MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE

MORALEJA DEL VINO (ZAMORA)

Modificación de los artículos

Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES

Art.8.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

Art.8.3.6 EDIFICIOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Art.8.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL.

Art. 8.4.5 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

(14-1710)

Julio de 2017

Promotor:
Ayuntamiento de Moraleja del Vino

Arquitecta:
Carmen Pino Muga

0. Índice

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Autor del encargo.

1.2. Redactor de la modificación.

1.3. Antecedentes.

1.4. Objeto de la modificación y fines.

2. MEMORIA VINCULANTE.

2.1. Fundamentos jurídicos. Encuadre legal.

2.2. Evaluación ambiental

2.3. Conveniencia y oportunidad.

2.4. Acreditación del interés público.

2.5. Justificación de las determinaciones que se alteran. Estado inicial.

2.6. Justificación de las determinaciones que se alteran. Artículos modificados.

2.7. Relación e incidencia en el Planeamiento vigente.

2.8. Influencia de la modificación sobre la ordenación del territorio y la ordenación general.

2.9. Áreas de riesgos.

2.10. Conclusión.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Autor del encargo

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del Vino es promovida a instancias del Ayuntamiento de dicho Municipio con CIF P-4913900-I y ubicación en la Plaza Mayor nº 1 de la citada localidad.

1.2. Redactor de la modificación

La presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del vino se redacta por Dª. Carmen Pino Muga, con DNI 11.960.759-T, arquitecta colegiada nº 3.485 en el COAL, con domicilio profesional en C/ Palencia nº 4, 5º A, CP. 49.022 de Zamora (Zamora).

El presente documento es copia de su original del que es autora la Arquitecta Carmen Pino Muga. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.3. Antecedentes

El planeamiento vigente en el municipio de Moraleja del Vino son Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la CTU de fecha 18 de julio de 2003 que fueron publicadas con fecha 5 de noviembre de ese mismo año.

El tiempo transcurrido desde la aprobación de las mismas hasta ahora ha permitido al Ayuntamiento detectar algunos aspectos de las mismas que podrían estar frenando el desarrollo del municipio, sobre todo a la hora de implantación de pequeñas industrias, almacenes, talleres, explotaciones agrícolas o ganaderas, así como cualquier tipo de actividad que permiten la fijación de población y el crecimiento urbanístico y social del municipio, tanto en suelo rústico como en suelo urbano.

Desde el Ayuntamiento se aprecia que el planeamiento urbanístico vigente establece demasiados condicionantes a la hora de implantación de este tipo de actividades descritas dentro del municipio, tanto a nivel de suelo urbano como en suelo rústico, sobre todo teniendo en cuenta que el municipio no dispone de sectores industriales donde puedan localizarse usos o actividades industriales.

Por otra parte, en lo que se refiere a la regulación de las edificaciones vinculadas a explotaciones principalmente agrícolas, ganaderas, piscícolas, etc., cuyo uso está vinculado principalmente al suelo rústico, se ha observado que la normativa está condicionando en gran medida su implantación dado lo restrictivo de las condiciones que se exigen en cuanto a cumplimiento de ocupación máxima permitida principalmente.

Este hecho supone un lastre a la hora de favorecer el desarrollo socio económico del municipio, ya que la normativa urbanística municipal vigente condiciona en gran manera el desarrollo en suelo

rústico por un lado de:

-Actividades agropecuarias, ya que limitando la ocupación se condiciona el crecimiento de las explotaciones, precisamente en un momento que se está tendiendo a la concentración y formación de explotaciones de mayor tamaño

- La creación de pequeñas industrias, que no estén directamente relacionadas con la actividad agropecuaria, ni se trate de talleres artesanales, que no supondrían un impacto importante dentro del núcleo y que sin embargo las Normas Urbanísticas Municipales establecen unas condiciones demasiado exigentes para promover y facilitar el desarrollo de estas actividades a pequeña escala, al imponer como condición una parcela mínima de 6 Has.

Además de lo anterior, el Ayuntamiento pretende igualmente establecer unas condiciones menos restrictivas a la realización de construcciones o instalaciones vinculadas a actividades recreativas y de turismo rural en suelo rústico, en un afán de promover la creación de este tipo de actividades dentro de su término municipal.

En concreto en estos años de vigencia del planeamiento existente se ha comprobado la dificultad que plantean las NUM para la realización de pequeñas industrias situadas en suelo rústico que no están necesariamente vinculadas con las explotaciones agropecuarias o talleres domésticos, así como las dificultades de crecimiento de explotaciones principalmente ganaderas en parcelas que a pesar no ser necesariamente pequeñas ven condicionada su expansión al limitar la ocupación máxima al 5% a partir de la primera Ha de superficie.

En lo que se refiere al uso industrial en suelo rústico, las Normas Urbanísticas Municipales permiten actualmente la realización de industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias, pequeños talleres o almacenes domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m^2 construidos) con unas condiciones de parcela mínima de 2.000 m^2, sin embargo si la industria a instalar no puede englobarse dentro de esta tipología de industria tradicional o agropecuaria, independientemente de la superficie a construir, la parcela mínima exigida es de 6 Has, aparte de otros aspectos como menor ocupación y mayores retranqueos que en el caso de industria tradicional.

Debido a las necesidades de búsqueda de nuevos yacimientos de empleo se ha solicitado en varias ocasiones ante el Ayuntamiento la posibilidad de realización de pequeñas industrias no artesanales, ni vinculadas a explotaciones agropecuarias o industrias tradicionales, que pretenden su asentamiento en suelo rústico, debido a la incompatibilidad con los usos urbanos y a la falta de suelo industrial de la zona, pero que se ven imposibilitados al tener que adaptarse a parcelas con una superficie mínima de 6 Has., tanto por la gran dificultad que supone encontrar terrenos libres de dichas dimensiones como por el incremento económico para la actividad que implica disponer de esa superficie de terreno, que por otra parte no se entiende necesario para la ubicación de industrias de escasa entidad.

Además de lo anterior el Ayuntamiento ha detectado otros aspectos de las Normas Urbanísticas Municipales que afectarían al Suelo Urbano en este caso, y que desea modificar para favorecer el desarrollo urbanístico.

Por un lado se ha observado que en suelo urbano en los ámbitos de aplicación de ordenanza de Zona 1 (edificación en Casco Consolidado) Nivel 1 no se permite la instalación de talleres automovilísticos, sin embargo ya existen talleres de este tipo, asentados con anterioridad a la aprobación de las NUM en zonas de suelo urbano donde ahora se prohíben, concretamente incluso frente a la Iglesia parroquial, lo que supone un agravio comparativo para quien desea instalar este tipo de instalaciones dentro del suelo urbano.

Por otro lado, también en Zona 1 Niel 1, se establecen entre las condiciones estéticas de aplicación la colocación en cubierta como material de cobertura exclusivamente la teja cerámica curva o árabe en tonos de color ocres y pardos, no admitiendo la colocación de teja mixta en este nivel, que sí es admitido en los niveles 2 y 3 de esta misma zona de ordenanza. Este hecho supone conflictos a la hora de realizar obra nueva o incluso intervenciones en las cubiertas de viviendas o inmuebles de esta zona de casco tradicional, que constituye las manzanas más antiguas del núcleo, ya que la teja cerámica mixta ofrece mayores prestaciones de estanqueidad y de facilidad de colocación que la árabe o curva tradicional.

Es por ello que el Ayuntamiento pretende extender al Nivel 1 de la Zona 1 la posibilidad de colocación de teja cerámica mixta, excepto para aquellas edificaciones que se encuentren recogidas dentro del Catálogo de Elementos Protegidos del Municipio o sean Bien de Interés Cultural, en cuyo caso para la colocación de la teja cerámica mixta se entenderá necesario contar con el informe previo favorable por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Para dar respuesta a todas estas inquietudes de la población, el Ayuntamiento pretende llevar a cabo la presente modificación puntual de Normas Urbanísticas Municipales, que afecta a los siguientes artículos

Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES

Art.8.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

Art.8.3.6 EDIFICIOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Art.8.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL.

Art. 8.4.5 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

1.4. Objeto de la Modificación y fines

La Modificación que se plantea por el presente documento pretende por lo tanto favorecer el desarrollo socio económico del municipio garantizando la posibilidad de creación de nuevas empresas, almacenes o talleres de uso vinculado o no a explotaciones agropecuarias o talleres artesanales, tanto en suelo urbano como rústico, en aquellos ámbitos donde se encuentra realmente muy limitado y con unas restricciones que no se entienden justificables.

Hay que indicar que otros municipios cercanos de esta misma zona, donde resultan de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales sí que pueden realizar construcciones industriales, como las que se están indicando, en circunstancias más ventajosas en cuanto a tamaño de parcela, posibilidad de edificación, es decir mayor ocupación, menores retranqueos, lo que a efectos prácticos está suponiendo la desviación de implantación de estas posibles empresas en este municipio para desarrollarse en otros municipios próximos a éste que no disponen de una normativa urbanística tan exigente.

Pretende igualmente la modificación de las condiciones de desarrollo de las explotaciones agropecuarias en suelo rústico, principalmente en los aspectos de parcela mínima, altura máxima, retranqueos y ocupación; disminuyendo la dimensión mínima necesaria de frente de parcela, minimizando los retranqueos mínimos exigidos en cuanto a implantación en la parcela e incrementando la altura máxima permitida hasta igualarse a las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias Provinciales, y la ocupación máxima ya que actualmente ésta se ve muy mermada a partir de la primera hectárea de superficie de parcela, lo que supone un agravio con el resto de municipios próximos a éste que no disponiendo de planeamiento urbanístico y acogiéndose a las condiciones establecidas por las Normas Subsidiarias Provinciales disponen de una mayor ocupación, altura de edificación y de menores retranqueos a camino o linderos de las instalaciones.

Asi miso en su afán de fomentar unas mejores condiciones de implantación también para usos o actividades recreativas y de turismo rural se propone cambiar las condiciones de implantación y tamaño de parcela a las que se establecen para otro tipo de actividades como las agropecuarias.

Como se ha dicho además de estos aspectos se pretende igualmente modificar la posibilidad de colocación de teja cerámica mixta, en suelo urbano en todos los niveles de la Zona 1, salvo en edificios que se encuentren recogidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del Municipio.

Concretamente se pretende la modificación de los siguientes artículos de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales, los siguientes aspectos:

-El artículo 6.2.11 sobre condiciones estéticas en suelo urbano en Zona 1 de ordenanza se modificará en su apartado c) sobre las condiciones estéticas a tener en cuenta en el diseño de cubiertas.

-El artículo 6.2.13 sobre usos compatibles en suelo urbano en ordenanza de Zona 1, donde se eliminará la prohibición de realización de talleres automovilísticos en el ámbito del Nivel 1, indicado en el apartado c. del punto 1 del citado artículo.

-El artículo 8.3.4 que establece las condiciones de desarrollo de las Edificaciones Agropecuarias en suelo rústico se modificará en el último párrafo donde se establecen las condiciones particulares de desarrollo, afectando la modificación a los puntos 2. Parcela mínima, 3. Retranqueos 4. Ocupación máxima y 5. Altura máxima.

-El artículo 8.3.6 referente a Edificios de utilidad pública o interés social en suelo rústico, modificará el apartado de industrias incluyendo unas condiciones de ocupación menos restrictivas que las actuales para fomentar el desarrollo de este tipo de actividades, manteniendo no obstante las condiciones establecidas en industria en general para grandes instalaciones que supongan un impacto importante dentro del suelo rústico y dentro del término municipal en general. De tal manera que exista una correspondencia lógica entre la superficie construida y los requerimientos urbanísticos exigidos.

-El artículo 8.3.9 referente a Edificaciones vinculadas a actividades recreativas y de turismo rural modificará las dimensiones de parcela mínima exigida para las áreas de ocio y esparcimiento al aire libre y para los alojamientos de turismo rural que pasará a ser de 4.000 m^2 en ambos casos, se modifica igualmente la dimensión mínima de parcela en el caso de clubes de campo que pasaría a ser de 4 Has. Se modifica también la ocupación para las construcciones en clubes de campo, clubes sociales y similares, así como los retranqueos para las construcciones destinadas a actividades de ocio y esparcimiento al aire libre, pretendiendo con estos cambios facilitar la implantación de este tipo de actividades en el término municipal.

-Por último se modificará el artículo 8.4.5. que recoge los cuadros resumen de los usos en suelo rústico verá modificado el cuadro del punto 1. Suelo Rústico Común SR.C, que se verá modificado en función de los cambios realizados en los artículos 8.3.4, 8.3.6 y 8.3.9. El resto de cuadros contemplados en el artículo 8.4.5. no precisan de modificación, al no verse alterados.

Los fines que se persigue son principalmente los siguientes:

- Fomentar el desarrollo socio económico de la zona facilitando la implantación de pequeñas industrias en suelo rústico que no estén necesariamente vinculadas a explotaciones agropecuarias y favoreciendo las condiciones de desarrollo de las explotaciones agropecuarias tanto las existentes favoreciendo su ampliación con el incremento de la ocupación en parcela, como las de nueva creación, lo que permitirá garantizar un mayor asentamiento de población que no necesita instalar sus explotaciones en otro municipio que ofrezca mejores condiciones de desarrollo. Facilitar igualmente el desarrollo de actividades lúdicas y de turismo rural que pretendan asentarse en suelo rústico.

- Evitar situaciones de agravio comparativo tanto en suelo rústico si comparamos las condiciones de desarrollo de este tipo de actividades en otros municipios próximos que no disponen de planeamiento y donde se están aplicando las Normas Subsidiarias Provinciales, como las que se están dando actualmente en suelo urbano al prohibir la instalación de talleres automovilísticos en una zona donde ya existen y llevan funcionando con anterioridad a la

aprobación de las NUM.

-Dar salida a los requerimientos de los vecinos de la parte más tradicional del casco urbano, que solicitan la posibilidad de colocación de teja cerámica mixta en las cubiertas ya que ofrece mejores resultados de estanqueidad y colocación que la árabe curva, obligatoria actualmente en el Nivel 1 de la Zona 1 de ordenanza, y estéticamente no supone una diferencia considerable con ésta.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Fundamentos jurídicos. Encuadre legal.

Se redacta la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del Vino al amparo legal de:

1. La Ley de Urbanismo de Castilla y León cuyo texto en vigor fue aprobado por Ley 5/1999, de 8 de abril (BOCyL 15 abr. 1999), y modificado por:

   - Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL 12 jul. 2002)
   - Ley 21/2002, de 27 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2002)
   - Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003)
   - Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2005)
   - Ley 09/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28 dic. 2007)
   - Ley 04/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18 sep. 2008)
   - Ley 17/2008, de 23 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2008)
   - Ley 09/2010, de 30 de agosto (BOCyL 07 sep. 2010)
   - Ley 19/2010, de 22 de diciembre (BOCyL 23 dic. 2010)
   - Ley 01/2012, de 28 de febrero (BOCyL 29 feb. 2012)
   - Ley 07/2014, de 12 de septiembre (BOCyL 19 de sep. 2014)
   - Ley 08/2014, de 14 de octubre (BOCyL 17 de oct. 2014)
   - Ley 04/2015, de 24 de marzo (BOCyL 30 de marzo 2015)

   En concreto en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera (Ley 4/2008), Adaptación a la Ley: *"Los municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su planeamiento general. [...]Así mismo las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben también cumplir lo dispuesto en esta Ley, si bien tan sólo en las determinaciones que sean objeto de modificación"*

   Además de lo expuesto en la Disposición transitoria Tercera (Ley 4/2008). Vigencia de los instrumentos de planeamiento general: *"En los municipios con planeamiento general, el régimen urbanístico aplicable hasta que se adapten a esta Ley será el establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León,[...]"*

2. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) cuyo texto refundido está en vigor desde el 13 de abril de 2013 a tenor de lo:

   - Aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2/02/2004; CE 2/03/2004 y 11/10/2006).
   - Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL 26/12/2005).
   - Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11/10/2006).
   - Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de enero (BOCyL 25/01/2008).
   - Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/2008).

- Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17/07/2009; CE 24/09/2009 y 28/10/2009).
- Modificado por Decreto 10/2013, de 7 de marzo (BOCyL 13/03/2013).
- Modificado por Decreto 24/2013, de 27 de junio (BOCyL 3/07/2013).
- Modificado por Ley 11/2013, de 23 de diciembre (BOCyL 27/12/2013).
- Modificado por Decreto 32/2014, de 24 de julio (BOCyL 28/07/2014).
- Modificado por Ley 7/2014, de 12 de septiembre (BOCyL 19/09/2014).
- Modificado por Ley 8/2014, de 14 de octubre (BOCyL 17/10/2014).
- Modificado por Ley 10/2014, de 22 de diciembre (BOCyL 29/12//2014).
- Modificado por Decreto 6/2016, de 3 de marzo (BOCyL 15/04/2016).

En concreto en lo dispuesto en su:

- Artículo 167. Vigencia:

  "Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes."

- *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.[...]"

- *Artículo 169. Modificaciones:*

  "1. ***Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos,*** *salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*

  2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

  3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

  a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

  b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento

*independiente denominado **Memoria vinculante** donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:*

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes."

2.2. Evaluación ambiental

A tenor de lo señalado en el artículo 157 del RUCyL, **no resulta necesario someter la presente modificación al trámite de evaluación ambiental,** ya que no se encuentra, concretamente, en ninguno de los supuestos señalados en su punto 2: *"2. Asimismo serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Orden MAM/1357/2008, [...]:*

1º. Las que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.

2º. Las que modifiquen la clasificación de las vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3º. Las que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4º. Las que incrementen más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 Ha."

2.3. Conveniencia y oportunidad

Según lo establecido en el artículo 58 (Modificaciones) de la LUCyL y el artículo 169 del RUCyL, los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos.

Para que los citados cambios impliquen una revisión, según el artículo 168 del RUCyL, estos deben suponer la total reconsideración de la Ordenación General Vigente.

Los cambios que se proponen como ya se ha dicho afectan a los siguientes artículos:

-El artículo 6.2.11 sobre condiciones estéticas en suelo urbano en Zona 1 de ordenanza se modificará exclusivamente en su apartado c) en el párrafo octavo donde se establecen los materiales de cobertura para los diferentes niveles de la Zona 1, permitiendo la colocación de teja cerámica mixta y curva en todos los niveles de ordenanza, excluyendo los edificios recogidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del municipio en cuyo caso requerirá de la aprobación por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

-Al artículo 6.2.13, sobre usos compatibles con el uso residencial que es el uso principal en la Zona 1 de suelo urbano, pretendiendo la posibilidad de realización de talleres automovilísticos en suelo urbano, concretamente en Zona 1 Nivel 1.

-El artículo 8.3.4 sobre condiciones de desarrollo de las Edificaciones Agropecuarias en suelo rústico se modificará en el último párrafo donde se establecen las condiciones particulares de desarrollo, afectando la modificación a los puntos 2. Parcela mínima que reducirá las dimensiones exigidas en lo que se refiere al frente mínimo, 3. Retranqueos que se modificarán para adecuarlos a las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias Provinciales 4. Ocupación máxima que se ajustará a las condiciones fijadas en las NN.SS.PP sin perjuicio o pérdida de la edificabilidad actual a partir de la tercera Hectárea de superficie de terreno y 5. Altura máxima que alcanzará los 7 m. al igual que se establece en las Normas de ámbito provincial..

-Al artículo 8.3.6 referente al apartado industrias del epígrafe de edificios de utilidad pública o interés social en suelo rústico, que pretende permitir la posibilidad de realización de pequeñas industrias de uso no necesariamente vinculado a la actividad agropecuaria en las mismas condiciones de desarrollo que éstas, en unas condiciones de implantación semejantes a las exigidas en las Normas Subsidiarias Provinciales, manteniendo por otra parte las condiciones exigibles al caso de industria general para grandes industrias no vinculadas a explotaciones agropecuarias.

-Al artículo 8.3.9 sobre edificaciones vinculadas a actividades recreativas y de turismo rural. Este artículo recoge tres tipos de situaciones diferentes:

1.- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

2.- Alojamientos de turismo rural, tanto de nueva planta como por acondicionamiento de edificaciones tradicionales existentes.

3.- Clubes de campo, deportivos o clubes sociales.

En este caso se pretende actuar sobre los tres supuestos, modificando la dimensión mínima de superficie de parcela exigida que pasará a ser de 4.000 m^2 en los dos primeros casos y de 4 Has en el tercero. Retranqueos que pasarán a ser de 5 m. exclusivamente para el frente a caminos, y

de 3 m. para el resto de linderos, en las construcciones destinadas al ocio y esparcimiento al aire libre, manteniéndose las condiciones de retranqueos actuales para los alojamiento de turismo rural, y los clubes de campo. Por otro lado se amplía la ocupación máxima en las parcelas destinadas a clubes de campo y similares hasta un 1%. El resto de condiciones se mantiene.

--El artículo 8.4.5. se modificará en lo que respecta al cuadro resumen del punto 1 que recoge el Cuadro de usos en Suelo Rústico Común SR.C. que contemplará los cambios realizados en los artículos 8.3.4, 8.3.6 y 8.3.9. El resto de cuadros contemplados en el artículo 8.4.5. no precisan de modificación, al no verse alterados.

La posibilidad contemplada en la legislación urbanística, **permite a los Ayuntamientos**, de oficio o a instancia de particulares, **ir adecuando su planeamiento urbanístico a las diferentes necesidades que vayan surgiendo en la aplicación del mismo, de modo que estos se ajusten a los requerimientos de sus habitantes**.

La conveniencia y oportunidad de proceder a la modificación de las Normas aludidas en este documento, viene determinada por la voluntad del Ayuntamiento para **fomentar un mejor desarrollo socio económico del municipio,** lo que revertirá en toda la población, garantizando unas condiciones similares a las exigidas para la implantación de usos industriales en suelo rústico y de explotaciones agropecuarias en municipios cercanos a éste y que al no disponer de planeamiento urbanístico tienen que acogerse a las condiciones de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial.

Por todo ello el Ayuntamiento pretende llevar a cabo la presente modificación puntual, una vez comprobado que la determinación que se pretende modificar **no tendrá**, en ningún caso, **incidencia negativa sobre el modelo territorial definido ni sobre la ordenación general vigente, si no al contrario, lo que pretende es modificar las condiciones actuales para adecuarse a otras similares existentes y próximas y recoger las necesidades y los requerimientos que se están demandando por la población.**

-**En suelo urbano**, al permitir la instalación de talleres automovilísticos en Zona 1 Nivel 1, se está garantizando la posibilidad de realización de estas instalaciones en las mismas condiciones que se encuentran otros establecimientos anteriores a la aprobación de las NUM. Es decir el Ayuntamiento pretende generalizar el uso para evitar las desigualdades creadas a partir de la aprobación de la normativa actual.

Además la generalización del uso de teja cerámica mixta dentro de todo el casco urbano no implica un cambio estético en el diseño de las cubiertas de las edificaciones tradicionales y sin embargo sí que supone un avance en cuanto que facilita la colocación de la teja proporcionando una mejor impermeabilización y un menor mantenimiento del tejado.

-**En suelo rústico**, al garantizar la implantación de pequeñas industrias (no vinculadas a

explotaciones agropecuarias) en las mismas condiciones de desarrollo que puedan llevarse a cabo en otros municipios próximos que al no disponer de planeamiento urbanístico tienen que acogerse a lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales, manteniendo no obstante las condiciones actuales exigibles en el apartado de industria general para grandes industrias no vinculadas a explotaciones agropecuarias cuya implantación sí que pueda suponer un impacto importante en el lugar donde se ubican y por lo tanto requieren de unas exigencias mayores principalmente en cuanto a tamaño de parcela, edificabilidad o retranqueos.

Igualmente garantizando unas condiciones de desarrollo para las actividades y usos agropecuarios que faciliten la implantación y el desarrollo o crecimiento tanto de las explotaciones existentes como las de nueva creación, adecuándonos en los parámetros de ocupación, altura y retranqueos a las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias Provinciales sin detrimento o pérdidas de las condiciones ya adquiridas.

De la misma manera con la modificación de la parcela mínima exigida y de las condiciones de implantación para los usos y actividades vinculados con actividades recreativas y de turismo rural se pretende fomentar el desarrollo y la posible implantación de este tipo de actividades.

2.4. Acreditación del interés público

El interés público de la presente Modificación Puntual viene motivado por lo siguiente:

-Con la presente modificación se pretende un mejor desarrollo del municipio, facilitando la implantación en suelo rústico de pequeñas industrias, empresas que actualmente no pueden instalarse dadas las condiciones exigidas en el planeamiento urbanístico, así como la creación y desarrollo de las instalaciones agropecuarias, tratándose como se trata de un municipio eminentemente agrícola y ganadero.

-En suelo urbano se pretende igualmente la supresión de prohibir los usos de talleres automovilísticos en la zona más tradicional del casco urbano, ya que se entiende por parte del Ayuntamiento que este hecho está frenando el desarrollo de estas actividades en esa zona urbana.

-La aprobación de esta Modificación Puntual supondrá un incremento en el desarrollo económico y social, garantizando puestos de trabajo y fijación de población dentro del término municipal, lo que supone una mejora económica y social para todos los habitantes.

-Con la presente Modificación Puntual se evitan las situaciones de conflicto existentes en la actualidad tanto en el ámbito del suelo urbano como en el suelo rústico, por lo siguiente:

-En suelo urbano no se permite actualmente en la Zona 1 Nivel 1 de ordenanza la instalación de talleres automovilísticos, sin embargo ya existe al menos un local, situado frente a la Iglesia parroquial que desarrolla esta actividad. Permitiendo el

desarrollo de estas actividades todos los habitantes del municipio se encontrarán en igualdad de oportunidades para el desarrollo de dicha actividad en esta zona de ordenanza.

-Igualmente se entiende un agravio comparativo por parte de los habitantes el hecho de no poder colocar teja cerámica mixta en la zona más tradicional del núcleo (nivel 1 de Zona 1), cuando en el nivel 2 de esa misma zona sí que está permitido. Se pretende por lo tanto establecer el uso generalizado de este tipo de teja, sin perjuicio de mantener el uso de la teja árabe para edificaciones catalogadas.

-En suelo rústico se garantiza el interés de nuevos emprendedores de la zona que quieren implantar pequeñas industrias no vinculadas a usos agropecuarios en parcelas rústicas de Moraleja del Vino en las mismas condiciones que otros municipios cercanos cuyo planeamiento o ausencia del mismo permite la implantación de dichas industrias. Este hecho permitirá el asentamiento de población en el municipio, y facilitar el desarrollo de estas nuevas actividades en condiciones similares a las exigidas en otros municipios colindantes.

-Por otro lado también se pretende facilitar la implantación y desarrollo en suelo rústico de explotaciones agropecuarias, mediante unas condiciones urbanísticas menos exigentes que admitan entre otros aspectos una mayor ocupación de parcela, es decir establecer unas condiciones menos restrictivas para favorecer la creación y ampliación de instalaciones agropecuarias dentro del término municipal.

Entendiendo por lo tanto que la modificación resulta necesaria y conveniente para garantizar un mejor desarrollo de la zona y del municipio en particular, el Ayuntamiento ha decidido promover la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales.

Con todo lo descrito se entiende convenientemente justificado el interés público del Ayuntamiento en promover la presente Modificación Puntual.

2.5. Justificación de las determinaciones que se alteran. ESTADO INICIAL

Se modifican los siguientes artículos (se señalan en negrita y cursiva los párrafos de cada artículo que son objeto de modificación):

Apartado c) del punto 2 del Artículo 6.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS de la SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN, del CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS, DEL TÍTULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas.

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

   a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL/99, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

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

   b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 4.5.4, son: sillerías de piedra arenisca de la zona, tapial, adobe, revocos o morteros coloreados con tonos de color terrosos, pajizos y ocres, similares a las edificaciones tradicionales, y el ladrillo, en la misma gama de color antes indicada.

   c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en extremos de hilera y con cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada contemplada en las excepciones contenidas en el artículo 6.2.6 y en el nivel 3.

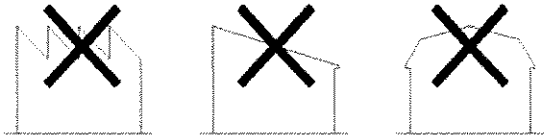
   La pendiente estará comprendida entre 20° y 30°, con las limitaciones expresadas en el artículo 4.5.8.

   No se permitirán:

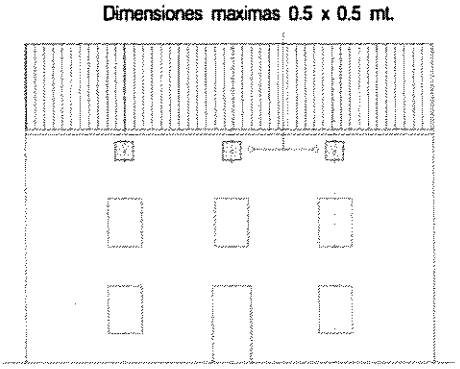
   1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura

   2. Cambios de pendiente en los faldones.

   3. No podrán producirse saltos de altura o construcción de buhardillas en los faldones.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm., debiendo corresponder los ejes de estos huecos con los del piso inferior, del mismo modo que los vanos de los faldones de cubierta, caso de existir.



Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocres y pardos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. En los niveles 2 y 3 se permite la colocación de la teja cerámica mixta, en la misma gama de color antes especificada.

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

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados.

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

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

Los capialzados exteriores deberán ajustarse a lo establecido en el art. 4.5.4.

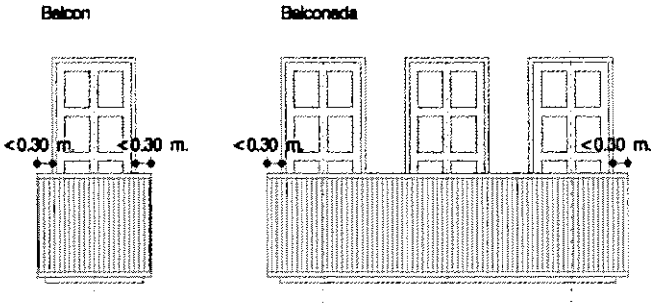
e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el art. 4.5.4 y serán preferiblemente de madera.

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

f) Se admite la formación de balcones y balconadas, de las características establecidas en el art. 4.5.5. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 4.5.5.

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado. Igualmente, las balconadas podrán sobrepasar 30 cm. las jambas extremas de los vanos a los que sirvan.



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

Anchura o separación menor de 4 m.....no se permiten salientes

Anchura o separación entre 4 y 6 m.....saliente máximo 0,30 m

Anchura o separación mayor de 6 m.....1/10 anchura de la calle, saliente máximo 1,00 m.

En el nivel 2, para aquellas edificaciones que ajusten sus condiciones de alineación a las de la Zona 2, y en el nivel 3, las condiciones de los vuelos serán las especificadas para esa zona.

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

Quedan prohibidos los remetidos en el ámbito de los niveles 1 y 2. En el nivel 3, pueden ocupar hasta un 50% del ancho total de la fachada en la que se ubiquen.

g) Será obligatoria la realización de cornisas o aleros, de un vuelo mínimo de 25 cm. El vuelo máximo será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

Anchura o separación menor de 6 m.....saliente máximo 0,30 m

Anchura o separación mayor de 6 m.....1/10 anchura de la calle, saliente máximo 1,00 m.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales

de edificaciones contiguas.

h) No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales en los niveles 1 y 2, y 6 en el nivel 3, ni frentes de fachada superiores a 50 m.

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

j) En los casos de excepción contemplados en los artículos 6.2.5 y 6.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación. Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 6.2.6 para cada nivel.

k) En las viviendas colectivas, los huecos de fachada correspondientes a la escalera, tendrán una forma, proporción y tratamiento igual a los del resto de la edificación.

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

Apartado c. del punto 1. Uso productivo del Artículo 6.2.13 USOS COMPATIBLES de la SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO, del CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS, DEL TÍTULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES

1. Uso productivo

Se admite en todas sus categorías en las condiciones expresadas en el Capítulo 2 del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, y observando lo contenido en el art. 4.2.1 sobre desarrollo de actividades en piezas habitables, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

a. El uso industrial podrá desarrollarse en planta baja o inferiores, y en edificio exclusivo con las siguientes precisiones:

1. Deberá estar vinculado a vivienda del propietario

2. Se prohíben los locales que tengan más de 250 m^2 de superficie en el nivel 1 y 500 m^2 en el nivel 2.

3. Igualmente, en el nivel 2 se permite el uso industrial en edificio exclusivo de una sola planta, 4 m. máximo de altura de cornisa y superficie máxima de 300 m^2, en parcelas superiores a 500 m^2.

4. Como caso particular, se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior, y 4 m. máximo de altura a cornisa si está asociado a vivienda, estando a lo dispuesto en el artículo 2.5.3 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

5. Se considera prohibida la instalación de nuevas explotaciones ganaderas o la ampliación de las existentes. No se permitirá el tránsito del ganado por las vías públicas ni la apertura de ventanas a las mismas en las instalaciones que sustenten dichas explotaciones. Los linderos de las parcelas con las vías públicas deberán contar con cerramiento opaco de altura mínima 2,10 m.

6. Figurarán expresamente fuera de ordenación aquellas que contengan más de 8 cabezas de cebones o 15 cabezas de cerdas reproductoras, valores que no podrán sumarse. Para el resto de las cabañas se estará a lo especificado en la Ordenanza Municipal de Emplazamiento de Explotaciones Ganaderas, que figura en un anexo a las presentes Ordenanzas y Normas.

b. El uso hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo.

c. ***Quedan prohibidos los talleres automovilísticos en el ámbito del Nivel 1***

d. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

2. Uso dotaciones urbanísticas

a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En edificación aislada las condiciones de edificabilidad y ocupación serán las establecidas a continuación para cada clase de equipamiento:

-Equipamiento educativo: La ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 0,75 m^2/m^2, pudiendo tener hasta 3 alturas.

-Equipamiento cultural: La ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1,00 m^2/m^2.

-Equipamiento religioso: La ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1,00 m^2/m^2.

-Equipamiento sanitario asistencial: La ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de 1,20 m^2/m^2, pudiendo tener hasta 3 alturas.

-Equipamiento deportivo: La ocupación máxima será de un 75% y la edificabilidad de 0,60 m^2/m^2, que no incluirá las instalaciones descubiertas.

-Equipamiento de espectáculos: Según condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

-Equipamiento comercial: Según las condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

-Otros servicios: Según las condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

b. Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiendo que los de superficie superior a 1.000 m2 y dimensión 30x30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el art. 5.3.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Transportes y comunicaciones

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 4, Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

Artículo 8.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS, del CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS DEL TÍTULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO.

Art. 8.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

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

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

Se distinguen los siguientes tipos:

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

Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.

2.Establos y granjas:

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos.

En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 Unidades Ganadera (U.G.), que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne o 37 conejas madre.

3.Viveros e invernaderos:

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

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

4.Piscifactorías:

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

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el art. 8.3.2, son las siguientes:

1.Tipología

Edificación aislada.

2.Parcela mínima:

4.000 m2, con un frente mínimo de 20 m.

3.Retranqueos:

7 m. a lindero exterior que dé frente a camino y 5 m. al resto con 300 m. de separación al Suero Urbano o al Suelo Urbanizable, permitiéndose las actualmente existentes.

4. Ocupación máxima:

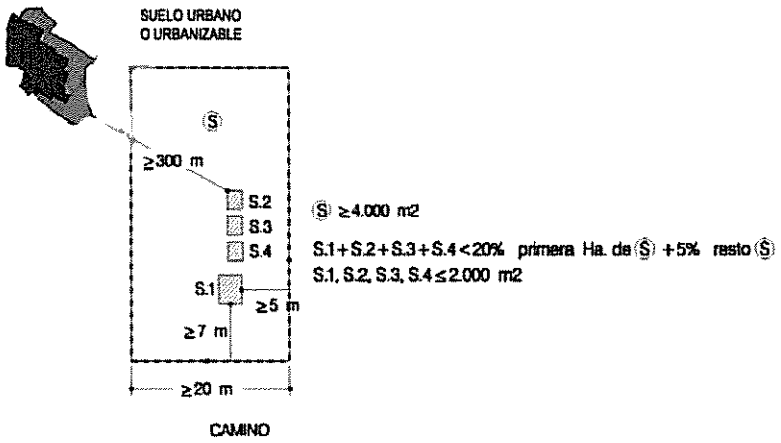
20% sobre los primeros 10.000 m^2 y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m^2 por cuerpo de edificación.

5.Altura máxima:

1 planta y 6,50 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24.

6.Condiciones estéticas:

Además de las establecidas en el art. 8.3.2, la cubierta, a dos o cuatro aguas, podrá ser de fibrocemento, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



Punto tercero del Artículo 8.3.6 EDIFICIOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL del CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS del TÍTULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO

Art. 8.3.6 EDIFICIOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación a una ubicación concreta.

Se incluyen en este apartado, los edificios o construcciones destinados a:

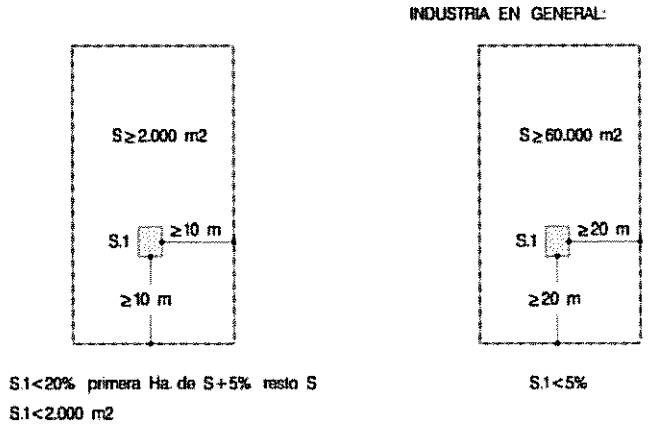
*Infraestructuras territoriales: Depósitos de agua, instalaciones de energía, colectores, depuradoras, vías de comunicación, etc. La titularidad de estas instalaciones podrá ser de compañías privadas productoras o distribuidoras. Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima.

*Servicios públicos y equipamientos: que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas –escuelas, observatorios, instalaciones deportivas, etc. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

**Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), pequeños talleres o almacenes domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m² construidos), e industria en general. La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.*

Sus condiciones particulares (además del art. 8.3.2) son las siguientes: Parcela mínima 2.000 m2. Retranqueo a linderos 10 m. Ocupación 20% sobre los primeros 10.000 m2 y 5% sobre el resto de parcela con un máximo de 2.000 m2 por cuerpo de edificación: Altura máxima dos plantas y 6,50 m. a cornisa medido según el art. 4.1.24.

Para el apartado de "Industria en general", las condiciones particulares serán: parcela mínima 60.000 m2, ocupación 5% y retranqueo a linderos 20 m.



Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente. Igualmente la CTU podrá exigir la redacción del Plan Especial previsto en el art. 39 de las NNSS Provinciales de Zamora, con las mismas finalidades contenidas en dicho artículo.

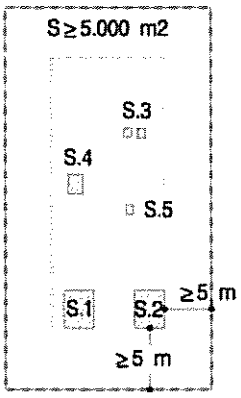
Apartados 1. 2. y 3. del Artículo 8.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO del CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS del TÍTULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO.

Art. 8.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL

Se distinguen las siguientes situaciones:

1.-*Podrán disponerse áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, con parcela mínima de 5.000m²* en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 36 m², de altura inferior a una planta y 3,50 m. a cornisa, *separándose al menos 5 m. de los linderos*, con una edificabilidad máxima de 0,01 m²/m².

Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basura.



EDIF< 1%

2.-Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.

En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, (salvo indicación expresa o que en planos se vean modificadas sus alineaciones, artículos 8.3.10 y 6.2.3), son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en el Decreto 84/1995 de 11 de mayo y la Orden de 27 de octubre de 1995 de la Junta de Castilla y León en lo referido a "Centros de Turismo Rural."

En el segundo caso, construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

a/ Si la parcela da frente a una carretera, se aplicarán las condiciones establecidas para hoteles en el artículo 8.3.7.

b/ *Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior excepto en lo referente a parcela mínima que será de 10.000 m², con frente mínimo de 50 m. No será de aplicación lo establecido en el punto 3 del citado artículo 8.3.7, referido a distancias de fachada a la carretera.*

3.-*Podrán disponerse clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima la Unidad Mínima de Cultivo, 60.000 m², una edificabilidad de 0,005 m²/m²,* 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

Punto 1 del Artículo 8.4.5 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO del CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DELSUELO CON PROTECCIONES del TÍTULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO.

1. Suelo Rústico Común. **SR.C**

USOS		**CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD**					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)		Aislada o incorporada a uso vinc.	Según uso vinculante (s.u.v.)	s.u.v. Aislada: 20m.	1,50%, con un máximo de 200 m²	Aislada: 1 planta y 3,50 m.	Vinculadas a usos permitidos
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS	Edificaciones auxiliares	Aislada	10.000 m² Frente mínimo: 50 m.	7m. a lindero que de frente a camino y 5 m. en el resto	20% sobre la 1ª Ha. y 5% sobre el resto de la parcela. 2.000 m² máximo por edificación	1 planta y 6,50 m.	Prohibido uso residencial
	Establos y granjas						Prohibido uso residencial
	Viveros e invernaderos						Aparcam. en parcela
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA (*)		Aislada	60.000 m² y 100 m. frente	20m. a linderos	0.5%; 400 m²	1 en 80% y 2 resto. 6,5 m.	250 m. separación
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL	Infraestructuras territoriales	Aislada	No aplicable	10 m 20 m. para industria en general	20% sobre la 1ª Ha. y 5% sobre resto de parcela. 2.000 m² por edificación. Industria en general 5%	2 plantas y 6,50 m	La CTU podrá exigir la redacción de un Plan Especial, según art. 39 de NN.SS.PP
	Servicios públicos y equipamientos (*)		2.000 m². 60.000 m² en industria en general				
	Ind. Agropecuaria, talleres e ind. en general (*)						
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA	Almacenes de útiles	Aislada	No aplicable	4 m. 20 m. mínimo de separación entre edificaciones 10 m. mínimo de separación entre taller y gasolinera	25% y 100 m²	1 planta y 3.50 m.	
	Hoteles		2.000 m²		25%, 600 m² total	2 plantas y 6,50 m.	25 habit. máximo
	Restaurantes		2.000 m²		25% y 200 m²	1 planta y 3,50 m.	
	Gasolineras		2.000 m²		25% y 100m² 40m² cerrados	3.50 m; 7 m. marquesina	4 surtidores máximo
	Talleres de reparación		2.000 m²		25% y 100 m²	6,50 m	Asociado a gasolinera u hotel
	Puestos de socorro		No aplicable		25% y 70 m²	1 planta y 3,50 m.	
	Puntos de venta de productos tradicionales		2.000 m²		25% y 70 m²	1 planta y 3,50 m.	
ESPACIOS DE ACAMPADA (*)		Aislada	U.M.C. 60.000 m². 100 m. frente	20 m	500 m² edificio ppal 250 m² resto	6,50 m. edificio ppal 3,50 m. resto	Edificab. 0,015 m²/m²
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Areas de ocio y esparcimiento al aire libre	Aislada	5.000 m²	5 m.	Aseos 36 m² Kiosco 20 m²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,01 m²/m²
	Turismo rural	Aislada	10.000 m² 50 m. frente	4 m.	10 %	2 plantas y 6,50 m	Permitido en rehabilit. de edif. trad.
	Clubes sociales, deportivos y de campo	Aislada	U.M.C. 60.000 m²	20 m.	0,5 %	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,005 m²/m²

(*) **Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León**

2.6. Justificación de las determinaciones que se alteran. ARTÍCULOS MODIFICADOS

Se detallan a continuación cada uno de los artículos indicados anteriormente una vez modificados (Se detallan en negrita y cursiva las modificaciones realizadas):

Art. 6.2.11: Se modifica el apartado 2. c) párrafo octavo, manteniendo el resto del texto.

Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas.

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

   a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL/99, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

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

   b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 4.5.4, son: sillerías de piedra arenisca de la zona, tapial, adobe, revocos o morteros coloreados con tonos de color terrosos, pajizos y ocres, similares a las edificaciones tradicionales, y el ladrillo, en la misma gama de color antes indicada.

   c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en extremos de hilera y con cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada contemplada en las excepciones contenidas en el artículo 6.2.6 y en el nivel 3.

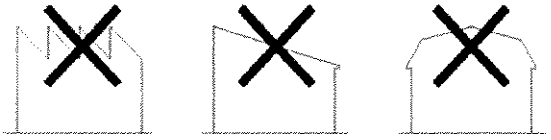
   La pendiente estará comprendida entre 20° y 30°, con las limitaciones expresadas en el artículo 4.5.8.

   No se permitirán:

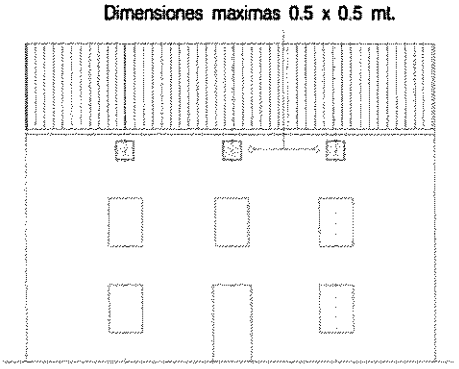
Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura

Cambios de pendiente en los faldones.

No podrán producirse saltos de altura o construcción de buhardillas en los faldones



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm., debiendo corresponder los ejes de estos huecos con los del piso inferior, del mismo modo que los vanos de los faldones de cubierta, caso de existir.



Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva o mixta, en tonos de color ocres y pardos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. En el nivel 1 para aquellas edificaciones recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos del Municipio se utilizará teja curva árabe en la misma gama de color antes especificada, salvo que exista acuerdo diferente por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

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

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados.

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

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

Los capialzados exteriores deberán ajustarse a lo establecido en el art. 4.5.4.

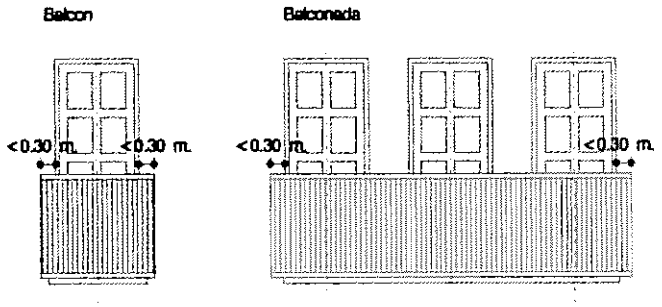
e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el art. 4.5.4 y serán preferiblemente de madera.

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

f) Se admite la formación de balcones y balconadas, de las características establecidas en el art. 4.5.5. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 4.5.5.

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado. Igualmente, las balconadas podrán sobrepasar 30 cm. las jambas extremas de los vanos a los que sirvan.



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

Anchura o separación menor de 4 m.....no se permiten salientes

Anchura o separación entre 4 y 6 m.....saliente máximo 0,30 m

Anchura o separación mayor de 6 m.....1/10 anchura de la calle, saliente máximo 1,00 m.

En el nivel 2, para aquellas edificaciones que ajusten sus condiciones de alineación a las de la Zona 2, y en el nivel 3, las condiciones de los vuelos serán las especificadas para esa zona.

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

Quedan prohibidos los remetidos en el ámbito de los niveles 1 y 2. En el nivel 3, pueden ocupar hasta un 50% del ancho total de la fachada en la que se ubiquen.

g) Será obligatoria la realización de cornisas o aleros, de un vuelo mínimo de 25 cm. El vuelo máximo será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

Anchura o separación menor de 6 m.....saliente máximo 0,30 m

Anchura o separación mayor de 6 m.....1/10 anchura de la calle, saliente máximo 1,00 m.

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

h) No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales en los niveles 1 y 2, y 6 en el nivel 3, ni frentes de fachada superiores a 50 m.

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

j) En los casos de excepción contemplados en los artículos 6.2.5 y 6.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación. Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 6.2.6 para cada nivel.

k) En las viviendas colectivas, los huecos de fachada correspondientes a la escalera, tendrán una forma, proporción y tratamiento igual a los del resto de la edificación.

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

Art. 6.2.13: Se elimina exclusivamente el apartado c. del punto 1, manteniendo igual el resto del texto original.

Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES

1. Uso productivo

Se admite en todas sus categorías en las condiciones expresadas en el Capítulo 2 del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, y observando lo contenido en el art. 4.2.1 sobre

desarrollo de actividades en piezas habitables, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

a. El uso industrial podrá desarrollarse en planta baja o inferiores, y en edificio exclusivo con las siguientes precisiones:

1. Deberá estar vinculado a vivienda del propietario
2. Se prohíben los locales que tengan más de 250 m^2 de superficie en el nivel 1 y 500 m^2 en el nivel 2.
3. Igualmente, en el nivel 2 se permite el uso industrial en edificio exclusivo de una sola planta, 4 m. máximo de altura de cornisa y superficie máxima de 300 m^2, en parcelas superiores a 500 m^2.
4. Como caso particular, se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior, y 4 m. máximo de altura a cornisa si está asociado a vivienda, estando a lo dispuesto en el artículo 2.5.3 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.
5. Se considera prohibida la instalación de nuevas explotaciones ganaderas o la ampliación de las existentes. No se permitirá el tránsito del ganado por las vías públicas ni la apertura de ventanas a las mismas en las instalaciones que sustenten dichas explotaciones. Los linderos de las parcelas con las vías públicas deberán contar con cerramiento opaco de altura mínima 2,10 m.
6. Figurarán expresamente fuera de ordenación aquellas que contengan más de 8 cabezas de cebones o 15 cabezas de cerdas reproductoras, valores que no podrán sumarse. Para el resto de las cabañas se estará a lo especificado en la Ordenanza Municipal de Emplazamiento de Explotaciones Ganaderas, que figura en un anexo a las presentes Ordenanzas y Normas.

b. El uso hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo.

~~c. Quedan prohibidos los talleres automovilísticos en el ámbito del Nivel 1~~

d. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

2. Uso dotaciones urbanísticas

a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura

establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En edificación aislada las condiciones de edificabilidad y ocupación serán las establecidas a continuación para cada clase de equipamiento:

-Equipamiento educativo: La ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 0,75 m^2/m^2, pudiendo tener hasta 3 alturas.

-Equipamiento cultural: La ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1,00 m^2/m^2.

-Equipamiento religioso: La ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1,00 m^2/m^2.

-Equipamiento sanitario asistencial: La ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de 1,20 m^2/m^2, pudiendo tener hasta 3 alturas.

-Equipamiento deportivo: La ocupación máxima será de un 75% y la edificabilidad de 0,60 m^2/m^2, que no incluirá las instalaciones descubiertas.

-Equipamiento de espectáculos: Según condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

-Equipamiento comercial: Según las condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

-Otros servicios: Según las condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

b. Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiendo que los de superficie superior a 1.000 m2 y dimensión 30x30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el art. 5.3.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. **Transportes y comunicaciones**

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 4, Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 8.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

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

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

Se distinguen los siguientes tipos:

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

Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.

2.Establos y granjas:

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos.

En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 Unidades Ganadera (U.G.), que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne o 37 conejas madre.

3.Viveros e invernaderos:

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

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

4.Piscifactorías:

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

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el art. 8.3.2, son las siguientes:

1.Tipología

Edificación aislada.

2.Parcela mínima:

4.000 m2, con un frente mínimo de 10 m.

3.Retranqueos:

5 m. a lindero exterior que dé frente a camino y 3 m. al resto con 300 m. de separación al Suero Urbano o al Suelo Urbanizable, permitiéndose las actualmente existentes.

4. Ocupación máxima:

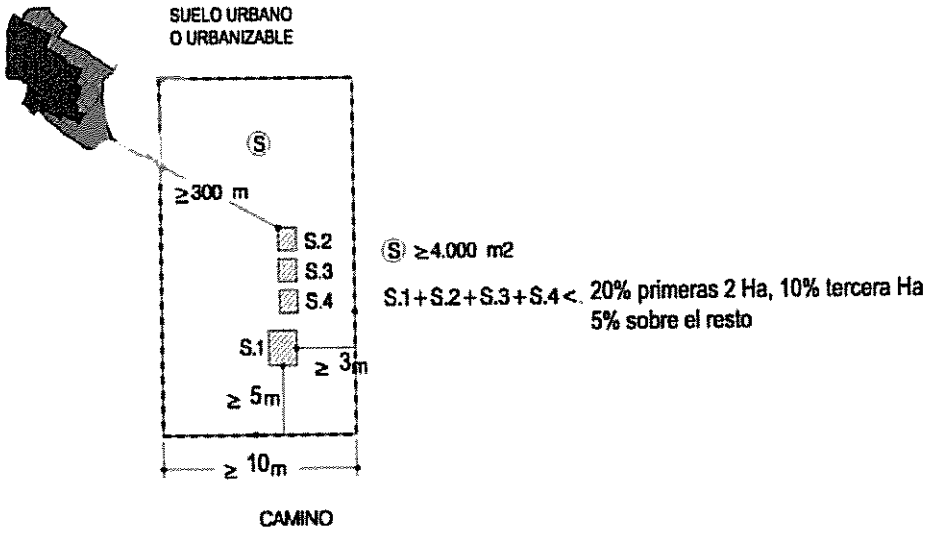
20% sobre las dos primeras Hectáreas 10% sobre la tercera Hectárea y 5% sobre el resto.

5.Altura máxima:

1 planta y 7,00 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24.

6.Condiciones estéticas:

Además de las establecidas en el art. 8.3.2, la cubierta, a dos o cuatro aguas, podrá ser de fibrocemento, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



Art. 8.3.6 EDIFICIOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación a una ubicación concreta.

Se incluyen en este apartado, los edificios o construcciones destinados a:

***Infraestructuras territoriales:** Depósitos de agua, instalaciones de energía, colectores, depuradoras, vías de comunicación, etc. La titularidad de estas instalaciones podrá ser de compañías privadas productoras o distribuidoras. Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima.

***Servicios públicos y equipamientos:** que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas –escuelas, observatorios, instalaciones deportivas, etc. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

**Industrias, en dos situaciones:*

-Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), talleres o almacenes domésticos o de industria tradicional ***e industrias de todo tipo siempre que no superen una superficie total construida de 1.500m²***

-Grandes industrias no vinculadas a explotaciones agropecuarias. La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Sus condiciones particulares (además del art. 8.3.2) son las siguientes:

-Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias y otras industrias de superficie total construida inferior a 1.500 m².

- Parcela mínima 2.000 m2.

-Retranqueo a linderos: 5 m. a lindero principal que dé frente a

camino y 3 m. a resto de linderos.

-Ocupación: 20% sobre las primeras 2 Has, 10% sobre la tercera Ha y 5% sobre el resto de parcela.

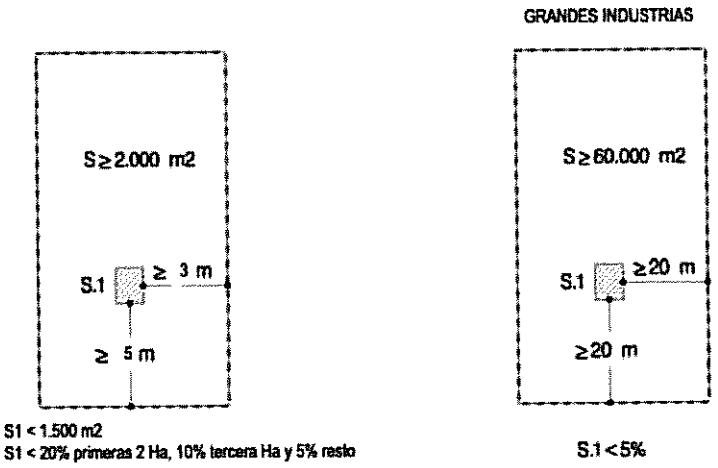
- Altura máxima dos plantas y 7,00 m. a cornisa medido según el art. 4.1.24.

-Grandes industrias no vinculadas a explotaciones agropecuarias:

- Parcela mínima 60.000 m2

-Ocupación 5%

-Retranqueo a todos los linderos 20 m.



Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente. Igualmente la CTU podrá exigir la redacción del Plan Especial previsto en el art. 39 de las NNSS Provinciales de Zamora, con las mismas finalidades contenidas en dicho artículo.

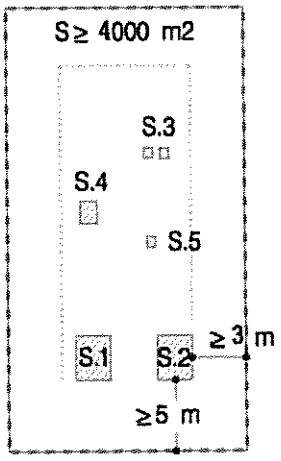
Art. 8.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL.

Se distinguen las siguientes situaciones:

1.-***Podrán disponerse áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, con parcela mínima de 4.000m²*** en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 36 m², de

altura inferior a una planta y 3,50 m. a cornisa, ***separándose al menos 5 m. del lindero principal o de acceso y 3 m. de los linderos laterales,*** con una edificabilidad máxima de 0,01m²/m².

Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basura.



EDIF< 1%

2.-Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.

En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, (salvo indicación expresa o que en planos se vean modificadas sus alineaciones, artículos 8.3.10 y 6.2.3), son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en el Decreto 84/1995 de 11 de mayo y la Orden de 27 de octubre de 1995 de la Junta de Castilla y León en lo referido a "Centros de Turismo Rural."

En el segundo caso, construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

a/ Si la parcela da frente a una carretera, se aplicarán las condiciones establecidas para hoteles en el artículo 8.3.7.

b/ *Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior excepto en lo referente a parcela mínima que será de 4.000m². No será de aplicación lo establecido en el punto 3 del citado artículo 8.3.7, referido a distancias de fachada a la carretera.*

3.-*Podrán disponerse clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima*

de 40.000 m², una edificabilidad de 0,01 m²/m², 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

Art. 8.4.5 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

1. Suelo Rústico Común. **SR.C**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)		Aislada o incorporada a uso vinc.	Según uso vinculante (s.u.v.)	s.u.v. Aislada: 20m.	1,50%, con un máximo de 200 m²	Aislada: 1 planta y 3,50 m.	Vinculadas a usos permitidos
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS	Edificaciones auxiliares	Aislada	**4.000 m²** Frente mínimo: **10** m.	5m. a lindero que de frente a camino y 3 m. en el resto	**20% sobre las primeras 2 Ha, 10% sobre la tercera Ha y 5% sobre el resto**	1 planta y 7 m.	Prohibido uso residencial
	Establos y granjas						Prohibido uso residencial
	Viveros e invernaderos						Aparcam. en parcela
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA (*)		Aislada	60.000 m² y 100 m. frente	20m. a linderos	0.5%; 400 m²	1 en 80% y 2 resto. 6,5 m.	250 m. separación
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL	Infraestructuras territoriales	Aislada	No aplicable	**5 m. a camino y 3 m. al resto**	**20% ssobre las primeras 2 Has, 10% sobre la tercera Ha y 5% sobre resto.**	2 plantas y 7 m.	La CTU podrá exigir la redacción de un Plan Especial, según art. 39 de NN.SS.PP
	Servicios públicos y equipamientos (*)		2.000 m². 60.000 m² en	**20 m. para grandes industrias**	**5% en grandes industrias**		
	Ind. Agropecuaria, talleres e ind. en general (*)						
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA	Almacenes de útiles	Aislada	No aplicable	4 m. 20 m. mínimo de separación entre edificaciones 10 m. mínimo de separación entre taller y gasolinera	25% y 100 m²	1 planta y 3.50 m.	
	Hoteles		2.000 m²		25%, 600 m² total.	2 plantas y 6,50 m.	25 habit máximo
	Restaurantes		2.000 m²		25% y 200 m²	1 planta y 3.50 m.	
	Gasolineras		2.000 m²		25% y 100m². 40m² cerrados	3.50 m; 7 m. marquesina	4 surtidores máximo
	Talleres de reparación		2.000 m²		25% y 100 m²	6,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
	Puestos de socorro		No aplicable		25% y 70 m²	1 planta y 3.50 m.	
	Puntos de venta de productos tradicionales		2.000 m²		25% y 70 m²	1 planta y 3.50 m.	
ESPACIOS DE ACAMPADA (*)		Aislada	U.M.C. 60.000 m². 100 m. frente	20 m.	500 m² edificio ppal. 250 m² resto	6,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Edificab. 0,015 m²/m²
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Areas de ocio y esparcimiento al aire libre	Aislada	4.000 m²	**5 m. a camino 3 m. al resto**	Aseos 36 m² Kiosco 20 m²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,01 m²/m²
	Turismo rural	Aislada	4.000 m²	4 m.	10 %	2 plantas y 6,50 m.	Permitido en rehabilit. de edif. trad.
	Clubes sociales, deportivos y de campo	Aislada	40.000 m²	20 m	1 %	1 planta y 3,50 m.	Edificab 0,01 m²/m²

(*) **Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León**

2.7. Relación e incidencia con el planeamiento vigente.

Los artículos que se modifican no afectan a las condiciones generales que se establecen en el planeamiento vigente. La modificación que afecta al suelo urbano no supone cambios importantes, ya que al permitir el uso de talleres automovilísticos en Zona 1 Nivel 1 se garantiza que el planeamiento se adecúe a las condiciones actuales de ubicación de dicha actividad, puesto que como se ha dicho ya existen talleres de este tipo en esta zona de ordenanza. En lo que se refiere al tipo de teja a emplear tampoco se considera un cambio importante o sustancial.

La modificación del artículo 6.2.13 no supone en ningún caso incremento de aprovechamiento ni de número de viviendas, por lo que esta modificación no implica incremento en el volumen edificable o en la densidad de población.

Por otro lado en lo referente a la modificación que afecta a los usos industriales y agropecuarios en suelo rústico, los cambios efectuados se entienden adecuados a las condiciones de desarrollo del municipio, ya que por una parte se mantiene la categoría de industria de grandes dimensiones, permitiendo la localización de otras industrias de tamaño más reducido en las mismas condiciones que se le exigen a las industrias agropecuarias, y en cuanto al desarrollo de éstas últimas se adecuan sus condiciones a las exigentes en las Normas Subsidiarias Provinciales, menos restrictivas, sin perjudicar en aquellos aspectos que las Normas Urbanísticas Municipales ya contemplan.

En lo que se refiere a los cambios previstos para las actividades recreativas y de turismo rural lo que se plantea es proporcionar una parcela mínima más pequeña, acorde a la que se requiere para otro tipo de edificaciones, salvo en el caso de clubes de campo, donde se requiere de un tamaño de parcela mayor, disminuyendo el tamaño de parcela pero manteniéndose unas condiciones proporcionadas al uso. Las condiciones de implantación tratan de asemejarse a otros usos para favorecer el desarrollo y la actividad económica en el municipio.

2.8. Influencia de la modificación sobre la ordenación del territorio y la ordenación general·

De lo hasta aquí expuesto puede comprobarse que el cambio que se pretende realizar en la presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del Vino no tienen influencia negativa en el municipio, puesto que lo que se trata es de adecuar las condiciones de realización de uso industrial y agropecuario en suelo rústico a las que establecen las Normas Subsidiarias Provinciales y que se están aplicando en municipios cercanos a éste. Por otro lado en lo que se refiere a las condiciones que se establecen para actividades vinculadas al ocio y al turismo rural se trata básicamente de reducir el tamaño de parcela para posibilitar la implantación de estas actividades en el suelo rústico, así como de modificar las condiciones de retranqueos y ocupación para facilitar la implantación de estos usos.

Por su parte la modificación de uso que pretende llevarse a cabo en suelo urbano, lo único que trata es de equiparar la posibilidad de realización del uso de talleres automovilísticos a las condiciones en las que se encuentra actualmente, ya que no parece muy adecuado prohibir un uso en una zona dichos usos existen ya con anterioridad a la aprobación de estas Normas y la posibilidad de colocación de teja cerámica mixta en cualquier punto del casco urbano, a excepción de aquellas edificaciones que estén declaradas Bien de Interés Cultural o se encuentren recogidas dentro del Catálogo de Elementos Protegidos del Municipio.

Por todo ello se estima que la Modificación es viable no impidiendo el adecuado desarrollo urbanístico de la localidad.

2.9. Áreas de riesgos

A los efectos de lo establecido en el artículo 5 b) de Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, *"Modificaciones de planeamiento. Respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:[...]*

> *b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).*
>
> *c) El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo.[...]"*

y en cumplimiento del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70 del 11 de abril de 2007), y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL nº 246 del 23 de diciembre de 2010), *"1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.*

A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el período de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.[...]

Se analizan los siguientes riesgos:

-Riesgos naturales:

-Riesgos por inundación
-Riesgos por incendio
-Riesgos geotécnicos
-Riesgos sísmicos

- Riesgos tecnológicos

-Riesgos generados de la existencia de establecimientos que almacenan sustancias químicas.
-Riesgos derivados del transporte de mercancías peligrosas por carretera.

RIESGOS POR INUNDACIÓN

El Real Decreto 903/2010 de 9 de julio de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación donde se regulan los procedimientos para realizar la evaluación preliminar del riesgo de inundación, los mapas de peligrosidad, riesgo y los planes de gestión de riesgo traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/60/CE.

Esta evaluación permite identificar las áreas de Riesgo Potencial significativo de inundación dentro de la Cuenca Hidrográfica del Duero. La información elaborada por dicha evaluación incluye unas fichas que se dividen en riesgo alto, medio o bajo según el tramo estudiado.

Según el Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCyL) publicado en el BOCyL el 3 de marzo de 2010, el municipio de Moraleja del Vino tiene un **riesgo medio de inundación**, debido a su índice de población.

RIESGOS POR INCENDIO

Un incendio forestal es el fenómeno que se produce cuando se aplica calor a un combustible vegetal situado en el monte, cuya quema no estaba prevista, lo que obliga a su extinción por el peligro que supone para bienes y personas. Es un proceso de combustión que necesita en cualquier caso el aporte de energía suficiente para que se supere la energía de activación.

Debido al importante papel de los factores climáticos así como los relacionados por las actividades antrópicas en espacios forestales o silvícolas, ambos con un marcado carácter temporal, se pueden establecer épocas de riesgo que de un año para otro pueden varias, pero generalmente son las siguientes:

-Según la Orden FYM/574/2016 de 20 de junio, por la que se fija la época de peligro alto de incendios forestales en la Comunidad de Castilla y León se establece el período comprendido entre el 1 de julio al 30 de septiembre como época de riesgo alto.

Además de lo anterior el riesgo de incendios forestales teniendo en cuenta los datos facilitados por INFOCAL 2016 son los siguientes:

- Riesgo Local → Muy Bajo .

- Índice de Peligrosidad → Bajo.

Por otro lado la Orden MAM/851/2010 de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León, no contempla el municipio de Moraleja del Vino como zona de alto riesgo de incendios.

RIESGOS GEOTÉCNICOS

Según el Mapa Geotécnico General de España a escala 1/2000, en su hoja 4-4-29 (Valladolid), fechado en julio de 1972, el sector que corresponde a la zona objeto de estudio presenta unas condiciones constructivas favorables, muy estable, con una capacidad de carga entre media y alta y sin problemas de asentamientos.

Por lo tanto, se entiende que no existen riesgos geotécnicos en el ámbito de la modificación que se plantea.

RIESGOS SÍSMICOS

Conforme a la Normativa sismorresistente aprobada por el Decreto 3209/1974 de 30 de agosto, donde se incluye la zonificación sísmica del territorio español, el ámbito objeto de estudio se encuentra dentro de la zona sísmica primera, de **sismicidad baja**.

Esta Norma establece que para las zonas de sismicidad baja no es necesario considerar las acciones sísmicas en las obras y servicios localizados en la zona sísmica primera.

El riesgo sísmico asignado por el Mapa de peligrosidad sísmica de España, del Instituto Geográfico Nacional, indica que la zona que nos ocupa se encuentra dentro de un ámbito con intensidad inferior a grado VI, esto supone como improbable la ocurrencia de un sismo con capacidad para destruir edificaciones en el municipio.

Por lo tanto se entiende que no existen riesgos sísmicos en el ámbito de la Modificación que se plantea.

RIESGOS POR ALMACENAMIENTO POR SUSTANCIAS PELIGROSAS

Las sustancias peligrosas que se manipulan, almacenan o fabrican en los establecimientos industriales pueden dar lugar a incendios, explosiones, y fugas tóxicas. Para establecer las condiciones de seguridad a este respecto hay que tener en cuenta lo establecido en el Real Decreto 379/2001 de 6 de abril por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus instrucciones técnicas complementarias MIE-APQ-1, MIE-APQ-2, MIE-APQ-3, MIE-APQ-4, MIE-APQ-5, MIE-APQ-6 y MIE-APQ-7, publicado en el BOE 112 de 10 de mayo de 2001, aplicable a las instalaciones de almacenamiento, carga, descarga y trasiego de productos químicos peligrosos.

El Real Decreto 1254/1999 de 16 de julio por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas se aplica a los establecimientos en los que estén presentes determinados elementos a partir de unas cantidades concretas, tal y como figura en su Anexo I.

En el término municipal de Moraleja del Vino no se ha identificado ningún establecimiento sometido al citado Real Decreto por albergar sustancias peligrosas que conlleven riesgo grave de contaminación, explosión o incendio.

RIESGOS POR TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

A la hora de considerar los transportes, refiriéndonos a los riesgos tecnológicos, se deben tener en cuenta aquellos relacionados con mercancías peligrosas. En este sentido, cabrían diferenciarse entre los diversos medios de transporte, haciéndose necesario para este caso hacer referencia al ferrocarril y a la carretera. Ante la inexistencia de vías férreas en uso para la zona objeto de estudio, debemos limitarnos únicamente al transporte de mercancías peligrosas por carretera.

La vía principal de acceso al municipio es la Carretera ZA-610, e igualmente es la que más tráfico contempla de todas las que componen los accesos al municipio. Según lo indicado en el Real Decreto 2115/1998 de 2 de octubre la citada vía no se encuentra recogida en el registro de los tramos de carretera con riesgo en el transporte de mercancías peligrosas por carretera según el Plan Especial de Protección Civil de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL).

Por lo tanto se entiende que no existen riesgo por transporte de mercancías peligrosas en el ámbito de la modificación que se plantea

2.10. Conclusión

Estimando que la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Moraleja del Vino, de la provincia de Zamora, ha sido redactada con arreglo a las condiciones de la legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de Moraleja del Vino para que, pueda procederse a su tramitación conforme a lo establecido en los artículos 154 y s.s. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León hasta su aprobación definitiva.

En Zamora, Agosto de 2017

Dª. Carmen Pino Muga

El presente documento es copia de su original del que es autora la Arquitecta Dª. Carmen Pino Muga. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE

MORALEJA DEL VINO (ZAMORA)

Modificación de los artículos

Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES

Art.8.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

Art.8.3.6 EDIFICIOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Art.8.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL.

Art. 8.4.5 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

(14-1710)

Julio de 2017

Promotor:
Ayuntamiento de Moraleja del Vino

Arquitecta:
Carmen Pino Muga