, tipo de carpinterías, material de pavimentaciones
- Modificar determinados cambios de alineación en suelo urbano, referidos al aumento de ancho de calles, haciéndoles más equitativos en el reparto para los propietarios afectados.

ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La presente modificación puntual pretende facilitar la implantación de actividades e instalaciones en zonas de suelo rústico donde se pueda justificar su existencia. Eso sí, sin dejar de establecer las cautelas de protección urbanística que exige el suelo no urbanizable.

Por ello es necesario cierto grado de compromiso entre la legislación - normativa y la realidad de la economía y de las actividades que suponen inversión en el medio rural que repercuta directamente en la dinamización de los municipios.

Naves agrícolas, industrias agroalimentarias, actividades comerciales, etc. necesitan adaptarse a las necesidades que impone el mercado y sus desarrollos tecnológicos asociados.

En el ámbito urbano, las actuales normas proponen cambios en determinadas alineaciones propuestas en las que con el paso del tiempo se han comprobado las desigualdades que provocaban en los propietarios afectados. Con la corrección de esas alineaciones el reparto será más equitativo. Además, con el cambio de determinados parámetros y condiciones se consigue facilitar la implantación de viviendas y actividades en el medio urbano. La zona es bastante turística y al facilitarse las condiciones constructivas de las edificaciones, pero sin perderse la esencia de las construcciones tradicionales, se puede contribuir a que nuevos visitantes puedan asentarse en la zona, ya sea de manera permanente o temporal.

El interés público y social no solamente radica en aquellas inversiones de promoción pública sino en aquellas de carácter privado que ayudan a crear un tejido económico sostenible y fijado en el medio rural. La creación de dicho tejido fomenta y está directamente relacionado con la creación de nuevos puestos de trabajo en futuras instalaciones, tanto directos como indirectos, en el municipio y/o localidades cercanas, contribuyendo a la generación de riqueza local.

La implantación de inversiones puede contribuir a una sinergia económica positiva y desarrollo de nuevas oportunidades de actividad, creando un efecto dinamizador de la economía a lo largo del tiempo.

También contribuye a la fijación de la población en la localidad y comarca y a la lucha contra la despoblación y envejecimiento rural, uno de los grandes problemas de la Comunidad de Castilla y León.

Por último, como consecuencia de las actividades económicas que se puedan implantar, se producirá una traslación del beneficio económico a las arcas públicas municipales, mediante tasas e impuestos sobre dichas instalaciones que redundan en el beneficio del conjunto de la población local mediante la buena gestión de esos recursos generados.

Además, la modificación propuesta no supone ningún perjuicio particular y sirve para fijar los parámetros urbanísticos que permitan la implantación de las actividades de un núcleo rural de un modo coherente, en cumplimiento con la normativa urbanística vigente.

3. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL CAMBIO PROPUESTO

A continuación, se expone cada uno de los cambios propuestos en la presente modificación puntual de las NUM de manera pormenorizada y justificada:

- a. Corrección de alineación planteada en las actuales NUM. El cambio de alineación se produce en la zona sureste del municipio y pretende hacer más equitativo el reparto del nuevo ancho que se asigna a la calle. Esta corrección

podemos comprobarla en el **Anexo IV: Plano Modificado PO_2-04 – ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALOGACIÓN DEL SUELO. Ámbito Urbano**. Además, las superficies de suelo urbano y de suelo rústico se verán modificadas por esta corrección de la manera siguiente:

- La actuación aislada AA-U/Nº1 vera modificada sus superficies. Concretamente la superficie actual de la actuación aislada pasara de los actuales 5.381,90 m² a 5.475,90 m². Es decir, se aumenta en 94 m² de los que 78 m² se corresponden con espacios libres pasando de los actuales 2.546,50 m² a 2.624,50 m² y 16 m² se corresponden con viales pasando de los actuales 1.215,40 m² a 1.231,40 m². Todo esto se comprobar en el **Anexo III: Páginas modificadas de las fichas urbanísticas**.
 - Se ampliará sensiblemente el suelo urbano y se reducirán sensiblemente la superficie de suelo rústico protegido correspondiente a las categorías de suelo rústico de protección natural (pastizal) y de protección natural (áreas de protección medioambiental). Concretamente con respecto al suelo urbano se pasará de los actuales 526.951 m² a 527.170,24 m². y con respecto al suelo rústico se pasará de los actuales 37.663.445,69 m² en suelo rústico de protección natural (áreas de protección medioambiental) a 37.663.226,69 m² y de los actuales 5.236.270,96 m² en suelo rústico de protección natural (pastizal) a 5.236.051,96 m². y en definitiva se pasará de los actuales 37.950.662,22 m² de suelo rústico protegido a 37.950.443,22 m². Todo esto se puede comprobar en el **Anexo II: Páginas modificadas de la Memoria Vinculante**.
- b. Modificación de los artículos **146º** (pág. 89), **151º** (pág. 91), **162º** (pág. 96), **172º** (pág. 100) y **184º** (pág. 105), de la normativa urbanística en los que se regula el tamaño mínimo de parcela para las categorías siguientes de suelo rústico: SR-PN (f), SR-PN (p), SR-PN (apm), SR-PC (ya) y SR-C respectivamente. Se pasa de los actuales 2.500 m² a 1.400 m², permitiéndose un mejor aprovechamiento de las parcelas con el fin de no limitar excesivamente las actividades que se puedan dar en la zona. Estos cambios los podemos comprobar en el **Anexo I: Páginas modificadas de la Normativa Urbanística** y **Anexo III: Páginas modificadas de las fichas urbanísticas**.
- c. Modificación de los artículos: **79º “Materiales en fachadas medianerías y cubiertas”** (pág. 50) dentro de las condiciones generales estéticas en la normativa urbanística, **191º “Condiciones estéticas”** (pág. 114) dentro de la regulación de las condiciones estéticas en la ordenanza de suelo urbano R_C en la normativa urbanística y **197º “Condiciones estéticas”** (pág. 121) dentro de la regulación de las condiciones estéticas en la ordenanza de suelo urbano R_P en la normativa urbanística en cuanto a materiales de fachada se refiere para suelo urbano residencial. Aunque en la zona es característico el uso de la piedra

y en menor medida el uso de revocos, lo cierto es que la madera es un material con muchas posibilidades constructivas en la zona en la que se ubica el municipio, por lo que se propone su inclusión como posible material de fachada. Estos cambios los podemos comprobar en el **Anexo I: Páginas modificadas de la Normativa Urbanística** y **Anexo III: Páginas modificadas de las fichas urbanísticas**.

- d. Modificación de los artículos: **79º “Materiales en fachadas medianerías y cubiertas”** (pág. 50) dentro de las condiciones generales estéticas en la normativa urbanística, **191º “Condiciones estéticas”** (pág. 115) dentro de la regulación de las condiciones estéticas en la ordenanza de suelo urbano R_C en la normativa urbanística y **197º “Condiciones estéticas”** (pág. 122) dentro de la regulación de las condiciones estéticas en la ordenanza de suelo urbano R_P en la normativa urbanística en cuanto a tamaño de huecos en fachada se refiere para suelo urbano residencial. A pesar de que la tipología de huecos en fachada es predominantemente vertical, se pretende dar la posibilidad a que otro tipo de huecos con otras proporciones sean posibles siempre y cuando la solución esté debidamente justificada. Estos cambios los podemos comprobar en el **Anexo I: Páginas modificadas de la Normativa Urbanística** y **Anexo III: Páginas modificadas de las fichas urbanísticas**.

- e. Modificación los artículos: **79º “Materiales en fachadas medianerías y cubiertas”** (pág. 50) dentro de las condiciones generales estéticas en la normativa urbanística, **191º “Condiciones estéticas”** (pág. 115) dentro de la regulación de las condiciones estéticas en la ordenanza de suelo urbano R_C en la normativa urbanística y **197º “Condiciones estéticas”** (pág. 122) dentro de la regulación de las condiciones estéticas en la ordenanza de suelo urbano R_P en la normativa urbanística en cuanto a colores de carpintería se refiere para suelo urbano residencial . es cierto que los acabados en madera o tonos madera son los más habituales en la zona, pero se puede dar cabida a otros colores más vivos que por tradición se han venido utilizando en la zona. Estos cambios los podemos comprobar en el **Anexo I: Páginas modificadas de la Normativa Urbanística** y **Anexo III: Páginas modificadas de las fichas urbanísticas**.

- f. Modificación de los artículos **190º “Condiciones de edificación”** (pág. 112) y **196º “Condiciones de edificación”** (pág. 119) referido a las alturas máximas permitidas en la ordenanza de suelo urbano R_C y R_P en la normativa urbanística. En estas zonas de ordenanza de residencial en suelo urbano se obliga en las actuales NUM a que para obras de rehabilitación deben mantener las alturas existentes, pero durante todos los años de vigencia han existido problemas de interpretación de esta obligación. Por lo tanto, se propone la eliminación de la de esa obligación y si se encuentran en una situación de disconformidad con el planeamiento se atenderá a lo establecido en el RUCYL para los usos de ese tipo. Este cambio los podemos comprobar en el **Anexo I: Páginas modificadas de la Normativa Urbanística** y **Anexo III: Páginas modificadas de las fichas urbanísticas**.

- g. Modificación del artículo **55º “Altura de estancias”** (pág. 43). las NUM vigentes permitían que las alturas libres de piso, que por lo general se establecen en 2.50 m, se puedan reducir a 2,20 en aseos y pasillos. Se propone hacerlo extensivo para cocinas, entendida como otro cuarto húmedo en el que los falsos techos puedan llegar a descender con el fin de alojar las conducciones necesarias para los usos que se llevan a cabo en dicha estancia. Este cambio los podemos comprobar en el **Anexo I: Páginas modificadas de la Normativa Urbanística.**

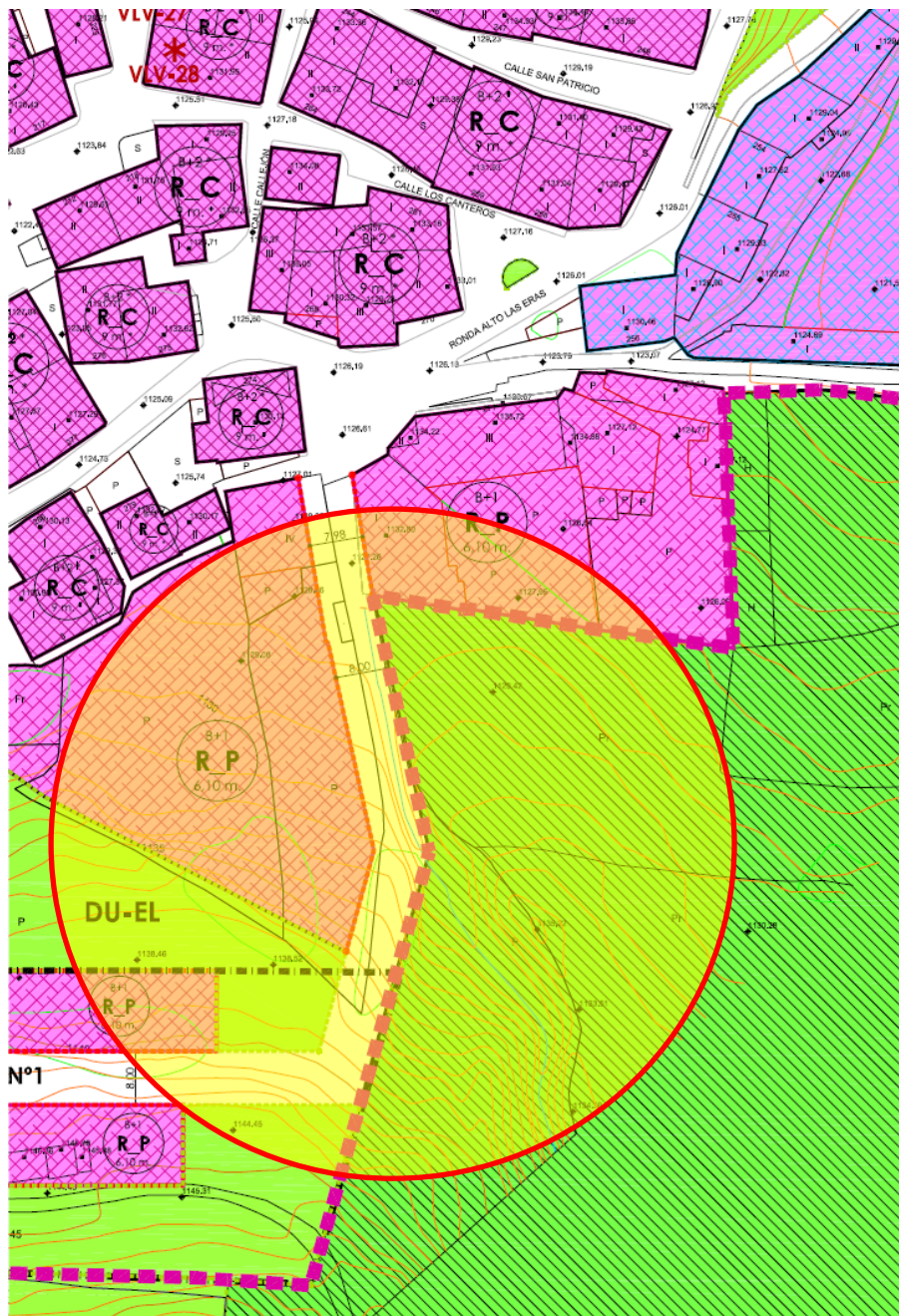
- h. Modificar el artículo **51º “Programa mínimo de vivienda”** (pág. 42) de la normativa urbanística con relación al espacio de tendedero. Las actuales NUM obligan a la existencia de un espacio para tendedero, en las viviendas, pero lo cierto es que a veces esta situación no es posible por lo que se propone que otros espacios de la vivienda puedan servir para tal fin. Este cambio lo podemos comprobar en el **Anexo I: Páginas modificadas de la Normativa Urbanística.**

- i. Modificación de los artículos: **189º “Condiciones de diseño urbano y urbanización”** en la ordenanza R_C dentro de la normativa urbanística (pág. 109), **195º “Condiciones de diseño urbano y urbanización”** en la ordenanza R_P dentro de la normativa urbanística (pág. 117) y **201º “Condiciones de diseño urbano y urbanización”** (pág. 124) en la ordenanza L_1 de la normativa urbanística con relación a la restricción del asfaltado de las calles. Se propone eliminar esa restricción ya que se ha comprobado con el paso del tiempo que el hormigón es un material que sufre mucho y se agrieta con facilidad debido a las condiciones meteorológicas de la zona, siendo mejor solución el asfaltado para las calles ya que su comportamiento frente a cambios bruscos de temperatura es mucho mejor. Estos cambios los podemos comprobar en el **Anexo I: Páginas modificadas de la Normativa Urbanística.**

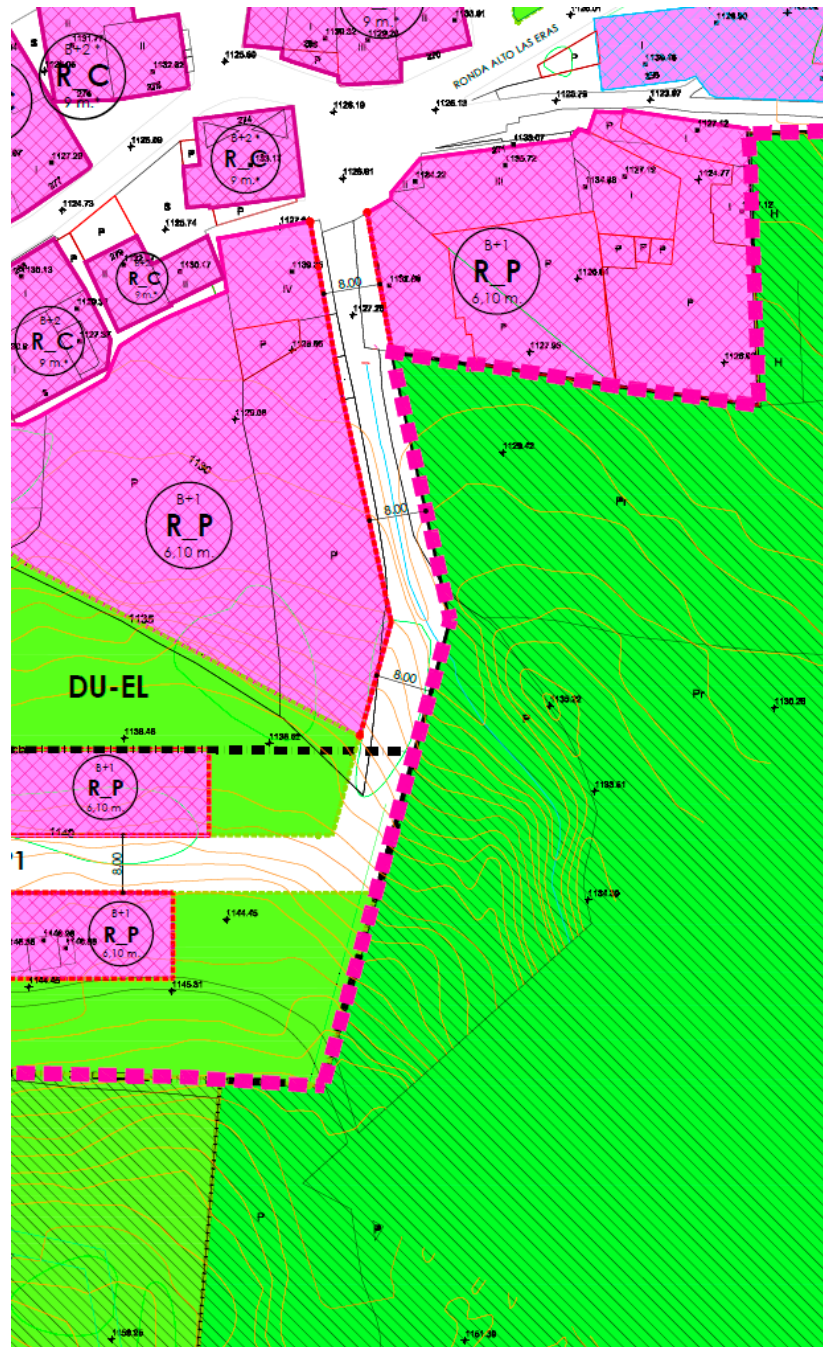
4. COMPARACIÓN ENTRE LA SITUACIÓN ACTUAL Y LA PROPUESTA

4.1 En relación con el apartado a) del punto anterior:

A continuación, se adjunta fragmento del plano actual de las NUM: **PO_2-04 – ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALOGACIÓN DEL SUELO. Ámbito Urbano.**



A continuación, se adjunta fragmento del **Plano Modificado PO_2-04 – ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALOGACIÓN DEL SUELO. Ámbito Urbano:**



Este cambio de alineación se podrá comprobar en el **Anexo IV: Plano Modificado PO_2-04 – ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALOGACIÓN DEL SUELO. Ámbito Urbano.** Además, las fichas de actuaciones aisladas afectadas, así como los cambios de superficies se podrán comprobar en el **Anexo III: Páginas modificadas de las fichas urbanísticas** y el **Anexo II: Páginas modificadas de la Memoria Vinculante.**

4.2 En relación con los apartados b), c), d), e), f), g), h) e i) del punto anterior a continuación se adjunta **tabla comparativa de la Normativa Urbanística en las actuales NUM y la nueva redacción que se da en la presente Modificación Puntual.**

ACTUALES NUM	NUEVA REDACCIÓN (OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL)
<p>ART 51º. Programa mínimo de vivienda (normas generales para la edificación)</p> <p>Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de estar-comedor, cocina independiente o incorporada al espacio anterior, baño completo, un dormitorio y tendedero.</p> <p>No podrán establecerse usos residenciales en planta sótano o semisótano conforme al Art. 38.3.a) de la LUCyL.</p>	<p>ART 51º. Programa mínimo de vivienda (normas generales para la edificación)</p> <p>Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de estar-comedor, cocina independiente o incorporada al espacio anterior, baño completo, un dormitorio y tendedero o espacio dentro de la vivienda que pueda servir para tal fin.</p> <p>No podrán establecerse usos residenciales en planta sótano o semisótano conforme al Art. 38.3.a) de la LUCyL.</p>
<p>ART 55º. Altura de las estancias (normas generales para la edificación)</p> <p>.....</p> <p>Altura libre de plantas de piso</p> <p>La altura mínima libre será de 2,50 m. En aseos y pasillos puede reducirse hasta 2,20 m.</p> <p>.....</p>	<p>ART 55º. Altura de las estancias (normas generales para la edificación)</p> <p>.....</p> <p>Altura libre de plantas de piso</p> <p>La altura mínima libre será de 2,50 m. En aseos, pasillos y cocinas puede reducirse hasta 2,20 m.</p> <p>.....</p>
<p>ART 79º. Materiales en fachadas medianerías y cubiertas (condiciones generales estéticas)</p> <p>.....</p> <p>Como materiales de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra del lugar (normalmente arenisca), los revocos, estucos y enfoscados de mortero con pintura en tonos tradicionales de la zona (Tonos oscuros, terrosos o similares.)</p> <p>.....</p> <p>Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, particiones y colores tradicionales de la zona, evitando las de apariencia brillante.</p>	<p>ART 79º. Materiales en fachadas medianerías y cubiertas (condiciones generales estéticas)</p> <p>.....</p> <p>Como materiales de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra del lugar (normalmente arenisca), madera, los revocos, estucos y enfoscados de mortero con pintura en tonos tradicionales de la zona (Tonos oscuros, terrosos o similares.)</p> <p>.....</p> <p>Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, particiones y colores tradicionales de la zona, evitando las de apariencia brillante. Se podrán admitir otro tipo de colores y proporciones</p>

<p>.....</p>	<p>debidamente justificados</p> <p>.....</p>
<p>ART 146º. Condiciones de edificación (normas específicas de suelo rústico de protección natural (forestal))</p> <p>.....</p> <p>- Parcela mínima:</p> <p>2.500 m²</p> <p>.....</p>	<p>ART 146º. Condiciones de edificación (normas específicas de suelo rústico de protección natural (forestal))</p> <p>.....</p> <p>- Parcela mínima:</p> <p>1.400 m²</p> <p>.....</p>
<p>ART 151º. Condiciones de edificación (normas específicas de suelo rústico de protección natural (pastizal))</p> <p>.....</p> <p>- Parcela mínima:</p> <p>2.500 m²</p> <p>.....</p>	<p>ART 151º. Condiciones de edificación (normas específicas de suelo rústico de protección natural (pastizal))</p> <p>.....</p> <p>- Parcela mínima:</p> <p>1.400 m²</p> <p>.....</p>
<p>ART 162º. Condiciones de edificación (normas específicas de suelo rústico de protección natural (áreas de protección medioambiental))</p> <p>.....</p> <p>- Parcela mínima:</p> <p>2.500 m²</p> <p>.....</p>	<p>ART 162º. Condiciones de edificación (normas específicas de suelo rústico de protección natural (áreas de protección medioambiental))</p> <p>.....</p> <p>- Parcela mínima:</p> <p>1.400 m²</p> <p>.....</p>
<p>ART 172º. Condiciones de edificación (normas específicas de suelo rústico de protección cultural (yacimiento arqueológico))</p> <p>.....</p> <p>- Parcela mínima:</p> <p>2.500 m²</p> <p>.....</p>	<p>ART 172º. Condiciones de edificación (normas específicas de suelo rústico de protección cultural (yacimiento arqueológico))</p> <p>.....</p> <p>- Parcela mínima:</p> <p>1.400 m²</p> <p>.....</p>

<p>ART 184º. Condiciones de edificación (normas específicas de suelo rústico común)</p> <p>.....</p> <p>- Parcela mínima:</p> <p>2.500 m²</p> <p>.....</p>	<p>ART 184º. Condiciones de edificación (normas específicas de suelo rústico común)</p> <p>.....</p> <p>- Parcela mínima:</p> <p>1.400 m²</p> <p>.....</p>
<p>ART 189º. Condiciones de diseño urbano y urbanización (zona de ordenanza R_C (casco urbano))</p> <p>.....</p> <p>Se evitará el asfaltado generalizado de las calles anchas y plazas, reservando espacios para ajardinamiento, arbolado, etc. integrando elementos del patrimonio etnológico tales como pozos, fuentes, ...</p> <p>.....</p>	<p>ART 189º. Condiciones de diseño urbano y urbanización (zona de ordenanza R_C (casco urbano))</p> <p>.....</p> <p>Se reservarán espacios para ajardinamiento, arbolado, etc. integrando elementos del patrimonio etnológico tales como pozos, fuentes, ...</p> <p>.....</p>
<p>ART 190º. Condiciones de edificación (zona de ordenanza R_C (casco urbano))</p> <p>.....</p> <p>Alturas máximas</p> <p>En el caso de establecerse PB+2:</p> <p>La altura máxima a la cara inferior del alero será de 9 m.</p> <p>La altura máxima a cumbre de 13 m.</p> <p>En el caso de establecerse PB+1:</p> <p>La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.</p> <p>La altura máxima a cumbre de 9,50 m.</p> <p>La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.</p> <p>Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación.</p> <p>Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.</p>	<p>ART 190º. Condiciones de edificación (zona de ordenanza R_C (casco urbano))</p> <p>.....</p> <p>Alturas máximas</p> <p>En el caso de establecerse PB+2:</p> <p>La altura máxima a la cara inferior del alero será de 9 m.</p> <p>La altura máxima a cumbre de 13 m.</p> <p>En el caso de establecerse PB+1:</p> <p>La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.</p> <p>La altura máxima a cumbre de 9,50 m.</p> <p>La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.</p> <p>Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación.</p> <p>.....</p>
<p>ART 191º. Condiciones estéticas (zona de ordenanza R_C (casco urbano))</p>	<p>ART 191º. Condiciones estéticas (zona de ordenanza R_C (casco urbano))</p>

<p>.....</p> <p>Materiales</p> <p>Como material de cubierta se utilizará fundamentalmente la teja cerámica curva y mixta, en tonos rojos rojizos. Siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.</p> <p>-Los materiales de acabado de las fachadas permitidos son: piedra de la zona, permitiéndose aplacados de piedra similares a los de la zona, revocos pintados o morteros monocapas con tonos de colores grises, ocre, pajizos, terrosos o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.</p> <p>.....</p> <p>Para carpintería se utilizará predominantemente madera y colores tradicionales de este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se aportará muestra antes de su instalación. Se prohíbe los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, tolerándose los lacados en tonos tradicionales. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. Se recomienda el empleo de contraventanas. En celosías, cierres, petos y barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, rejas sevillanas,... Se aportará muestra antes de su instalación.</p> <p>En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado (PVC y aluminio en su color, chapa galvanizada,...).</p>	<p>.....</p> <p>Materiales</p> <p>Como material de cubierta se utilizará fundamentalmente la teja cerámica curva y mixta, en tonos rojos rojizos. Siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.</p> <p>-Los materiales de acabado de las fachadas permitidos son: piedra de la zona, permitiéndose aplacados de piedra similares a los de la zona, madera, revocos pintados o morteros monocapas con tonos de colores grises, ocre, pajizos, terrosos o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.</p> <p>.....</p> <p>Para carpintería se utilizará predominantemente madera y colores tradicionales de este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se aportará muestra antes de su instalación. Se prohíbe los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, tolerándose los lacados en tonos tradicionales. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. Se recomienda el empleo de contraventanas. En celosías, cierres, petos y barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, rejas sevillanas,... Se aportará muestra antes de su instalación. No obstante, se podrán admitir otros colores aparte de marrones y ocre que se han utilizado tradicionalmente en la zona, así como otras proporciones de huecos siempre y cuando estén debidamente justificados.</p> <p>En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado (PVC y aluminio en su color, chapa galvanizada,...).</p>
<p>ART 195º. Condiciones de diseño urbano y urbanización (zona de ordenanza R_P (residencial periférico))</p> <p>.....</p> <p>Se evitará el asfaltado generalizado de las calles anchas y plazas, reservando espacios para ajardinamiento, arbolado, etc. integrando elementos del patrimonio etnológico tales como pozos, fuentes, ...</p> <p>.....</p>	<p>ART 195º. Condiciones de diseño urbano y urbanización (zona de ordenanza R_C (residencial periférico))</p> <p>.....</p> <p>Se reservarán espacios para ajardinamiento, arbolado, etc. integrando elementos del patrimonio etnológico tales como pozos, fuentes, ...</p> <p>.....</p>

<p>ART 196º. Condiciones de edificación (zona de ordenanza R_P (residencial periférico))</p> <p>.....</p> <p>Alturas máximas</p> <p>La altura máxima a la cara inferior del alero será de 6,10 m.</p> <p>La altura máxima a cumbrera de 9,50 m.</p> <p>La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.</p> <p>Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.</p> <p>.....</p>	<p>ART 196º. Condiciones de edificación (zona de ordenanza R_P (residencial periférico))</p> <p>.....</p> <p>Alturas máximas</p> <p>La altura máxima a la cara inferior del alero será de 6,10 m.</p> <p>La altura máxima a cumbrera de 9,50 m.</p> <p>La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.</p> <p>Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación</p> <p>.....</p>
<p>ART 197º. Condiciones estéticas (zona de ordenanza R_P (residencial periférico))</p> <p>.....</p> <p>Materiales</p> <p>Como material de cubierta se utilizará fundamentalmente la teja cerámica curva y mixta, en tonos rojos rojizos. Siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.</p> <p>-Los materiales de acabado de las fachadas permitidos son: piedra de la zona, permitiéndose aplacados de piedra similares a los de la zona, revocos pintados o morteros monocapas con tonos de colores grises, ocre, pajizos, terrosos o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.</p> <p>.....</p> <p>Para carpintería se utilizará predominantemente madera y colores tradicionales de este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se aportará muestra antes de su instalación. Se prohíbe los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, tolerándose los lacados en tonos tradicionales. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. Se recomienda el empleo de contraventanas. En celosías, cierres, petos y barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura</p>	<p>ART 197º. Condiciones estéticas (zona de ordenanza R_P (residencial periférico))</p> <p>.....</p> <p>Materiales</p> <p>Como material de cubierta se utilizará fundamentalmente la teja cerámica curva y mixta, en tonos rojos rojizos. Siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.</p> <p>-Los materiales de acabado de las fachadas permitidos son: piedra de la zona, permitiéndose aplacados de piedra similares a los de la zona, madera, revocos pintados o morteros monocapas con tonos de colores grises, ocre, pajizos, terrosos o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.</p> <p>.....</p> <p>Para carpintería se utilizará predominantemente madera y colores tradicionales de este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se aportará muestra antes de su instalación. Se prohíbe los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, tolerándose los lacados en tonos tradicionales. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. Se recomienda el empleo de contraventanas. En celosías, cierres, petos y barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado</p>

<p>de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, rejas sevillanas,... Se aportará muestra antes de su instalación.</p> <p>En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado (PVC y aluminio en su color, chapa galvanizada,...)</p>	<p>de inspiración clasicista, modernista, rejas sevillanas,... Se aportará muestra antes de su instalación. No obstante, se podrán admitir otros colores aparte de marrones y ocre que se han utilizado tradicionalmente en la zona, así como otras proporciones de huecos siempre y cuando estén debidamente justificados.</p> <p>En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado (PVC y aluminio en su color, chapa galvanizada,...)</p>
<p>ART 201º. Condiciones de diseño urbano y urbanización (zona de ordenanza I_1)</p> <p>.....</p> <p>Se evitará el asfaltado generalizado de las calles anchas, reservando espacios para ajardinamiento, arbolado, etc.</p> <p>.....</p>	<p>ART 201º. Condiciones de diseño urbano y urbanización (zona de ordenanza I_1)</p> <p>.....</p> <p>Se reservarán espacios para ajardinamiento, arbolado, etc.</p> <p>.....</p>

Todos los cambios en el articulado de la Normativa Urbanística se podrán comprobar en el **Anexo I: Páginas modificadas de la Normativa Urbanística**. Además, todos estos cambios modificarán las fichas urbanísticas que se podrán comprobar en el **Anexo III: Páginas modificadas de las fichas urbanísticas**.

5. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

Está claro que esta influencia en la ordenación general del municipio va a existir ya que se modifican algunos parámetros y condiciones tanto de suelo urbano como de suelo rústico. Pero dicha alteración no es lo suficientemente grande como para que motive una revisión del planeamiento actual total, tal y como se desprende de lo establecido en el punto 1 del art 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que se transcribe literalmente a continuación:

Artículo 168. Revisión

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento general la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

6. RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito afectado la presente Modificación Puntual es el conjunto del suelo rústico y

urbano del término municipal de Vilviestre del Pinar por verse alterados algunos parámetros y condiciones urbanísticas, modificándose el régimen urbanístico vigente.

A modo de Resumen las modificaciones fundamentales planteadas son:

- Adaptación de un cambio de alineación de una calle existente para una mejor equidistribución entre los propietarios afectados.
- Reducir el tamaño de la parcela mínima en suelo rústico para permitir un mejor aprovechamiento de esta.
- Permitir la madera como material de fachada ampliando las posibilidades de diseño de esta dado que también es un material propio de la zona.
- Permitir otra tipología de huecos en las fachadas siempre que la solución este debidamente justificada.
- Permitir otro tipo de colores en carpinterías además de los marrones y ocre dado que junto con estos han sido utilizados tradicionalmente en la zona.
- No se obligará al mantenimiento de las alturas existentes para rehabilitación de edificios en zonas de ordenanza residencial. Si se encuentran en una situación de disconformidad con planeamiento se atenderá establecido en el RUCYL para este tipo de usos.
- Las alturas mínimas libres de piso admiten en las actuales normas salvedades para pasillos y aseos permitiéndose 2.20 m en vez de 2,50 m. Se pretende hacer extensiva esta salvedad a las cocinas.
- Se permitirá que pueda haber otros espacios para tendedero dentro de la vivienda que puedan ser aptos para tal fin.
- Se elimina la limitación del uso de asfaltado generalizado para calles, ya que se ha demostrado que frente a la intemperie y el paso del tiempo tiene mejor comportamiento que el hormigón.

La suspensión de licencias comenzará desde el día siguiente de la publicación oficial del Acuerdo de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento que la motiva, con un plazo máximo de 2 años, de conformidad con lo regulado en el artículo 53 de la LUCyL.

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

Dado el carácter de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento es improcedente la existencia de Planos correspondientes al Resumen Ejecutivo.

7. TRÁMITE AMBIENTAL

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su artículo 6 establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, distinguiendo entre evaluaciones ambientales estratégicas ordinarias y simplificadas.

“Artículo 6.- Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”*

Dado el carácter de la Modificación Puntual del instrumento de planeamiento que aquí se detalla, y en función de lo expresado en el punto 2 del art. 6, se desprende que se requiere el procedimiento de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

Por ello, se redacta el correspondiente Documento Ambiental Estratégico para dicho procedimiento.

El contenido de este se ajusta a lo establecido en el artículo 29 La Ley 21/2013, de 9 de

diciembre, de evaluación ambiental.

8. AUSENCIA DE AFECCIÓN A ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

En relación con lo escrito en el Art. B) de la ITU/2016, publicada en el BOCyL n.º 67 de 8 de abril de 2016, se indica que el ámbito del presente documento no se encuentra afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

9. ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y SOSTENIBILIDAD FINANCIERA

La Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (BOE n.º 103, del 30 de abril), en su artículo 7 (Principio de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos) punto 3, establece que "Las disposiciones legales y reglamentarias, en su fase de elaboración y aprobación, los actos administrativos, los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera".

La presente Modificación Puntual de las actuales NUM tiene nula incidencia sobre los recursos públicos.

10. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 58.3.c DE LA LUCyL y 172 DEL RUCyL

Las modificaciones previstas en este documento no tienen como objetivo una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento, por lo que no son de aplicación las determinaciones del artículo 58.3.c de la LUCyL y del artículo 172 del RUCyL, no siendo necesaria la previsión de nuevas superficies destinadas a espacios libres públicos.

ANEXOS

- ANEXO I: Páginas modificadas de las Normativa Urbanística.
- ANEXO II: Páginas modificadas de la Memoria Vinculante.
- ANEXO III: Páginas modificadas de las Fichas Urbanísticas.
- ANEXO IV: Plano Modificado PO_2-04 – ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALOGACIÓN DEL SUELO. Ámbito Urbano.

En Vilviestre del Pinar, enero de 2023

Fdo.: Alberto RUIZ MANCHO
Arquitecto, colegiado n.º 3521 del
COAL (demarcación Salamanca).

ANEXO I: Paginas modificadas de la Normativa Urbanística

Pág.: 42, 43, 50, 89, 91, 96, 100, 105, 109, 112, 114, 115, 117, 119, 121, 122 y 124

Art. 50° Deberes de uso y conservación

Conforme al Art. 8 de la LUCyL, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. El coste de las obras que se deriven de las dichas obligaciones corresponderá a los propietarios (hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo), salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por empresas concesionarias de servicios públicos.

Se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en los Arts. 106 y 108 de la LUCyL y 107 de la LUCyL conforme a la LMUS 4/2008 sobre Órdenes de ejecución y declaración de ruina, a los efectos de garantizar la conservación de los edificios y en los casos en que existan dudas sobre la estabilidad o seguridad de un edificio, el ayuntamiento podrá solicitar del propietario el certificado de la inspección técnica de edificios conforme al Art. 110 de la LUCyL.

Se prohíbe el mantenimiento de edificios en mal estado, debiendo garantizarse su estabilidad y la seguridad para el entorno cuando este prevista su permanencia o, en caso contrario, la demolición, limpieza de escombros del solar y vallado del solar.

Art. 51° Programa mínimo de vivienda

Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de estar-comedor, cocina independiente o incorporada al espacio anterior, baño completo, un dormitorio y tendedero **o espacio dentro de la vivienda que pueda servir para tal fin.** No podrán establecerse usos residenciales en planta sótano o semisótano conforme al Art. 38.3.a) de la LUCyL.

Art. 52° Programa mínimo de edificios para usos diversos

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general, todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengán exigidas por la normativa vigente.

Todo local hasta 250 m² con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo previo (o separando la zona de lavabo de la cabina de inodoro) y uno más por cada 200 m² o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

Art. 53° Ventilación e iluminación

Todas las viviendas serán exteriores, considerando como tales las que tengan al menos 3 m. de fachada con espacios vivideros a calle, o a patio en el que sea inscribible un círculo de 15 m. de diámetro.

Las habitaciones de viviendas dispondrán de huecos practicables que en conjunto sumen una superficie igual o mayor a 1/10 de la superficie útil de la misma. Pueden exceptuarse las despensas de menos de 6 m² y los aseos, que podrán ventilar por conducto homologado de ventilación forzada a la cubierta.

Los locales para usos distintos al de vivienda, destinados a permanencia de personas, deberán contar con una ventilación natural similar a la de vivienda, o forzada que cumpla la normativa de seguridad y salud en el trabajo.

Los espacios destinados a garaje contarán una ventilación directa o forzada de capacidad suficiente, iluminación y protección contra incendios.

Las escaleras, a excepción de las viviendas unifamiliares, dispondrán de luz y ventilación natural, resuelta mediante huecos verticales a fachada o patio, directamente o en cubierta, debiendo añadirse en este caso conducto de ventilación forzada en todas las plantas.

Art. 54º Patios

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima para permitir una iluminación y ventilación adecuada: lado mínimo 3 m. de y 9 m² de superficie para planta baja, lado mínimo 3 m. de y 11 m² de superficie mínima para baja+1 o baja+2 o altura superior a 4 m. al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima con elementos pisables volados hacia el patio de ningún tipo (galerías, terrazas,...). No podrán cerrarse con elementos, ni siquiera traslúcidos en toda su altura.

Art. 55º Altura de las estancias

Altura libre de planta baja

La altura libre entre pavimento y techo acabados no podrá ser menor de 2,80 en locales públicos y 2,50 m. en viviendas.

En caso de rehabilitación de locales en plantas bajas de edificios antiguos o protegidos de escasa altura, podrá admitirse una altura libre mínima de 2,40 m. siempre que se solucione de modo adecuado la ventilación de las zonas de uso público.

Entreplantas

En caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se hará de modo que la parte baja tenga una altura mínima de 2,80 m. y la parte alta de 2,20 m. y no ocupando la entreplanta una superficie superior al 50% de la del local.

Si la parte alta se destina a uso público, las escaleras cumplirán las condiciones generales establecidas para las mismas y por la normativa sectorial y estatal (CTE).

Altura libre de plantas de piso

La altura mínima libre será de 2,50 m.

En aseos, pasillos y cocinas puede reducirse hasta 2,20 m.

Altura libre de áticos

La sala de estar, comedor, cocina y dormitorios, tendrán una altura mínima de 2,50 m. en más del 50% de su superficie útil de cada estancia y en los pasillos y baños 2,20 m., no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo de cualquiera de las estancias.

Los espacios con altura inferior a 1,50 m. pueden destinarse a almacenamiento. Esta condición debe quedar gráficamente expresada en la planta y la sección de los proyectos que se presenten a licencia.

Altura libre en sótanos y semisótanos

La altura mínima libre será de 2,20 m., aunque en algunos puntos las instalaciones cuelguen hasta dejar 2,00 m. libres.

Sección 3º CONDICIONES SOBRE EMPLEO DE MATERIALES

Art. 79º Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales no pensados para formar acabados exteriores.

Como materiales de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra del lugar (normalmente arenisca), **madera**, los revocos, estucos y enfoscados de mortero con pintura en tonos tradicionales de la zona (Tonos oscuros, terrosos o similares.).

Los materiales extraños a la construcción tradicional de la zona (ladrillo caravista y cerámica vitrificada o de colores atípicos, fibrocemento, bloque de hormigón en su color, ladrillo tosco sin revestir, materiales metalizados, fachadas elaboradas a base de restos de la construcción, ...) quedan prohibido, salvo justificación estética y proyectual por técnico competente y se estime adecuado. No obstante se permitirá la utilización del ladrillo rústico en zonas puntuales de la fachada. Para usos industriales se permitirán materiales metálicos siempre que sean respetuosos con el entorno.

Las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes. Se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos e frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discorra por ellos vía pública. No se autorizan viviendas adosadas colindantes con el mismo diseño exterior.

Los revestimientos de placas de fibrocemento o chapa metálica existentes, se retirarán cuando lo señale el Ayuntamiento y, como máximo, en el momento en que se proceda a renovar las fachadas correspondientes.

Las cubiertas deberán adaptarse a los colores tradicionales de la zona (teja curva), permitiéndose teja mixta evitando las cubiertas de chapa en colores vivos, pizarra (incluso su uso parcial en limas y cumbres) o de otro color, fibrocemento, etc., por lo que se irán sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación. En elementos singulares se permiten materiales como el cobre, el zinc, ... siempre que lo justifique el diseño del elemento. Para usos industriales se permitirán materiales metálicos siempre que sean respetuosos con el entorno.

Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, particiones y colores tradicionales de la zona, evitando las de apariencia brillante. **Se podrán admitir otro tipo de colores y proporciones debidamente justificados.**

En edificios de gran tamaño o desarrollo de fachada, y en especial las naves para equipamientos o servicios y usos agrícolas o industriales en suelo rústico o en las proximidades de los núcleos, se evitarán los colores impactantes, tendiendo a colores suaves, característicos de la zona, de fácil integración en el paisaje y utilizando cambios de tono para compartimentar visualmente los grandes volúmenes o planos de fachada.

Para las especies incluidas en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León presentes en el Término Municipal se tendrán en cuenta las cautelas establecidas por la autoridad competente en la materia. Dichas cautelas garantizarán que la implantación de las actividades autorizables sea compatible con la conservación de las especies catalogadas

Usos Prohibidos

El resto.

Art. 146º Condiciones de edificación

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el EAA Estudio de Adecuación Ambiental o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Parcelación rústica

Se cumplirá lo establecido en Ley 43/2003, Estatal de Montes y la Ley 3/2009, de Montes de Castilla y León.

Condiciones de Aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

150 m. de núcleos urbanos para A1 si la edificación tiene una sup>2000 m²
150 m. de núcleos urbanos para D2

- Tipo de edificación:

Aislada

- Parcela mínima:

1.400 m²

- Retranqueos a linderos:

5 m a todos los linderos

- Ocupación máxima:

20%

- Edificabilidad máxima:

0,2 m²/m²

- Altura máxima a cornisa:

7 m.

- Altura máxima a cumbre:

Usos permitidos

No se contemplan

Usos autorizables

- A1. Construcciones agrícolas y forestales
- A2. Actividades ganaderas de régimen familiar
- A3. Ganadería intensiva
- D1. Infraestructuras territoriales y obras públicas
- D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos
- D3. Aparcamientos de uso público
- D4. Espacios libres Públicos
- D5. Equipamientos
- D6. Excursionismo y áreas de recreo
- O1. Otros usos considerados de interés público
- O2. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes no declaradas fuera de ordenación.

Usos Prohibidos

El resto.

Art. 151º Condiciones de edificación

Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables, deberá redactarse el Estudio de Adecuación Ambiental EAA o el Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

Parcelación rústica

Se cumplirá con el mínimo establecido para la Unidad Mínima de Cultivo para Secano: 40.000 m²

Se cumplirá lo establecido en Ley 43/2003, Estatal de Montes y la Ley 3/2009, de Montes de Castilla y León

Condiciones de aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

- 300 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A3
- 150 m. de núcleos urbanos para A1 si la edificación tiene una sup>2.000 m²
- 150 m. de núcleos urbanos para D2

- Tipo de edificación:

Aislada

- Parcela mínima:

1.400 m²

- Retranqueos a linderos:

Aislada

- Parcela mínima:

1.400 m²

- Retranqueos a linderos:

5 m. a todos los linderos

- Ocupación máxima:

20%,

- Edificabilidad máxima:

0.2 m²/m²

- Altura máxima a cornisa:

7 m.

- Altura máxima a cumbre:

9 m.

Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y especialmente las tradicionales del entorno en lo referente a ordenación de volúmenes, materiales, colores, cerramientos y plantación arbórea.

- Pueden mantenerse los refugios de cazadores o pastores existentes, si son característicos de la zona.

Como cierre de parcelas sólo se autorizan:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas.

- Poste de madera con alambrada ligera cuando se justifique provisionalmente para usos cinegéticos o de ganadería extensiva.

- Murete de mampostería del lugar, que deberá conservarse, en caso de existir, con una altura máxima de 1 metro.

Cap. 7 SR-PE NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (ENTORNO CEMENTERIOS)

Art. 163º Definición

Se incluyen dentro de esta categoría los terrenos que el planeamiento estima necesario proteger por una razón justificada. En este caso se trata del ámbito regulado en el Art. 36.5 del Decreto 16/2005 de Policía sanitaria mortuoria de Castilla y León (modificado por el Decreto 45/2009 en su Disposición Final Primera), referido al entorno de los cementerios existentes no clausurados:

Estudio de Impacto Ambiental EIA descritos en las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Parcelación rústica

Se cumplirá con el mínimo establecido para la Unidad Mínima de Cultivo para Secano: 40.000 m²

Condiciones de Aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

300 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A3
150 m. de núcleos urbanos para A1 si la sup. Const >2000 m²
150 m. de núcleos para D2

- Tipo de edificación:

Aislada

- Parcela mínima:

1.400 m²

- Retranqueos a linderos:

5 m a todos los linderos

- Ocupación máxima:

20%

- Edificabilidad máxima:

0,2 m²/m²

- Altura máxima a cornisa:

7 m

- Altura máxima a cumbre:

9 m

Art. 173º Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea, de modo que se garantice la integración paisajística, la calidad arquitectónica y el menor impacto posible para los conjuntos urbanos. Los cerramientos serán los contemplados en las condiciones generales para el cierre de parcelas

NOTA: Además de todo lo dicho para este tipo de suelo se cumplirá con lo establecido en el Estudio Arqueológico

Parcelación rústica

(Decreto 76/1984 JCyL que fija las U.M.C.)

- Regadío : 10.000 m²
- Secano : 40.000 m²

Condiciones de Aprovechamiento

- Distancia mínima a suelo urbano:

300 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A3, 150 m. de núcleos urbanos para actividades I2 y 500 m. de núcleos urbanos para actividades I3
150 m de núcleos urbanos para A1 si la edificación tiene una sup>2000 m²
300 m. de núcleos urbanos para D2

- Tipo de edificación:

Aislada

- Parcela mínima:

1.400 m²

- Retranqueos a linderos:

5 m. a todos los linderos

- Ocupación máxima:

40%

- Edificabilidad máxima:

0,4 m²/m²

- Altura máxima a cornisa:

7m (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad)

- Altura máxima a cumbre:

9 m (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad)

Art. 185º Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea, de modo que se garantice la integración paisajística, la calidad arquitectónica y el menor impacto posible para los conjuntos urbanos.

Los cerramientos serán los contemplados en las condiciones generales para el cierre de parcelas

Art. 188º Condiciones de uso

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Residencial en vivienda unifamiliar (R1)

Usos permitidos

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 aparcamiento uso público

D4 espacios libres públicos

D5 equipamientos

D7 instalaciones deportivas al aire libre

A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 500 m²)

R2 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo (sup. Máxima de parcela 500 m²)

T1 actividades comerciales sometidas a comunicación

T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 500 m²)

T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 resto de actividades hosteleras (sup inferior a 500 m²)

A2 actividades ganaderas en régimen familiar

I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto.

Art. 189º Condiciones de diseño urbano y urbanización

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los Art. 18 y 22 de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008).

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las NUM y además las siguientes:

Características de las calles del casco urbano

Se procurará la utilización de pavimentaciones continuas de ambientación rural, encintados pétreos, sin diferenciación de alturas entre acera y calzada en calles estrechas,...

Las aceras se tratarán con los enlosados tradicionales del entorno, y se intentará evitar las baldosas de terrazo e hidráulicas y colores inadecuados.

Se reservarán espacios para ajardinamiento, arbolado, etc. integrando elementos del patrimonio etnológico tales como pozos, fuentes,...

Se cuidará especialmente el tratamiento de los servicios urbanos de electricidad, telefonía, alumbrado, etc. de modo que queden integrados en las

La altura máxima a cumbrera de 13 m.

En el caso de establecerse PB+1:

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 9,50 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación.

Vuelos

Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional o balcones que no sean cerrados.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo 80 cms y altura mínima de 3,00 m., sin superar en todo caso el ancho de la acera.

Vuelo máximo de 1,00 m sobre solar propio.

Se prohíben los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante.

Aparcamiento

Las edificaciones deben contar con una plaza de garaje por vivienda o cada 100 m² construidos en otros usos, dentro del solar. Se exceptúa de esta condición aquellas viviendas que cuenten con menos de 6 m. de frente de parcela o si ello exige una alteración importante del diseño de la fachada en edificios existentes de arquitectura tradicional que se rehabiliten, o en el caso de que se justifique su imposibilidad técnica debido a la forma del solar, accesos, ancho de calle, etc.

Construcciones auxiliares

Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cornisa. Las condiciones en cuanto a separación de linderos serán las mismas que las de la edificación principal pudiendo estar adosada o separada del mismo. El número de plantas máximo será de una planta.

Art. 191º Condiciones estéticas

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, que se construyan dentro del solar para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además a las siguientes:

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro.

No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollable en el exterior que no presente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada

evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10° sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para carpinterías y cerrajerías.

La proporción de huecos será según tipologías tradicionales

Materiales

Como material de cubierta se utilizará fundamentalmente la teja cerámica curva y mixta, en tonos rojos rojizos. Siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

- Los materiales de acabado de las fachadas permitidos son: piedra de la zona, permitiéndose aplacados de piedra similares a los de la zona, **madera**, revocos pintados o morteros monocapas con tonos de colores grises, ocre, pajizos, terrosos o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.

- las juntas de mortero serán de colores tradicionales del entorno.

- los revocos pintados en tonos tradicionales de la zona (colores grises, ocre, pajizos, terrosos, se prohíben los colores azules, verdes, violáceos que desentonen con el entorno). Se ejecutarán procurando romper la uniformidad de color en fachadas continuas de gran extensión mediante cambios de tono, para evitar impactos visuales negativos en los núcleos con caserío de pequeñas dimensiones.

Se prohíben expresamente:

- Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea característica de la zona.

- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales, vierteaguas y elementos de cualquier tipo de acabado pulido y/o abrigado.

- Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos, dentados en imitación de piedra, etc.

- No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas.

- El ladrillo caravista.

- Bloque de hormigón.

- Aplacados de piedra sin modular, como recortes.

- El Ladrillo caravista formato rústico se prohíbe en planta baja, en las plantas superiores se permite su colocación hasta máximo de un 10% de la superficie ciega de cada fachada, pero solo para detalles como en ventanas, impostas, etc. Se aportará muestra antes de su colocación

Deberán mantenerse o reaprovecharse los paramentos de sillería o mampostería existentes, así como los elementos singulares que puedan encontrarse en la edificación que se sustituye, tales como basamentos, muretes jambas y dinteles de huecos, cornisas, sillares de esquina, canecillos tallados, barandillas, hornos, fuentes,...

Para carpintería se utilizará predominantemente madera y colores tradicionales de este tipo de elementos: madera vista, marrón,.... Se aportará muestra antes de su instalación. Se prohíbe los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, tolerándose los lacados en tonos tradicionales. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. Se recomienda el empleo de contraventanas. En celosías, cierres, petos y barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de

hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, rejas sevillanas,... Se aportará muestra antes de su instalación. **No obstante, se podrán admitir otros colores aparte de marrones y ocres que se han utilizado tradicionalmente en la zona, así como otras proporciones de huecos siempre y cuando estén debidamente justificados.**

En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado (PVC y aluminio en su color, chapa galvanizada,...)

Publicidad exterior

Los rótulos comerciales irán adosados sobre el plano de fachada de planta baja con dimensiones máximas de 2x0,50 m. o incorporados dentro de los huecos de planta baja, autorizándose únicamente banderines perpendiculares de menos de 0,50 m² de superficie.

Se evitarán los rótulos de material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas.

Se recomienda la rotulación con paneles de forja, materiales transparentes, paneles de madera, cobre, zinc...

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Se permitirán materiales tradicionales ciegos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados clasicistas, modernistas,... La altura máxima de los cerramientos será de 2,20 m.

Cap. 2 ZONA DE ORDENANZA R_P, RESIDENCIAL PERIFÉRICO

Art. 192º Definición

La calificación de Residencial-Periférico se refiere a los tipos arquitectónicos de composición menos tradicional que se han ido implantando en las zonas periféricas del casco urbano

Son zonas de gran esponjamiento y en gran medida con escaso grado de urbanización. Se mezclan parcelas donde todavía aparecen usos agrícolas con nuevas edificaciones residenciales de primera y segunda residencia.

Predominan las construcciones de dos plantas. En esta zona conviven usos industriales, almacenes y talleres con usos residenciales y terciarios y usos ganaderos

Art. 193º Delimitación

Se aplica a los espacios generados fuera de la zona de Casco urbano
Son zonas de expansión propias de los núcleos mejor conectados por infraestructuras viarias con el resto de la comarca.

Clasificación urbanística

La calificación zonal que estos suelos tienen dependerá del grado de consolidación de los mismos.

En cualquier caso, deberán cumplir las condiciones de fachada a vía pública para ser edificables.

D3 aparcamiento uso público
D4 espacios libres públicos
D5 equipamientos
D7 instalaciones deportivas al aire libre
A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 1000 m2)
A2 actividades ganaderas en régimen familiar
R2 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo (sup. Máxima de parcela 1000 m2)
T1 actividades comerciales sometidas a comunicación
T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 1000 m2)
T3 resto de actividades comerciales (sup. Máxima 1000 m2)
T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental
T5 resto de actividades hosteleras (sup. Máxima 1000 m2)
T11 espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 1000 m2)
T12 oficinas y despachos (sup. máxima 1000 m2)
I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto.

Art. 195º Condiciones de diseño urbano y urbanización

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los Art. 18 y 22 de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008).

Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las NUM y además las siguientes:

Características de las calles del casco urbano

Se procurará la utilización de pavimentaciones continuas de ambientación rural, encintados pétreos, sin diferenciación de alturas entre acera y calzada en calles estrechas,...

Las aceras se tratarán con los enlosados tradicionales del entorno, y se intentará evitar las baldosas de terrazo e hidráulicas y colores inadecuados.

Se reservarán espacios para ajardinamiento, arbolado, etc. integrando elementos del patrimonio etnológico tales como pozos, fuentes,...

Se cuidará especialmente el tratamiento de los servicios urbanos de electricidad, telefonía, alumbrado, etc. de modo que queden integrados en las pavimentaciones, evitándose los tendidos aéreos y sobre las fachadas, **en la medida de lo posible.**

El soterramiento de las líneas en suelo urbano se impone en todas las ordenanzas de suelo urbano como condición antes de la ejecución de las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes y en las nuevas edificaciones.

Art. 196º Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de la edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

dentro de la parcela, la edificación deberá ajustarse a la misma, quedando el resto como espacio libre de uso privado.

- Las edificaciones, cuando se proyecten con retranqueos a alguno de los linderos, distarán como mínimo 3 m. en caso de abrirse huecos o 1,50 m. en caso de ser ciegas.

Al ser frecuente la existencia de servidumbres de paso entre pequeñas fincas urbanas y ante la dificultad de discernir entre espacio público y privado, con independencia de lo que se señale en los planos de ordenación, podrán hacerse reajustes para definir las alineaciones mediante Estudios de Detalle o Actuaciones Aisladas de Normalización de Fincas. En ningún caso una servidumbre de paso constituye un vial público.

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar será del 70%, permitiéndose llegar al 100% en parcelas de menos de 100 m²

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

Para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales.

Edificabilidad

La resultante de aplicar la altura permitida a la máxima ocupación del solar. Se permite el bajocubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior o para uso de almacén o trastero.

Nº de plantas máximo

Dos plantas (PB+1) con aprovechamiento del bajocubierta como espacio habitable a partir de 1,50 metros de altura libre, como almacén o trastero.

Se permiten sótanos y semisótanos.

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 6,10 m.

La altura máxima a cumbre de 9,50 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación.

Vuelos

Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional o balcones que no sean cerrados.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados

Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo 80 cms y altura mínima de 3,00 m., sin superar en todo caso el ancho de la acera.

Los remates de chimenea mantendrán el tipo tradicional de la zona. Todo ello revestido del mismo material de cubierta. Se procurará que los conductos de ventilación sean los imprescindibles y con secciones y altura mínimos, con soluciones constructivas que se integren en la arquitectura del entorno.

Fachadas

Se procurará un diseño acorde con la arquitectura tradicional de la zona en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes,... y conservando, en lo posible, los muros de mampostería, sillería ejecutados con técnicas típicas de la zona.

Se diseñarán como fachadas, y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discorra por ellos vía pública.

Si el desarrollo de fachada es superior a 12 m. de ancho, ésta se dividirá compositivamente en tramos de menor dimensión, ajustándose en cada tramo de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la cota 0 correspondiente.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizado en color oro u otros. Se permiten los lacados en tonos tradicionales

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano paralelo a la fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos o aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada sólo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10° sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para carpinterías y cerrajerías.

La proporción de huecos será según tipologías tradicionales.

Materiales

Como material de cubierta se utilizará fundamentalmente la teja cerámica curva y mixta, en tonos rojos rojizos. Siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

-Los materiales de acabado de las fachadas permitidos son: piedra de la zona, permitiéndose aplacados de piedra similares a los de la zona, **madera**, revocos pintados o morteros monocapas con tonos de colores grises, ocre, pajizos, terrosos o cualquier material similar a las edificaciones tradicionales.

- las juntas de mortero serán de colores tradicionales del entorno.

- los revocos pintados en tonos tradicionales de la zona (colores grises, ocre, pajizos, terrosos, se prohíben los colores azules, verdes, violáceos que desentonen con el entorno). Se ejecutarán procurando romper la uniformidad de color en fachadas continuas de gran extensión mediante cambios de tono, para evitar impactos visuales negativos en los núcleos con caserío de pequeñas dimensiones.

Se prohíben expresamente:

- Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea característica de la zona.
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales, vierteaguas y elementos de cualquier tipo de acabado pulido y/o brillantado.
- Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos, dentados en imitación de piedra, etc.
- No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas.
- El ladrillo caravista.
- Bloque de hormigón.
- Aplacados de piedra sin modular, como recortes.
- El Ladrillo caravista formato rústico se prohíbe en planta baja, en las plantas superiores se permite su colocación hasta máximo de un 10% de la superficie ciega de cada fachada, pero solo para detalles como en ventanas, impostas, etc. Se aportará muestra antes de su colocación

Deberán mantenerse o reaprovecharse los paramentos de sillería o mampostería existentes, así como los elementos singulares que puedan encontrarse en la edificación que se sustituye, tales como basamentos, muretes jambas y dinteles de huecos, cornisas, sillares de esquina, canecillos tallados, barandillas, hornos, fuentes,...

Para carpintería se utilizará predominantemente madera y colores tradicionales de este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se prohíben los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante, tolerándose los lacados en tonos tradicionales. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. Se recomienda el empleo de contraventanas. En celosías, cierres, petos y barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, rejas sevillanas,.... Se aportará muestra antes de su instalación. **No obstante, se podrán admitir otros colores aparte de marrones y ocres que se han utilizado tradicionalmente en la zona, así como otras proporciones de huecos siempre y cuando estén debidamente justificados.**

En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado (PVC y aluminio en su color, chapa galvanizada,...)

Publicidad exterior

Los rótulos comerciales irán adosados sobre el plano de fachada de planta baja con dimensiones máximas de 2x0,50 m. o incorporados dentro de los huecos de planta baja, autorizándose únicamente banderines perpendiculares de menos de 0,50 m² de superficie.

Se evitarán los rótulos de material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas.

Se recomienda la rotulación con paneles de forja, materiales transparentes, paneles de madera, cobre, zinc...

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Se permitirán materiales tradicionales ciegos hasta una altura de 1 metro. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados clasicistas, modernistas,... La altura máxima de los cerramientos será de 2,20 m.

T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos
T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación
T10 resto de actividades de almacenamiento de productos
T11 espectáculos y actividades recreativas
T12 oficinas y despachos

Usos prohibidos

El resto.

Art. 201º Condiciones de diseño urbano y urbanización

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso en las condiciones establecidas en los art. 18 y 22 de la LUCyL (conforme a la LMUS 4/2008). Se ajustará a las condiciones generales de urbanización establecidas en las NUM y además las siguientes:

Características de las calles

Se procurará la utilización de pavimentaciones continuas de ambientación rural, pero dado el carácter industrial de la zona se podrá optar por otras soluciones más apropiadas

Las aceras se tratarán con los enlosados tradicionales del entorno, hormigones coloreados en tono terroso y se intentará evitar las baldosas de terrazo e hidráulicas y colores inadecuados.

Se reservarán espacios para ajardinamiento, arbolado, etc.

Se cuidará especialmente el tratamiento de los servicios urbanos de electricidad, telefonía, alumbrado, etc. de modo que queden integrados en las pavimentaciones, evitándose los tendidos aéreos y sobre las fachadas, **en la medida de lo posible.**

El soterramiento de las líneas en suelo urbano se impone en todas las ordenanzas de suelo urbano como condición antes de la ejecución de las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes y en las nuevas edificaciones.

Art. 202º Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de la edificación y de las específicas de protección de cauces, vías de comunicación, etc., se tendrán en cuenta las condiciones específicas siguientes:

Tipo arquitectónico

El tipo arquitectónico a implantar será uno de los señalados a continuación, en función de que cumpla los requisitos exigidos.

Tipo arquitectónico predominante. Obra nueva

En caso de nueva edificación, por necesidad de sustitución o en solar libre de edificaciones o para la ampliación de lo edificado, habrá de ajustarse a las condiciones que se establecen para la zona.

**ANEXO II: Paginas modificadas de la Memoria
Vinculante**

Pág.: 34

Cap. 3 CUADRO RESUMEN DE CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

Sup. Total Municipio Vilviestre del Pinar		Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Porcentaje
				38.577.256,73	100%
Suelo Urbano					
	Suelo Urbano Consolidado	Vilviestre del Pinar	527.170,24		
Total Urbano Consolidado				527.170,24	1,37%
Total Suelo Urbano				527.170,24	1,37%
Suelo Rústico					
	Común		99.643,27		
		Total Rústico Común		99.643,27	0,26%
	Protección Natural (Forestal)		31.581.947,26		
	Protección Natural (Áreas de Protección medio Ambiental)		37.663.226,69		
	Protección Natural (Cauces, Lagunas y Embalses)		745.856,24		
	Protección Natural (Pastizal-Matorral)		5.236.051,96		
	Protección Natural (Montes de Utilidad Pública)		30.876.498,36		
	Protección Natural (Vías Pecuarias)		74.627,40		
	Protección Cultural (Vías Pecuarias)		74.627,40		
	Protección Cultural (Yacimiento Arqueológico)		779.917,00		
	Protección de Infraestructuras (Carreteras)		402.580,58		
	Protección Especial (Entorno Cementerios)		4.872,95		
Total Rústico Protegido				37.950.443,22	98,37%
Total Rústico				38.050.305,49	98,63%

Notas:

- Superficie Total del municipio tomada de la delimitación cartográfica.
- No se ha computado la suma de las distintas categorías de suelo protegido puesto que se produce superposición de distintas protecciones en muchos casos.

ANEXO III: Páginas modificadas de las Fichas Urbanísticas

Zonas de ordenanza

Ordenanza SU-R_C: Pág. 3

Ordenanza SU-R_P: Pág. 2

Actuaciones aisladas

AA-UR/NF/Nº1: Pág. 1

Suelo Rústico

SR-PN (f): Pág. 1

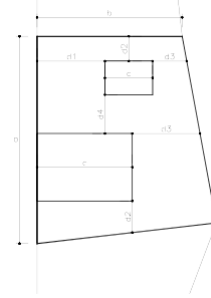
SR-PN (p): Pág. 1

SR-PN (apm): Pág. 1

SR-PC (ya): Pág. 1

SR-C: Pág. 1

- a. Frente mínimo de parcela
 b. Fondo mínimo de parcela
 c. Fondo máximo de edificación
 d1. Retranqueo
 d2. Distancia a linderos laterales
 d3. Distancia a lindero posterior
 d4. Distancia a otros edificios



CONDICIONES ESTÉTICAS					
FACHADA					
MATERIALES			COLORES		
RECOMENDADO	PROHIBIDO		RECOMENDADO	PROHIBIDO	
Tradicional y adecuados al entorno: piedra, revocos pintados, morteros monocapa...	<p>Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea característica de la zona.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales, vierteaguas y elementos de cualquier tipo de acabado pulido y/o abrillantado. - Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos, dentados en imitación de piedra, etc. - No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas. - El ladrillo caravista. - Bloque de hormigón. - Aplacados de piedra sin modular, como recortes. <p>Ladrillo caravista formato rústico: prohibido en planta baja. Plantas superiores: máximo un 10% de la superficie ciega de fachada, pero solo en ventanas, impostas, etc. Se aportará muestra antes de su colocación.</p>		Tonos, grises, ocre, pajizos, terrosos	Colores que desentonen con el entorno tradicional: azules, verdes, violáceos	
HUECOS			VOLADIZOS		
MATERIALES		RATIO	Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional, o balcones que no sean cerrados. Se prohíben los cuerpos volados cerrados. Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo 80 cms y altura mínima de 3,00 m., sin superar en todo caso el ancho de la acera. Vuelo máximo de 1,00 m sobre solar propio. Se prohíben los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante		
Las carpinterías y cerrajería serán preferiblemente de madera. Se permiten los lacados en tonos tradicionales. Se prohíben los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante. Se aportará muestra antes de su instalación. No obstante, se podrán admitir otros colores aparte de marrones y ocre que se han utilizado tradicionalmente en la zona, siempre y cuando estén debidamente justificados		Según tipologías tradicionales. No obstante, se podrán permitir otras proporciones de huecos siempre y cuando estén debidamente justificadas			
CUBIERTA					
PENDIENTE MINIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20%/35%	Teja curva y teja mixta en tonos rojizos	<p>En el caso de establecerse PB+2: La altura máxima a cumbrera de 13 m.</p> <p>En el caso de establecerse PB+1: La altura máxima a cumbrera de 9,50 m.</p>	Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m., tolerándose como máximo dos buhardillas (troneras/baburriles) por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta.	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,80 m. sobre la alineación del vial. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.	Colores rojizos
CERRAMIENTO DE PARCELA					
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Se permitirán materiales tradicionales ciegos					

FACHADA					
MATERIALES			COLORES		
RECOMENDADO		PROHIBIDO	RECOMENDADO		PROHIBIDO
Tradicional y adecuados al entorno: piedra, revocos pintados, morteros monocapa...		<p>Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea característica de la zona.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales, vierteaguas y elementos de cualquier tipo de acabado pulido y/o abrigado. - Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos, dentados en imitación de piedra, etc. - No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas. - El ladrillo caravista. - Bloque de hormigón. - Aplacados de piedra sin modular, como recortes. <p>Ladrillo caravista formato rústico: prohibido en planta baja. Plantas superiores: máximo un 10% de la superficie ciega de fachada, pero solo en ventanas, impostas, etc. Se aportará muestra antes de su colocación.</p>	Tonos, grises, ocre, pajizos, terrosos		Colores que desentonen con el entorno tradicional: azules, verdes, violáceos
HUECOS			VOLADIZOS		
MATERIALES		RATIO	<p>Se permiten las galerías abiertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional, o balcones que no sean cerrados. Se prohíben los cuerpos volados cerrados. Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo 80 cms y altura mínima de 3,00 m., sin superar en todo caso el ancho de la acera.. Vuelo máximo de 1,00 m sobre solar propio. Se prohíben los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante</p>		
Las carpinterías y cerrojería serán preferiblemente de madera. Se permiten los lacados en tonos tradicionales. Se prohíben los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante. Se aportará muestra antes de su instalación. No obstante, se podrán admitir otros colores aparte de marrones y ocre que se han utilizado tradicionalmente en la zona, siempre y cuando estén debidamente justificados		Según tipologías tradicionales. No obstante, se podrán permitir otras proporciones de huecos siempre y cuando estén debidamente justificadas			
CUBIERTA					
PENDIENTE MINIMA / MÁXIMA	MATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA	HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR
20°/35°	Teja curva y teja mixta en tonos rojizos	9,50 m.	Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m., tolerándose como máximo dos buhardillas (troneras/baburiles) por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta.	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,80 m. sobre la alineación del vial. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.	Colores rojizos
CERRAMIENTO DE PARCELA					
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Se permitirán materiales tradicionales ciegos hasta una altura de 1 metro. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ... La altura máxima de los cerramientos será de 2,20 m.					
EDIFICACION AUXILIAR					
SUPERFICIE MAXIMA		No se fija			
Nº DE PLANTAS		1			
ALTURA MAXIMA A CUMBRERA		4,50 m.			
SEPARACION A LINDEROS		Condiciones iguales a edificación principal			
SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL		Adosada o aislada			
USOS					
USO PRINCIPAL		R1 Residencial vivienda unifamiliar			

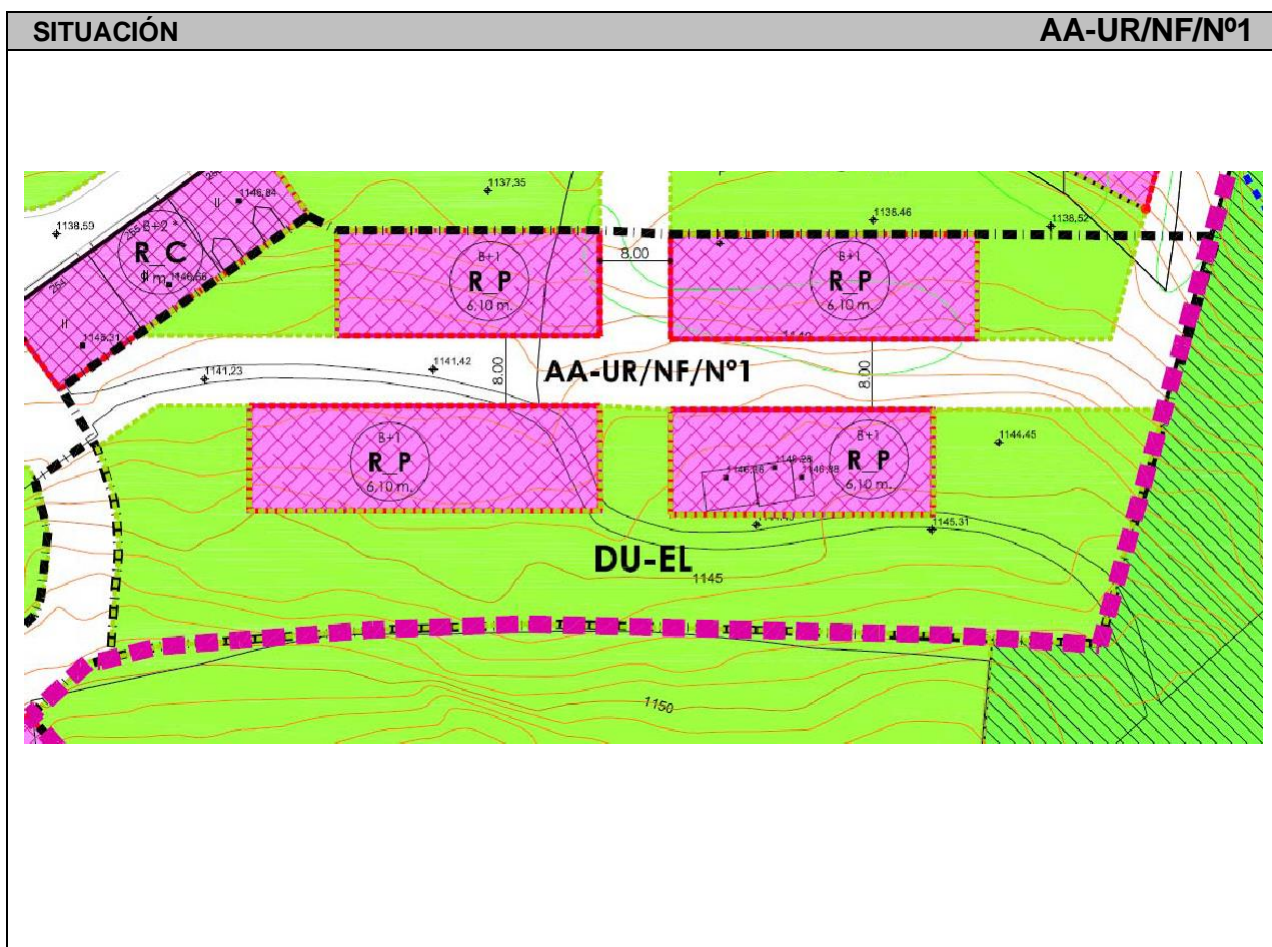
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN / NORMALIZACIÓN

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO:	Vilviestre del Pinar	SUPERFICIE TOTAL:	5.475,90 m ²
CLASIFICACIÓN:	SU-C		
DENOMINACIÓN :	AA-UR/NF/N°1	USO PREDOMINANTE:	Residencial
		TIPOLOGÍA:	Unifamiliar

GESTIÓN DEL SUELO
INSTRUMENTO DE GESTIÓN
Proyecto de Normalización conforme a lo establecido en el RUCyL

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
SUPERFICIE DE SUELO EDIFICABLE	Solar	1.620,00 m ²
SUPERFICIE DE CESIONES	Viales asociados	1.231,40 m ²
	Espacios libres asociados	2.624,50 m ²
OBSERVACIONES	Son vinculantes las alineaciones y trazado de viario reflejados en el plano de ordenación.	

OBJETIVOS GENERALES	CONDICIONES PARTICULARES
Regularización de la trama urbana y urbanización del viario público incluido en la delimitación.	Las rasantes se ajustarán, en la medida de lo posible, a las rasantes naturales existentes. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones establecidas en las NUM.



NORMAS SUELO RÚSTICO SR-PN (f)**PROTECCIÓN NATURAL (Forestal)**

NOMBRE::	Suelo Rústico Protección Natural (Forestal)	
AMBITO DE APLICACIÓN:	El grafiado como : Suelo Rústico Protección Natural (Forestal) (SR-PN(f))	
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Edificación aislada	
USO CARACTERISTICO	Los propios de suelo rústico según la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008) y el RUCyL (conforme al decreto 45/2009)	
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES		
SUPERFICIE MINIMA (m2)	Se cumplirá lo establecido en Ley 43/2003, Estatal de Montes y la Ley 3/2009, de Montes de Castilla y León.	
FRENTE MINIMO (a) (m)		
FONDO MINIMO (b) (m)		
OTRAS:		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
PARCELA MÍNIMA	1.400 m ²	
OCUPACION MAXIMA (*)	20%	
EDIFICABILIDAD m ² /m ²	0,2 m ² /m ²	
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)		
ALTURA A CORNISA	7 m.	
NUMERO DE PLANTAS		
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		
SEMISOTANO		
SOTANO		
APARCAMIENTO		
POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR(d1)	5 m	
FONDO MAXIMO(c)(*)		
LINDEROS LATERALES(d2)	5 m	
LINDERO POSTERIOR(d3)	5 m	
OTROS EDIFICIOS(d4)		
SUELO URBANO	150 m. de núcleos urbanos para A1 si la edificación tiene una sup>2000 m ² 150 m. de núcleos urbanos para D2	
ESQUEMA DE OCUPACION		
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos laterales d3.Distancia a lindero posterior d4.Distancia a otros edificios		

* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS SUELO RÚSTICO SR-PN (p)**PROTECCIÓN NATURAL (Pastizal- Matorral)**

NOMBRE::	Suelo Rústico Protección Natural (Pastizal-Matorral)	
AMBITO DE APLICACIÓN:	El grafiado como : Suelo Rústico Protección (Pastizal-Matorral) (SR-PN(p))	
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Edificación aislada	
USO CARACTERISTICO	Los propios de suelo rústico según la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008) y el RUCyL (conforme al decreto 45/2009)	
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES		
SUPERFICIE MINIMA (m2)	Se cumplirá con el mínimo establecido para la Unidad Mínima de Cultivo para Secano: 40.000 m2 Se cumplirá lo establecido en Ley 43/2003, Estatal de Montes y la Ley 3/2009, de Montes de Castilla y León.	
FRENTE MINIMO (a) (m)		
FONDO MINIMO (b) (m)		
OTRAS:		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
PARCELA MÍNIMA	1.400 m ²	
OCUPACION MAXIMA (*)	20 %	
EDIFICABILIDAD m ² /m ²	0,2 m ² c/m ²	
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)		
ALTURA A CORNISA	7 m.	
NUMERO DE PLANTAS		
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		
SEMISOTANO		
SOTANO		
APARCAMIENTO		
POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACION EXTERIOR(d1)	5 m.	
FONDO MAXIMO(c)(*)		
LINDEROS LATERALES(d2)	5 m.	
LINDERO POSTERIOR(d3)	5 m.	
OTROS EDIFICIOS(d4)		
SUELO URBANO	300 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A3 150 m. de núcleos urbanos para A1 si la sup. Const >2000 m ² 150 m. de núcleos para D2	
ESQUEMA DE OCUPACION		
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos laterales d3.Distancia a lindero posterior d4.Distancia a otros edificios		

* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS SUELO RÚSTICO SR-PN (apm)

PROTECCIÓN NATURAL (Áreas De Protección Medio Ambiental)

NOMBRE:	Suelo Rústico Protección Natural - (Áreas de Protección Medioambiental)	
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	El grafiado como : Suelo Rústico Protección Natural (Áreas de Protección Medioambiental) (SR-PN (apm))	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación aislada	
USO CARACTERÍSTICO	Los propios de suelo rústico según la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008) y el RUCyL (conforme al decreto 45/2009)	
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES		
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	Se cumplirá con el mínimo establecido para la Unidad Mínima de Cultivo para Secano: 40.000 m ² Se cumplirá lo establecido en Ley 43/2003, Estatal de Montes y la Ley 3/2009, de Montes de Castilla y León.	
FRENTE MÍNIMO (a) (m)		
FONDO MÍNIMO (b) (m)		
OTRAS:		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
PARCELA MÍNIMA	1.400 m ²	
OCUPACION MÁXIMA (*)	20%	
EDIFICABILIDAD m ² /m ²	0,2 m ² /m ²	
ALTURA A CORNISA	7 m.	
NÚMERO DE PLANTAS		
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		
SEMISÓTANO		
SÓTANO		
APARCAMIENTO		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
LINDERO PRINCIPAL(d1)	5 m.	
FONDO MÁXIMO(c){*}		
LINDEROS LATERALES(d2)	5 m.	
LINDERO POSTERIOR(d3)	5 m.	
OTROS EDIFICIOS(d4)		
SUELO URBANO	300 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A3 150 m. de núcleos urbanos para A1 si la edificación tiene una sup>2.000 m ² 150 m. de núcleos urbanos para D2	
ESQUEMA DE OCUPACIÓN		
<p>a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1. Retranqueo d2. Distancia a linderos laterales d3. Distancia a lindero posterior d4. Distancia a otros edificios</p>		

* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS SUELO RÚSTICO

PROTECCIÓN CULTURAL (Yacimiento Arqueológico)

NOMBRE:	Suelo Rústico Protección Cultural (Yacimiento Arqueológico)	
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	El grafiado como : Suelo Rústico Protección Cultural (Yacimiento Arqueológico) (SR-PC (ya))	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación aislada	
USO CARACTERÍSTICO	Los propios de suelo rústico según la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008) y el RUCyL (conforme al decreto 45/2009)	
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES		
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	Se cumplirá con el mínimo establecido para la Unidad Mínima de Cultivo para Secano: 40.000 m ²	
FRENTE MÍNIMO (a) (m)		
FONDO MÍNIMO (b) (m)		
OTRAS:		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
PARCELA MÍNIMA	1.400 m ²	
OCUPACION MÁXIMA (*)	20%	
EDIFICABILIDAD m ² /m ²	0,2 m ² /m ²	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)		
ALTURA A CORNISA	7 m.	
NÚMERO DE PLANTAS		
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		
SEMISÓTANO		
SÓTANO		
APARCAMIENTO		
POSICIÓN DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
LINDERO PRINCIPAL(d1)	5 m	
FONDO MÁXIMO(c)(*)		
LINDEROS LATERALES(d2)	5 m	
LINDERO POSTERIOR(d3)	5 m	
OTROS EDIFICIOS(d4)		
SUELO URBANO	300 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A3 150 m. de núcleos urbanos para A1 si la sup. Const >2000 m ² 150 m. de núcleos para D2	
ESQUEMA DE OCUPACIÓN		
<p>a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1. Retranqueo d2. Distancia a linderos laterales d3. Distancia a lindero posterior d4. Distancia a otros edificios</p>		

* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

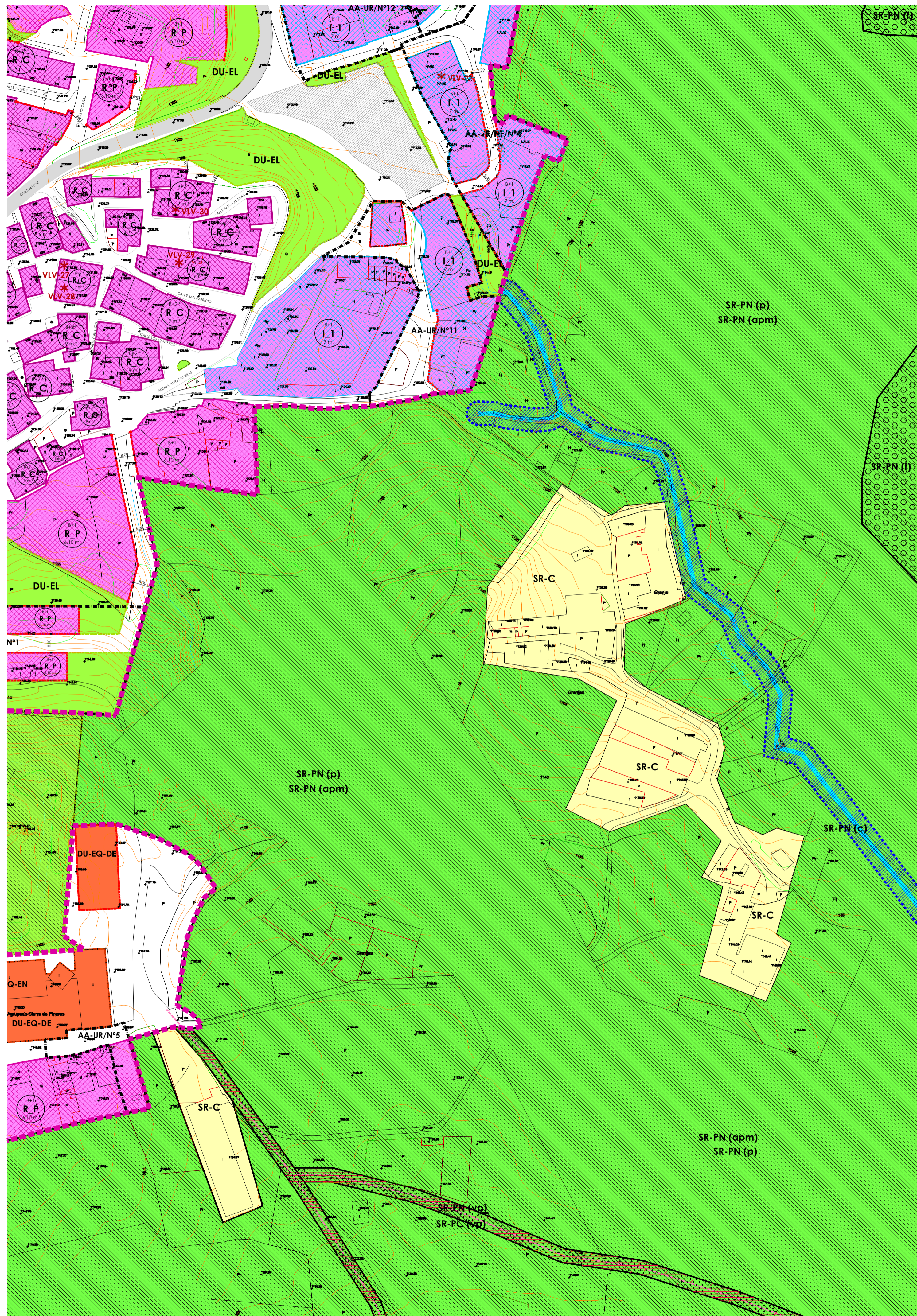
NORMAS SUELO RÚSTICO

SUELO RÚSTICO COMÚN

NOMBRE:	Suelo Rústico Común	
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	El grafiado como : Suelo Rústico Común (SR-C)	
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA:	Edificación aislada	
USO CARACTERÍSTICO	Los propios de suelo rústico según la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008) y el RUCyL (conforme al decreto 45/2009)	
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES		
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	Regadío: 10.000 m2 Secano: 40.000 m2	
FRENTE MÍNIMO (a) (m)		
FONDO MÍNIMO (b) (m)		
OTRAS:		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
PARCELA MÍNIMA	1.400 m2	
OCUPACION MÁXIMA (*)	40 %	
EDIFICABILIDAD m2/m2	0,40 m2c/m2	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTES (m/nº pl)		
ALTURA A CORNISA	7m (Se podrán justificar alturas superiores por cuestiones técnicas derivadas de la actividad)	
NÚMERO DE PLANTAS		
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		
SEMISÓTANO		
SÓTANO		
APARCAMIENTO		
POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
LINDERO PRINCIPAL(d1)	5 m.	
FONDO MÁXIMO(c)(*)		
LINDEROS LATERALES(d2)	5 m.	
LINDERO POSTERIOR(d3)	5 m.	
OTROS EDIFICIOS(d4)		
SUELO URBANO	300 m. de núcleos urbanos para actividades ganaderas A3 150 m. de núcleos urbanos para actividades I2 y 500 m. de núcleos urbanos para actividades I3 150 m de núcleos urbanos para A1 si la edificación tiene una sup>2000 m2 300 m. de núcleos urbanos para D2	
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos laterales d3.Distancia a lindero posterior d4.Distancia a otros edificios		

* Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

**ANEXO III: Plano Modificado PO_2-04 – ORDENACIÓN,
GESTIÓN Y CATALOGACIÓN DEL SUELO. Ámbito
Urbano**



LÍMITES	
—+—+—+—	LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO	
SUELO URBANO	
	SU LÍMITE URBANO
	SU-C SUELO URBANO Consolidado
SUELO RÚSTICO	
	SR-C SUELO RÚSTICO Común
	SR-PN (p) SUELO RÚSTICO Protección Natural (Pastizal-Matorral)
	SR-PN (f) SUELO RÚSTICO Protección Natural (Forestal)
	SR-PN (vp) SUELO RÚSTICO Protección Natural (Vías Pecuarias)
	SR-PN (mup) SUELO RÚSTICO Protección Natural (Montes de utilidad pública)
	SR-PN (apm) SUELO RÚSTICO Protección Natural (Área Protección Medioambiental Espacio Natural, LIC)
	SR-PN (c) SUELO RÚSTICO Protección Natural Cauces (Cauces, Lagunas y Embalses)
	SR-PC (vp) SUELO RÚSTICO Protección Cultural (Vías Pecuarias)
	SR-PC (ya) SUELO RÚSTICO Protección Cultural (Yacimiento Arqueológico)
	SR-PE SUELO RÚSTICO Protección Especial (Cementerios)
	SR-PI (c) SUELO RÚSTICO Protección de Infraestructuras (Carreteras)
	SR-PI (l) SUELO RÚSTICO Protección de Infraestructuras lineal (Líneas Eléctricas)

CALIFICACIÓN: Área de Ordenanza	
RESIDENCIAL	
	R_C Residencial, Casco urbano
	R_P Residencial periférica
INDUSTRIAL	
	I_1 Industrial en polígono
INDUSTRIAL ASUMIDA	
	I_A1 Industrial asumida
	I_A2 Industrial asumida

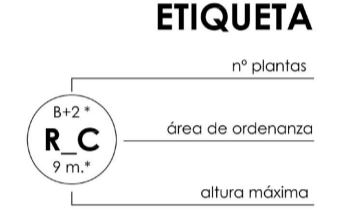
DOTACIONES URBANÍSTICAS			
	VÍAS PÚBLICAS		ESPACIOS LIBRES
	VÍA PÚBLICA ESTRUCTURANTE		CAMINOS SOBRE ESPACIOS LIBRES
	RESTO VÍAS-ESPACIOS PÚBLICOS		EQUIPAMIENTOS
	APARCAMIENTO PÚBLICO		DU-EQ-AS ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS
	PLAZA		DU-EQ-DE DEPORTIVO-RECREATIVO
	SERVICIOS URBANOS		DU-EQ-CT CEMENTERIO
	DU-SU-1C TELECOMUNICACIONES		DU-EQ-SA SANITARIO-ASISTENCIAL
	DU-SU-AA ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		DU-EQ-EN ENSEÑANZA
	DU-SU-SD SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN		DU-EQ-CR CULTURAL Y REUNIÓN
	DU-SU-EE ENERGÍA ELÉCTRICA		DU-EQ-RE RELIGIOSO

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
	AA-UR/NF/EX-N°X SU-C/Actuación Aislada (A. AISLADA-URBANIZACIÓN/ NORMALIZACIÓN/ EXPROP.)

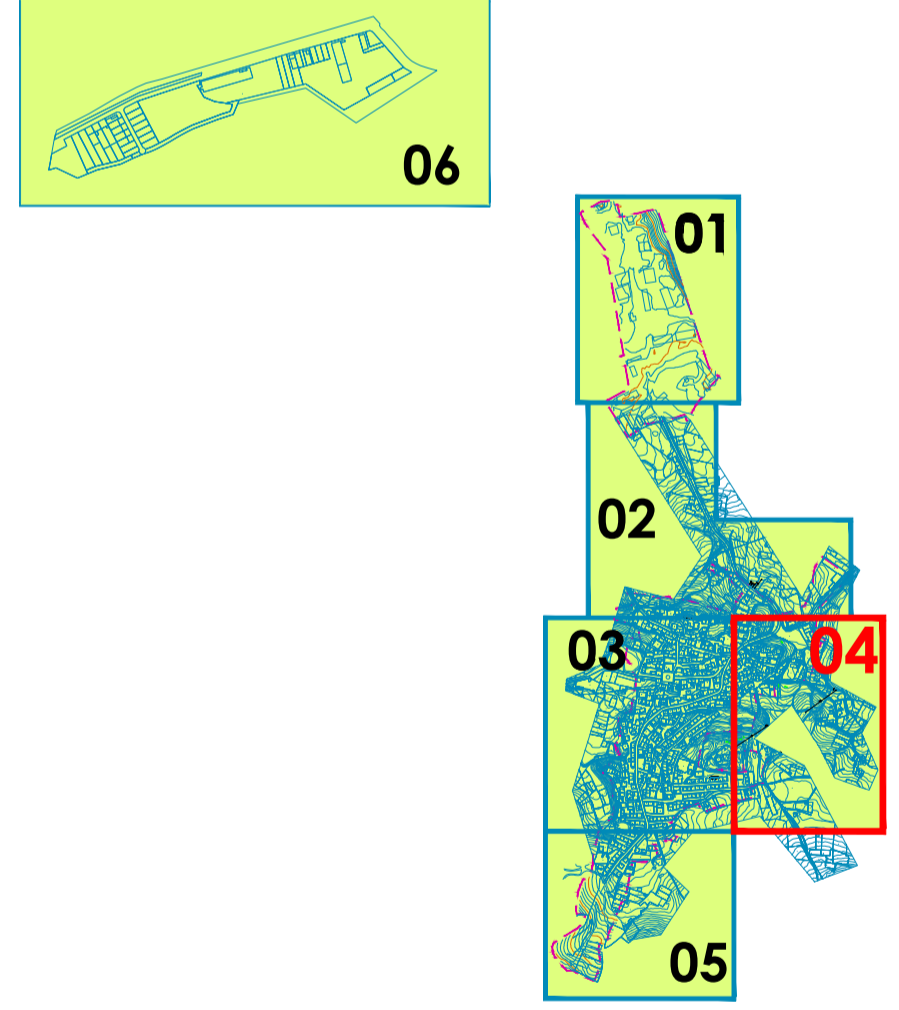
CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	
CATALOGACIÓN (NATURAL Y PAISAJÍSTICA)	
	ESPACIO NATURAL SIERRA DE LA DEMANDA
	LIC LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA
	COLADA VÍAS PECUARIAS
CATALOGACIÓN (CULTURAL)	
	CONJUNTOS-EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS DE CARÁCTER LOCAL
	ELEMENTOS DE CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO
	ET ELEMENTO ETNOLÓGICO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA			
	COTA DE RASANTE		ALINEACIÓN EXISTENTE
	ANCHO DE VIAL		ALINEACIÓN MODIFICADA

OTRAS INDICACIONES			
	D.P. CARRETERAS		LÍNEA DE POLICÍA MORTUORIA
	SERVIDUMBRE CARRETERAS		SERVIDUMBRE "CERRADA DE LA POZA"
	LÍNEA EDIFICACIÓN CARRETERAS		CERRADA DE LA POZA EN SUELO URBANO
	AFECCIÓN CARRETERAS		
	COTAS DE AFECCIÓN		



NOTA: en el caso de aparecer * tanto la altura como el número de plantas estará sujeto a restricciones.



Fase: Aprobación Inicial ENERO 2023

VILVIESTRE DEL PINAR (BURGOS)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILVIESTRE DEL PINAR (BURGOS)

Núcleo: Vilviestre del pinar

PLANOS de ORDENACIÓN

ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATALOGACIÓN DEL SUELO

Ámbito Urbano

Escala: 1:1.000

Promotor: AYUNTAMIENTO DE VILVIESTRE DEL PINAR Plano Nº **PO_2-04**

Autor: Alberto RUIZ MANCHO