

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2013 DEL PLAN PARCIAL “LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL-IV FASE” QUE DESARROLLA EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL “EL CARRASCAL” DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VEGAS DE MATUTE (SEGOVIA)

INDICE

0. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL-IV FASE” QUE DESARROLLA EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL “EL CARRASCAL” DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VEGAS DE MATUTE (SEGOVIA)

- I. ENCARGO Y OBJETO
- II. ANTECEDENTES GENERALES EN RELACION AL PLAN PARCIAL IV FASE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VEGAS DE MATUTE
- III. NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN
- IV. MEMORIA VINCULANTE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- INTRODUCCION
- ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

RELACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA A LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON Y SU REGLAMENTO, (APROBADO POR DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO Y MODIFICADO POR LOS DECRETOS 99/2005, DE 22 DE DICIEMBRE, 68/2006, DE 5 DE OCTUBRE, 6/2008, DE 24 DE ENERO Y TEXTO MODIFICADO EL DECRETO 45/2009 DEL 9 DE JULIO DE 2009.)

- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

V. NORMATIVA

- 1. NORMATIVA ACTUAL
- 2. NORMATIVA MODIFICADA

VI. TRAMITACIÓN

I. ENCARGO Y OBJETO

Se realiza el presente trabajo por encargo de la promotora INMOBILIARIA LA MEZQUITA, S.A., domiciliada en Madrid, calle O'Donnell nº 4, CIF.- A-78/431525, constituida por tiempo indefinido en escritura de 17 de febrero de 1987 ante el Notario de Madrid, Don José Ignacio Fuentes López, adaptada al RDL de 22 de diciembre de 1989 por escritura ante el mismo Notario, de 29 de junio de 1992 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3939, folio 24, sección 8, hoja número M-65977, al objeto de determinar la modificación puntual de las Normas Urbanísticas de Vegas de Matute (Segovia) del Plan Parcial Residencial IV Fase Los Ángeles de San Rafael que se desarrolla a continuación.

MODIFICACIONES:

En las Ordenanzas Reguladoras Vivienda y Equipamiento:

- En Definición de conceptos intervinientes en las ordenanzas. Condiciones estéticas (carácter general)
- En Ordenanzas R1, R2 y R3 en Condiciones de volumen: Altura máxima y Cubiertas.
- En Ordenanza R1, Condiciones de Posición: Retranqueos.

La Modificación Puntual ha sido redactada por el Arquitecto Superior Dº EUGENIO SANCHEZ MORO. Colegiado Nº 6280 DEL COAM

II. ANTECEDENTES GENERALES EN RELACION AL PLAN PARCIAL IV FASE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VEGAS DE MATUTE.

En sesión de fecha 30 de julio de 2003, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente la NN.UU.MM. VEGAS DE MATUTE (BOCYL fecha de publicación 7 de enero de 2004).

En sesión de fecha 30 de septiembre de 2004, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente el Plan Parcial Residencial 4ª FASE en el término municipal de Vegas de Matute (BOCYL fecha de publicación 21 de enero de 2005)

En Decreto de Alcaldía de fecha 15/12/2005 (publicado en el B.O.P. Segovia de fecha 28/12/2005) se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

En sesión de fecha 12/2/2008, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº1/2007 de las NN.UU.MM. VEGAS DE MATUTE (Segovia), en lo que se refiere al Plan Parcial Residencial IV Fase «Los Ángeles de San Rafael», cuyo objeto de aumentar la edificabilidad en la parcela E1N.2. CTU 91/2008., promovida por Promotora Inmobiliaria Matas Verdes S.A. (BOCYL fecha de publicación 22/2/2008).

En sesión de fecha 16 de abril de 2008, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº2/2007 de las NN.UU.MM. VEGAS DE MATUTE (Segovia), en lo que se refiere al Plan Parcial

Residencial IV Fase «Los Ángeles de San Rafael», cuyo objeto es la modificación de los parámetros de la Ordenanza D. Equipamiento (Dotacional) y Viviendas Escalonadas (R4), promovida por Promotora Inmobiliaria La Mezquita. S.A. (C.T.U. 90/2008). (BOCYL fecha de publicación 29/5/2008).

Acuerdo en sesión de fecha de 16 de abril de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 4/2007 de las Normas Urbanísticas Municipales de Vegas de Matute (Segovia), con objeto de corregir un error en la cuantificación de los metros cuadrados construidos de Equipamiento existentes en el Plan Parcial IV Fase «Los Ángeles de San Rafael», promovida por «Promotora Inmobiliaria La Mezquita, S.A.». «Promotora Inmobiliaria Matas Verdes S.A.» y «Promociones Náuticas S.A.» (C.T.U. 91/2008). (BOCYL fecha de publicación 29/5/2008).

Acuerdo en sesión de fecha de 22 de diciembre de 2008, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, relativo a la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial «Los Ángeles de San Rafael- IV Fase» (parcela EJ1), en el término municipal de Vegas de Matute (Segovia), promovida por Promotora Inmobiliaria Matas Verdes. (C.T.U. 352/2008). (BOCYL fecha de publicación 1/4/2009).

Estudio de Detalle parcela 1, Manzana 66 y parcela Bahía 2 de la antigua UA nº 7 Faro de Castilla, aprobado 21/4/2010. (BOCYL fecha de publicación 1/10/2010).

III. ORDENAMIENTO JURIDICO URBANISTICO DE APLICACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

- a) Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- b) Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social que modifica la Ley 6/1998.
- c) Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas vigentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes que modifica la Ley 6/1998.
- d) Artículos del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y de Ley 7/1997, de 14 de abril, que la Ley 6/1998 declara vigentes.
- e) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- f) Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas que modifica la Ley 10/1998.
- g) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- h) Ley 10/2002, de 10 de junio, de Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.
- i) Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas que modifica la Ley 5/1999.
- j) Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas que modifica la Ley 5/1999.
- k) RD 1093/97 de 4 de julio (BOE de 23 de julio), sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- l) Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- m) Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de Medidas Financieras.
- n) DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- o) Decreto 45/2009, de 9 julio, Modifica el Decreto 22/2004, de 29-1-2004, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- p) Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente con fecha 30 de julio de 2003.
- q) Plan Parcial Monte Vegas, aprobado el 19 de julio de 1984
- r) Plan Parcial "Los Ángeles de San Rafael V Fase", aprobado el 30/7/2003.
- s) Plan Parcial "Los Ángeles de San Rafael IV Fase", aprobado el 30/9/2004.
- t) Modificación Puntual relativa al nº 1 del Pico de la c/ Otero, aprobado el 14/9/2006.
- u) Modificación Puntual con objeto de aumentar la edificabilidad de la parcela D3L.2 del PP IV Fase de "Los Ángeles de San Rafael", aprobado el 6/2/2007.
- v) Modificación Puntual con objeto de aumentar la edificabilidad de la parcela E1N2 CTU 577/2007. del PP IV Fase de "Los Ángeles de San Rafael", aprobado el 12/2/2008.
- w) Modificación Puntual nº2/2007 de las NN.UU.MM. VEGAS DE MATUTE (Segovia), del PP IV Fase de "Los Ángeles de San Rafael", cuyo objeto es la modificación de los parámetros de la Ordenanza D. Equipamiento (Dotacional) y Viviendas Escalonadas (R4); aprobado el 16/4/2008.

- x) Modificación Puntual nº4/2007 de las NN.UU.MM. VEGAS DE MATUTE (Segovia), del PP IV Fase de "Los Ángeles de San Rafael", con objeto de corregir un error en la cuantificación de los metros cuadrados construidos de Equipamiento existentes; aprobado el 16/4/2008.
- y) Modificación Puntual nº1/2007 de las NN.UU.MM. VEGAS DE MATUTE (Segovia), (UA2, Zona El Pico), cuyo objeto es excluir parte de la P. 289 del Pol.3 de la UA2 "Calle del Rollo) CTU 300/2008; aprobado el 9/10/2008.
- z) Modificación Puntual del PP V Fase de "Los Ángeles de San Rafael", aprobado el 28/10/2008.
- aa) Modificación Puntual del PP IV Fase de "Los Ángeles de San Rafael", parcela EJ1 CTU 352/2008; aprobado el 22/12/2008.

IV. MEMORIA VINCULANTE

1. MEMORIA INFORMATIVA

INTRODUCCION.

La modificación puntual nº1/2013 que se propone y que se desarrolla en los apartados posteriores se debe de entender como una actuación urbanística puntual dentro del término municipal de Vegas de Matute y más concretamente en el Plan Parcial 4ª FASE.

En el término municipal de VEGAS DE MATUTE existen unas Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en julio de 2003.

En virtud de lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León en sus artículos 19 y 5, así como en los artículos 167 y siguientes de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se promueve la presente Modificación Puntual por iniciativa de la Promotora Inmobiliaria La Mezquita, S.A.

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Las Ordenanzas incluidas en el Plan Parcial Residencial IV Fase "El Carrascal" en Vegas de Matute (Segovia) para vivienda R1, R2 y R3, indican unas limitaciones el valor de los porcentajes para las pendientes de cubiertas inclinadas, que no son adecuadas para el cumplimiento del CTE en materiales naturales muy utilizados. El CTE indica unos mínimos

Para cubiertas de teja entre el 32% y 40% (50% en el caso de teja plana con anclaje) y para pizarra del 60%, teniendo las ordenanzas un margen del 20% al 40%. Conviene ampliar el valor de los porcentajes para poder cumplir los requisitos técnicos en los casos que sea necesario.

Las Ordenanzas R1 VIVIENDAS AISLADAS INDEPENDIENTES, R2 VIVIENDAS PAREADAS, Y R3 VIVIENDAS ADOSADAS, prohíben expresamente la cubierta plana.

Dentro del Plan Parcial IV fase, si se recoge la cubierta plana en las condiciones estéticas generales en su apartado 2º y está permitida en la Ordenanza R.4.VIVIENDAS ESCALONADAS EN BLOQUE.

Dentro de las Condiciones de volumen, se limita la altura libre a 7m y además indica que sobre la altura de cornisa, solamente se podrán elevar el plano de cubierta, con una inclinación máxima del 40% chimeneas y volúmenes correspondientes a buhardillas. Se considera la posibilidad de ampliar estas condiciones a las incluidas en las NNUUMM de Vegas de Matute.

Las condiciones estéticas presentan algunas limitaciones en materiales y colores que se considera adecuado ampliarlas para recoger una gama más amplia dentro de las directrices del PP y NNUUMM de Vegas de Matute y poder incluir nuevos sistemas constructivos.

JUSTIFICACIÓN PARA LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Condiciones de posición:

Retranqueos:

Para mejorar y flexibilizar las condiciones edificatorias en las parcelas afectadas por la R1, se introduce la posibilidad del adosamiento a un lindero, previo acuerdo entre propietarios.

Deberá justificarse en cada caso los motivos que conducen al adosamiento, de forma que el proyecto de edificación que contemple esta posibilidad, deberá llevar agregada la justificación escrita y gráfica de la solución adoptada y las causas que la motivan, debiéndose cumplir el resto de los parámetros en cuanto a ocupación 50% y edificabilidad máxima (60%).

Se exige un proyecto conjunto o cumpliendo unos mínimos de adosamiento que garanticen al menos 2/3 de la longitud de adosamiento entre viviendas.

Dicho acuerdo constituye UNA SERVIDUMBRE RECÍPROCA DE ADOSAMIENTO, consistente en el derecho que mutuamente se conceden a construir sobre cada uno de los predios, a la vez dominantes y sirvientes, el uno respecto al otro, sendas viviendas adosadas entre sí por el lindero colindante indicado, tanto en la longitud como en la altura que permita la normativa urbanística legal que resulte de aplicación, quedando el resto de la longitud no afectada por tal adosamiento como muro medianero de ambas. Debiendo solicitar la inscripción oportuna en el correspondiente Registro de la Propiedad.

El resto de la longitud del lindero sin adosamiento de la edificación, debe respetar la normativa en cuanto a retranqueos como vivienda aislada.

Se introducen las características de los muros medianeros libres en los casos en que las edificaciones no coincidan exactamente en los adosamientos, situación bastante posible, ya sea por ser diferentes modelos o por pendientes del terreno. Se indica que los muros medianeros que sean visibles deberán tener los mismos acabados que el resto de las fachadas y no podrán tener huecos, ni elementos de ventilación, extracción, etc. de ningún tipo abiertos a la parcela colindante.

Condiciones de volumen:

Cubierta plana:

Se incluye la cubierta plana para ampliar las posibilidades de edificación que permite técnicas de construcción que economizan sus costes.

La cubierta plana permite soluciones acordes al entorno y a otras tipologías de la zona y la posibilidad de su uso flexibiliza el diseño de soluciones para todo tipo de parcelas como el escalonamiento con pendientes pronunciadas.

La cubierta plana mejora la orientación de paneles solares obligatorios.

Pendiente cubierta inclinada:

El valor de los porcentajes permitidos no se considera adecuado por lo que se modifica.

La máxima pendiente permitida no llega a la mínima permitida del CTE en soluciones habituales de cubiertas inclinadas, por lo que se considera la modificación del valor máximo, para una adecuación al CTE.

Los mínimos porcentajes deben ajustarse al mínimo indicado por el CTE, que dependerán del material elegido para la cubierta inclinada.

Se superará el máximo indicado en las ordenanzas del 40% en los casos que técnicamente sea necesario por la solución de cubierta adoptada, tejas y pizarras, según CTE y normas UNE.

Para cubiertas de teja entre un mínimo del 32% al 40% (50% en el caso de teja plana con anclaje) y para pizarra del 60%,

Texto del CTE-HS1 2.4.3.1 Sistema de formación de pendientes:

- 4 El sistema de formación de pendientes en cubiertas inclinadas, cuando éstas no tengan capa de impermeabilización, debe tener una pendiente hacia los elementos de evacuación de agua mayor que la obtenida en la tabla 2.10 en función del tipo de tejado.

Tabla 2.10 Pendientes de cubiertas inclinadas

		Pendiente mínima en %		
Teja ⁽³⁾	Teja curva	32		
	Teja mixta y plana monocanal	30		
	Teja plana marsellesa o alicantina	40		
	Teja plana con encaje	50		
Pizarra		60		
Tejado ^{(1) (2)}	Cinc	10		
	Fibrocemento	Placas simétricas de onda grande	10	
		Placas asimétricas de nervadura grande	10	
		Placas asimétricas de nervadura media	25	
	Sintéticos	Perfiles de ondulado grande	10	
		Perfiles de ondulado pequeño	15	
		Perfiles de grecado grande	5	
		Perfiles de grecado medio	8	
	Placas y perfiles	Perfiles nervados	10	
		Galvanizados	Perfiles de ondulado pequeño	15
			Perfiles de grecado o nervado grande	5
			Perfiles de grecado o nervado medio	8
			Perfiles de nervado pequeño	10
	Aleaciones ligeras	Paneles	5	
		Perfiles de ondulado pequeño	15	
		Perfiles de nervado medio	5	

- (1) En caso de cubiertas con varios sistemas de protección superpuestos se establece como pendiente mínima la menor de las pendientes para cada uno de los sistemas de protección.
- (2) Para los sistemas y piezas de formato especial las pendientes deben establecerse de acuerdo con las correspondientes especificaciones de aplicación.
- (3) Estas pendientes son para faldones menores a 6,5 m, una situación de exposición normal y una situación climática desfavorable; para condiciones diferentes a éstas, se debe tomar el valor de la pendiente mínima establecida en norma UNE 127.100 ("Tejas de hormigón. Código de práctica para la concepción y el montaje de cubiertas con tejas de hormigón") ó en norma UNE 136.020 ("Tejas cerámicas. Código de práctica para la concepción y el montaje de cubiertas con tejas cerámicas").

Altura máxima:

Para mejorar el aprovechamiento bajo cubierta y recoger con más holgura el incremento de pendiente de cubierta con algunos materiales y las posibles pendientes del terreno, se propone el aumento de las condiciones de altura ajustándose a las de las NNUUMM ligeramente mayores.

En la definición de Condiciones de altura actual del Plan Parcial IV fase:

a) *Altura de cornisa: 7 metros de altura hasta la línea de cornisa.*

Sobre la altura de cornisa, solamente se podrán elevar el plano de cubierta, con una inclinación máxima del 40% chimeneas y volúmenes correspondientes a buhardillas.

Se modifica la altura máxima a 7,5m para vivienda unifamiliar, como recogen las NNUUMM de Vegas de Matute.

Se ajustará a los límites indicados en la NNUUMM vigentes de Vegas de Matute (*), "Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de: Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente máxima del 50% contada a partir de la parte más saliente del voladizo del alero hasta una altura máxima de 4,5m en la cumbre, medida desde la altura máxima del edificio.

(*) Art. 6.1.5 "Construcciones permitidas por encima de la altura máxima" y rt. 7.5.2 "Condiciones de posición en fachada- Cubiertas"

6.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1) Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas de zona señalen ambos tipos habrán de cumplirse los dos simultáneamente.

2) La altura y el número de plantas máximas edificables en un solar son las establecidas en la Ordenanza de Zona para ese solar.

6.1.1. ALTURA EN CALLES HORIZONTALES

La altura de la edificación en calles horizontales se medirá en el punto medio de la fachada.

6.1.2. ALTURA EN CALLES CON DECLIVE

En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto mas bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 metros de distancia.

Normas Urbanísticas - Vegas de Matute - **6 Mayo 2003**

6.1.4. ALTURA EN EDIFICACIÓN ABIERTA

La altura máxima deberá cumplirse en todas las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno definitivo resultante del proyecto de edificación, con el mismo criterio establecido en los artículos 6.1.1. y 6.1.2.

6.1.5. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 50% contada a partir del plano superior de la parte más saliente del voladizo del alero hasta una altura máxima de 4,5 m. en la cumbre medida desde la altura máxima del edificio.
- Depósitos, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano del 50% de pendiente de la cubierta.
- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de 5 m. por encima de la altura máxima del edificio.
- Se permiten con carácter general los áticos anexos a las viviendas de la última planta del edificio, con una superficie máxima del 70% de la última planta del edificio y comprendidos bajo el plano de la pendiente del 50% de la cubierta.

La superficie edificada del ático se computa como superficie edificada a los efectos del cálculo del aprovechamiento correspondiente.

Se puntualiza para la indicación: *Se prohíben movimientos de tierra que varíen la rasante del terreno.*

Conviene recoger las excepciones para casos especiales de pendientes pronunciadas, o parcelas junto a viales, en los que se ha modificado la rasante del terreno por la urbanización u otras causas, Según el caso el no poder modificar la rasante del terreno puede llegar a impedir la edificación o el acceso a la misma.

Para estos casos será necesaria la justificación gráfica que motiva los movimientos de tierra.

Se permitirá el mínimo movimiento de tierras que sea necesario para ubicar la edificación y acceder a la misma, justificados gráficamente y por la normativa de accesibilidad vigente.

Las alturas se medirán desde la rasante del viario correspondiente, o desde la cota del terreno natural en caso de existir retranqueos. Cuando no exista referencia a la rasante natural se medirá sobre una pendiente virtual que una las dos calles opuestas. Se permitirán movimientos de terreno para acomodar la pendiente a los escalonamientos de la edificación.

Para medición de alturas en estos casos singulares en los que se escalone la edificación, se realizará siguiendo las directrices de la ordenanza R4 en cuanto a fondo de escalonamiento, según figura 1.

Para viviendas sin escalonamiento se medirá la altura según Artículo 6.1.2 de las NNUUMM, según figura 2.

Figura 1: Esquema de viviendas escalonadas, para medición de alturas y fondo de escalonamiento.

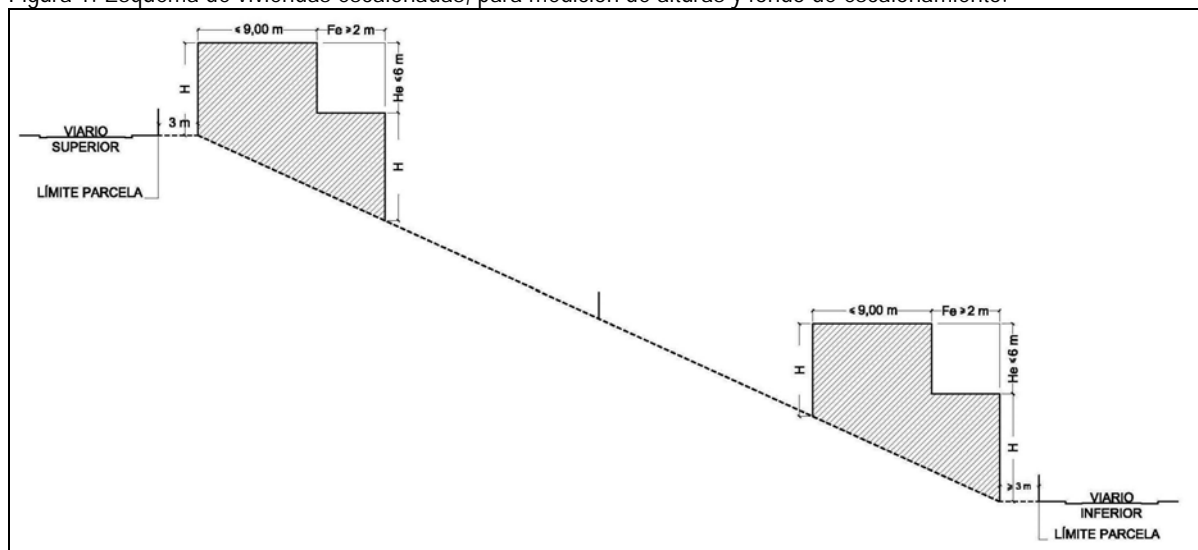


Figura 2: Esquema de viviendas para medición de alturas de cornisa.

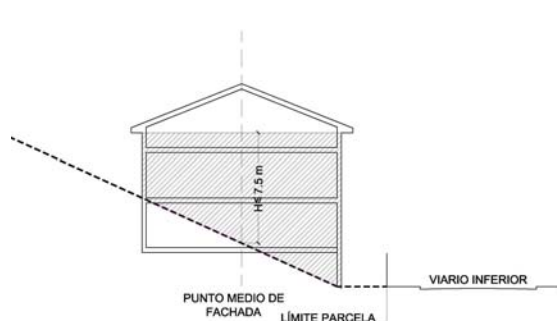


Figura 2.1 Acceso inferior

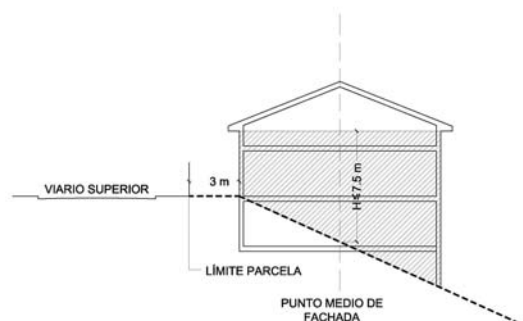


Figura 2.2 Acceso superior

Para cubiertas planas:

Sobre la altura de cornisa, solamente se podrán elevar petos de azoteas y terrazas, divisiones de terraza, chimeneas y volúmenes correspondientes a casetones de escaleras y ascensores.

Las limitaciones vienen redactadas en las NNUUMM

2º Definición de Conceptos intervinientes en las ordenanzas

Condiciones estéticas:

Los nuevos sistemas constructivos con materiales prefabricados, que abaratan, aligeran y mejoran la construcción, demandan ciertos cambios en los materiales y colores.

Se incluyen materiales de cubierta inclinada como la teja de hormigón y la pizarra natural o artificial y también pinturas para fachadas.

Todos los materiales y colores incluidos se aproximan a las características análogas del entorno para armonizar con él.

Resumen:

Las modificaciones propuestas no restringen, amplían los márgenes de las ordenanzas del Plan Parcial IV Fase siempre ajustándose a las NNUUMM de Vegas de Matute. No suponen un aumento del volumen edificable. Recogen ajustes a soluciones técnicas para adaptarse al CTE y plantean soluciones para recoger situaciones especiales que pudieran producirse dentro del ámbito del Plan Parcial, posibles pero no delimitables en la actualidad.

No hay un ámbito específico del Plan Parcial donde se altere la vigente ordenación, es de aplicación general, pero dado el carácter no restrictivo de las modificaciones planteadas, no puede afectar o provocar perjuicio a las obras ejecutadas o en procesos de ejecución dentro del ámbito del Plan Parcial.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

La presente modificación puntual tiene por objeto modificar los parámetros de las Ordenanzas R1 VIVIENDAS AISLADAS INDEPENDIENTES, R2 VIVIENDAS PAREADAS, Y R3 VIVIENDAS ADOSADAS en sus apartados relativos a **Condiciones de Volumen** y más concretamente en lo que respecta a la **Altura máxima** (*No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno. Altura de cornisa: 7 metros de altura hasta la línea de cornis. Sobre la altura de cornisa, solamente se podrán elevar el plano de cubierta, con una inclinación máxima del 40%, chimeneas y volúmenes correspondientes a buhardillas*) y a las **Cubiertas** (*Las cubiertas serán inclinadas en todos los casos y se prohíben expresamente las cubiertas planas. La pendiente de los faldones se situará entre el 20% y el 40 %.*). **Condiciones de posición** en R1 en apartado **Retranqueos** (La separación a los linderos laterales y posterior será de 3 metros como mínimo). Así como las **Condiciones Estéticas dentro del punto 2º Definición de Conceptos del P.P.**

RELACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA A LAS DISPOSICIONES GENERALES DE APLICACIÓN DE LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y SU REGLAMENTO, APROBADO POR DECRETRO 22/2004, DE 29 DE ENERO.

1. SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL AFECTADO

Por razones de índole temporal, las Normas Urbanísticas Municipales de Vegas de Matute se encuentran adaptadas a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento.

Al amparo tanto de la Disposición Transitoria Tercera, 2 de la LUCYL, como de la Disposición Transitoria Cuarta g) del RUCYL, las modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes a la entrada en vigor de la LUCYL se ajustarán a lo dispuesto en ella, tal y como se explicita en los apartados posteriores.

2. SOBRE LA ORDENACIÓN URBANA.

La presente modificación puntual tiene por objeto modificar dentro del Plan Parcial IV Fase, los parámetros de las Ordenanzas R1 VIVIENDAS AISLADAS INDEPENDIENTES, R2 VIVIENDAS PAREADAS, Y R3 VIVIENDAS ADOSADAS en sus apartados relativos a **Condiciones de Volumen** y más concretamente en lo que respecta a la **Altura máxima** y a las **Cubiertas**, **Condiciones de posición** en R1 en apartado **Retranqueos**, así como las **Condiciones Estéticas dentro del punto 2º Definición de Conceptos del P.P.**

3. SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

La presente modificación del Plan Parcial IV Fase de las vigentes NN.UU.MM. contiene las determinaciones y la documentación necesarias para el fin específico que se redacta.

Asimismo, al amparo del artículo 169.3.b) del Reglamento de Urbanismo se entiende que contiene los documentos necesarios que reflejan suficientemente las determinaciones y en especial los cambios introducidos, incluyendo el apartado IV. Memoria Vinculante donde se exponen los siguientes aspectos:

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

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

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. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION PROPUESTA SOBRE LA ORDENACION DEL MUNICIPIO

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 58.2 de la Ley 5/1999 y el artículo 169.3 de su Reglamento, y en relación al análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre la ordenación del territorio y general vigentes, se debe hacer constar que debido al carácter contenido de la variación diseñada no pueden invocarse repercusiones que posibiliten lecturas equívocas del objetivo perseguido.

5. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCYL.

Artículo 173

MODIFICACIONES QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA DENSIDAD DE POBLACIÓN

Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

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

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

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

c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

La presente Modificación Puntual de las Normas subsidiarias de planeamiento del término de Vegas de Matute no implica aumento de volumen edificado, ni superficie ni número de viviendas, por lo que no precisa, conforme lo dispuesto en el artículo 173 del RUCyL vigente, anteriormente transcrito, incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

V. NORMATIVA

1. NORMATIVA ACTUAL

R.1.VIVIENDAS AISLADAS INDEPENDIENTES

Se entiende por vivienda independiente, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

+ Condiciones de uso

El uso principal será el residencial en categoría unifamiliar

Los usos complementarios podrán ser:

- Servicios terciarios: en sus clases de oficinas, comercial y hotelero.
- Dotacional: admisible en todas sus clases.

+ Condiciones de la parcela

- Agregación y segregación de parcelas

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas, siempre y cuando como consecuencia de las mismas no resulten parcelas que no tengan la consideración de parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable se establece mediante dos parámetros:

- a) Frente mínimo de doce (12) metros
- b) Superficie mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Dichos parámetros se habrán de cumplir simultáneamente y sin perjuicio del cumplimiento del resto de los parámetros normativos.

En las parcelas actualmente señalizadas como Residencial con Protección (R.I.P.) en el plano 2.1 de Zonificación por Usos y Ordenanzas del Plan Parcial, la parcela mínima será de 1.000 m² y 20 metros de fachada, salvo la parcela 47 de dicho plano de Zonificación por usos, en la que la superficie mínima de las parcelas que la integren, será de 700 m².

+ Condiciones de posición

- Alineaciones y rasantes oficiales

Serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial que desarrollan el suelo objeto de esta ordenanza.

- Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá exceder del 50% de la superficie de la parcela.

Se permiten edificaciones anejas a las viviendas destinadas a garaje o almacén, complementarias al uso residencial. En todo caso, estas construcciones respetarán el conjunto de los parámetros fijados en estas normas relativos a las condiciones de posición, volumen, estéticas y de uso, salvo en el parámetro de altura que será planta baja ó cuatro metros.

- Retranqueos

La edificación se retranqueará del vial un mínimo de 3 metros.

La separación a los linderos laterales y posterior será de 3 metros como mínimo.

+ Condiciones de volumen

- Altura máxima

1. Se establece mediante dos parámetros, que se habrán de cumplir simultáneamente:
 - a) Altura de cornisa: 7 metros de altura hasta la línea de cornisa.
 - b) Número de plantas: Planta Baja más 1 y Bajo cubierta (B+1+Bajo Cubierta).
2. Las alturas se medirán desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.
1. Sobre la altura de cornisa, solamente se podrán elevar el plano de cubierta, con una inclinación máxima del 40%, chimeneas y volúmenes correspondientes a buhardillas.
2. Sobre la altura de coronación solamente se podrán elevar los volúmenes correspondientes a chimeneas.

- Sótanos y semisótanos

Serán consideradas sótanos y semisótanos, aquellas plantas cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia menor de 120 centímetros respecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Se permite la formación de sótanos y semisótanos destinados a piezas no vivideras, limitándose su superficie a la proyección en planta de la volumetría sobre rasante, siempre que se permita la ventilación natural de dichos espacios.

- Espacios bajo cubierta

Se contempla la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubiertas para piezas vivideras.

- Altura libre de planta

Se regulan las siguientes alturas mínimas:

Planta baja: 2,50 m.

Planta primera y resto: 2,50 m.

Espacio bajo cubierta: 2,50 m. al menos, el 60% de la superficie en planta de cada pieza habitable.

- Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas en todos los casos.

La pendiente de los faldones se situará entre el 20% y el 40 %.

Se prohíben expresamente las cubiertas planas.

- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima vendrá expresada en metro cuadrado edificable sobre metro cuadrado de parcela.
E/máxima: 0,6 m²/m².

Las edificaciones anejas computarán al 100% en el cálculo de la edificabilidad.

Los espacios bajo cubierta y los bajos de escalera computarán edificabilidad a partir de una altura libre mínima de 1,40 metros.

Los sótanos no computan edificabilidad.

R.2.VIVIENDAS PAREADAS

Se entiende por vivienda pareada, aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes

+ Condiciones de uso

El uso principal será el residencial en categoría unifamiliar

Los usos complementarios podrán ser:

- Servicios terciarios: en sus clases de oficinas, comercial y hotelero.
- Dotacional: admisible en todas sus clases.

+ Condiciones de la parcela

- Agregación y segregación de parcelas

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas, siempre y cuando como consecuencia de las mismas no resulten parcelas que no tengan la consideración de parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable se establece mediante dos parámetros:

- a) Frente mínimo de nueve (9) metros
- b) Superficie mínima de doscientos veinte (220) metros cuadrados.

Dichos parámetros se habrán de cumplir simultáneamente y sin perjuicio del cumplimiento del resto de los parámetros normativos.

+ Condiciones de posición

- Alineaciones y rasantes oficiales

Serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial que desarrollan el suelo objeto de esta ordenanza.

- Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá exceder del 60% de la superficie de la parcela.

Se permiten edificaciones anejas a la vivienda destinadas a garaje o almacén, complementaria al uso residencial. En todo caso, estas construcciones respetarán el conjunto de los parámetros fijados en estas normas relativos a las condiciones de posición, volumen, estéticas y de uso, salvo en el parámetro de altura que será planta baja o cuatro metros.

- Retranqueos

La edificación se retranqueará del vial un mínimo de 3 metros.

La separación a los linderos laterales y posterior será de 3 metros como mínimo.

+ Condiciones de volumen

- Altura máxima

Se establece mediante dos parámetros, que se habrán de cumplir simultáneamente:

- a) Altura de cornisa: 7 metros de altura hasta la línea de cornisa.
- b) Número de plantas: Planta Baja más 1 y Bajo cubierta (B+1+Bajo Cubierta).

Las alturas se medirán desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.

Sobre la altura de cornisa, solamente se podrán elevar el plano de cubierta, con una inclinación máxima del 40%, chimeneas y volúmenes correspondientes a buhardillas.

Sobre la altura de coronación solamente se podrán elevar los volúmenes correspondientes a chimeneas.

- Sótanos y semisótanos

Serán consideradas sótanos y semisótanos, aquellas plantas cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia menor de 120 centímetros respecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Se permite la formación de sótanos y semisótanos destinados a piezas no vivideras, limitándose su superficie a la proyección en planta de la volumetría sobre rasante, siempre que se permita la ventilación natural de dichos espacios.

- Espacios bajo cubierta

Se contempla la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubiertas para piezas vivideras.

- Altura libre de planta

Se regulan las siguientes alturas mínimas:

Planta baja: 2,50 m.

Planta primera y resto: 2,50 m.

Espacio bajo cubierta: 2,50 m. al menos, el 60% de la superficie en planta de cada pieza habitable.

- Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas en todos los casos.

La pendiente de los faldones se situará entre el 20% y el 40 %.

Se prohíben expresamente las cubiertas planas.

- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima vendrá expresada en metro cuadrado edificable sobre metro cuadrado de parcela.

E máxima: 0'9 m²/m².

Las edificaciones anejas computarán al 100% en el cálculo de la edificabilidad.

Los espacios bajo cubierta y los bajos de escalera computarán edificabilidad a partir de una altura libre mínima de 1'40 metros.

Los sótanos no computan edificabilidad.

R.3.VIVIENDAS ADOSADAS

Se entiende por vivienda adosada, la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar

+ Condiciones de uso

El uso principal será el residencial en categoría unifamiliar

Los usos complementarios podrán ser:

- Servicios terciarios: en sus clases de oficinas, comercial y hotelero.
- Dotacional: admisible en todas sus clases.

+ Condiciones de la parcela

-Agregación y segregación de parcelas

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas, siempre y cuando como consecuencia de las mismas no resulten parcelas que no tengan la consideración de parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable se establece mediante dos parámetros:

- a) Frente mínimo de cuatro metros y medio (4'5 m)
- b) Superficie mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Dichos parámetros se habrán de cumplir simultáneamente y sin perjuicio del cumplimiento del resto de los parámetros normativos.

+ Condiciones de posición

-Alineaciones y rasantes oficiales

Serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial que desarrollan el suelo objeto de esta ordenanza.

- Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá exceder del 70% de la superficie de la parcela.

Se permiten edificaciones anejas a la vivienda, destinadas a garaje o almacén, complementarias al uso residencial. En todo caso, estas construcciones respetarán el conjunto de los parámetros fijados en estas normas relativos a las condiciones de posición, volumen, estéticas y de uso, salvo en el parámetro de altura que será planta baja ó cuatro metros.

- Retranqueos

La edificación se retranqueará del vial un mínimo de 3 metros.

La separación a los linderos posterior será de 5 metros como mínimo.

+Condiciones de volumen

-Altura máxima

Se establece mediante 2 parámetros, que se habrán de cumplir simultáneamente:

- a) Altura de cornisa: 7 metros de altura hasta la línea de cornisa.
- b) Número de plantas: Planta Baja más 1 y Bajo cubierta (B+1+Bajo Cubierta).

Las alturas se medirán desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.

Sobre la altura de cornisa, solamente se podrán elevar el plano de cubierta, con una inclinación máxima del 40%, chimeneas y volúmenes correspondientes a buhardillas.

Sobre la altura de coronación solamente se podrán elevar los volúmenes correspondientes a chimeneas.

- Sótanos y semisótanos

Serán consideradas sótanos y semisótanos, aquellas plantas cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia menor de 120 centímetros respecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Se permite la formación de sótanos y semisótanos destinados a piezas no vivideras, limitándose su superficie a la proyección en planta de la volumetría sobre rasante, siempre que se permita la ventilación natural de dichos espacios.

- Espacios bajo cubierta

Se contempla la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubiertas para piezas vivideras.

- Altura libre de planta

Se regulan las siguientes alturas mínimas:

Planta baja: 2,50 m.

Planta primera y resto: 2,50 m.

Espacio bajo cubierta: 2,50 m. al menos, el 60% de la superficie en planta de cada pieza habitable.

- Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas en todos los casos.

La pendiente de los faldones se situará entre el 20% y el 40 %.

Se prohíben expresamente las cubiertas planas.

- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima vendrá expresada en metro cuadrado edificable sobre metro cuadrado de parcela.

E máxima: 1,10 m²/m².

Las edificaciones anejas computarán al 100% en el cálculo de la edificabilidad.

Los espacios bajo cubierta y los bajos de escalera computarán edificabilidad a partir de una altura libre mínima de 1,40 metros.

Los sótanos no computan edificabilidad.

2º DEFINICIÓN DE CONCEPTOS INTERVINIENTES EN LAS ORDENANZAS

Condiciones estéticas.

Se aplicará una composición estética libre, de conformidad con lo dispuesto en las NN.SS. cuyas características son las siguientes:

Parcelas:

- Cerramiento opaco con altura máxima de 1,00 m. en material pétreo.
- Cerramiento vegetal con altura máxima de 2,00 m.
- Cerramiento metálico enrejado con altura máxima de 2,00 m.
- Cerramientos mixtos (pétreos, reja, vegetal), altura máxima de 2,00 m.
- Se prohíben cerramientos a vía pública con redes o mallas de cualquier material.
- En el espacio libre de parcela no se podrá edificar. No tendrán consideración de edificio (aunque no están eximidos de petición de licencia) las piscinas y elementos de su servicio que no superen los 50 cm. Respecto del nivel del suelo, cenadores y pérgolas, mobiliario urbano. No estarán afectados por retranqueos

Edificaciones:

- Composición libre, con cubierta inclinada.
- Se admite la cubierta plana siempre que su pendiente no supere el 6%.
- Las buhardillas poseerán proporción vertical
- Materiales vistos de fachada: pétreos, cerámicos, maderas o revocos. No se admiten pinturas de ningún tipo para los acabados verticales exteriores. Los prefabricados tendrán los acabados más arriba indicados.
- Material de cubierta: teja cerámica en tonos naturales de la arena del barro.
- Colores en fachada o cubierta: tonos naturales de los materiales sin aditivos de pigmentación.
- Carpinterías: madera, aluminios anodizados o lacados (nunca en su color), hierro pintado, PVC
- Las chimeneas se rematarán con materiales admitidos para fachadas.

La Corporación Municipal exigirá que todas las construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y el Organismo correspondiente podrá condicionar la concesión de la Cédula de Primera Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

2. NORMATIVA MODIFICADA

R.1.VIVIENDAS AISLADAS INDEPENDIENTES

Se entiende por vivienda independiente, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Excepto lo especificado en el apartado Retranqueos sobre adosamientos.

+ Condiciones de uso

El uso principal será el residencial en categoría unifamiliar

Los usos complementarios podrán ser:

- Servicios terciarios: en sus clases de oficinas, comercial y hotelero.
- Dotacional: admisible en todas sus clases.

+ Condiciones de la parcela

- Agregación y segregación de parcelas

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas, siempre y cuando como consecuencia de las mismas no resulten parcelas que no tengan la consideración de parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable se establece mediante dos parámetros:

- a) Frente mínimo de doce (12) metros
- b) Superficie mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Dichos parámetros se habrán de cumplir simultáneamente y sin perjuicio del cumplimiento del resto de los parámetros normativos.

En las parcelas actualmente señalizadas como Residencial con Protección (R.I.P.) en el plano 2.1 de Zonificación por Usos y Ordenanzas del Plan Parcial, la parcela mínima será de 1.000 m² y 20 metros de fachada, salvo la parcela 47 de dicho plano de Zonificación por usos, en la que la superficie mínima de las parcelas que la integren, será de 700 m².

+ Condiciones de posición

- Alineaciones y rasantes oficiales

Serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial que desarrollan el suelo objeto de esta ordenanza.

- Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá exceder del 50% de la superficie de la parcela.

Se permiten edificaciones anejas a las viviendas destinadas a garaje o almacén, complementarias al uso residencial. En todo caso, estas construcciones respetarán el conjunto de los parámetros fijados en estas normas relativos a las condiciones de posición, volumen, estéticas y de uso, salvo en el parámetro de altura que será planta baja ó cuatro metros.

- Retranqueos

La edificación se retranqueará del vial un mínimo de 3 metros.

La separación a los linderos laterales y posterior será de 3 metros como mínimo, pudiendo adosarse a uno de los linderos laterales, sin aperturas de huecos a la parcela colindante en el lindero de adosamiento, previo acuerdo entre los propietarios.

Dicho acuerdo, solo válido con proyecto conjunto o un mínimo de adosamiento entre viviendas que cubrirá al menos 2/3 de la longitud de adosamiento, constituye UNA SERVIDUMBRE RECÍPROCA DE ADOSAMIENTO, consistente en el derecho que mutuamente se conceden a construir sobre cada uno de los predios, a la vez dominantes y sirvientes, el uno respecto al otro, sendas viviendas adosadas entre sí por el lindero colindante indicado, tanto en la longitud como en la altura que permita la normativa urbanística legal que resulte de aplicación, quedando el resto de la longitud no afectada por tal adosamiento como muro medianero de ambas. Debiendo solicitar la inscripción oportuna en el correspondiente Registro de la Propiedad.

El resto de la longitud del lindero sin adosamiento de la edificación, debe respetar la normativa en cuanto a retranqueos como vivienda aislada.

Los muros medianeros que sean visibles deberán tener los mismos acabados que el resto de las fachadas y no podrán tener huecos, ni elementos de ventilación, extracción, etc. de ningún tipo abiertos a la parcela colindante

Deberá justificarse en cada caso los motivos que conducen al adosamiento, de forma que el proyecto de edificación que contemple esta posibilidad, deberá llevar agregada la justificación escrita y gráfica de la solución adoptada y las causas que la motivan, debiéndose cumplir el resto de los parámetros en cuanto a ocupación (50%) y edificabilidad máxima (60%).

+ Condiciones de volumen

-Altura máxima

Se establece mediante dos parámetros, que se habrán de cumplir simultáneamente:

- a) Altura de cornisa: 7,5 metros de altura hasta la línea de cornisa.
- b) Número de plantas: Planta Baja más 1 y Bajo cubierta (B+1+Bajo Cubierta).

Las alturas se medirán desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno, salvo cuando las condiciones del mismo impidan la edificación o el acceso a la misma., casos de pendiente excesiva o parcelas cuya rasante del terreno haya sido modificada claramente por la ejecución de los viales. Para estos casos será necesaria la justificación gráfica que motiva los movimientos de tierra.

Sobre la altura de cornisa en cubiertas inclinadas, solamente se podrán elevar el plano de cubierta, con una inclinación máxima del 50% a partir de la parte más saliente del voladizo del alero, chimeneas y volúmenes correspondientes a buhardillas. La altura máxima de cumbrera será de 4,5m sobre la altura máxima.

En el caso de cubiertas planas, sobre la altura de cornisa, solamente se podrán elevar petos de azoteas y terrazas, divisiones de terraza, chimeneas y volúmenes correspondientes a casetones de escaleras y ascensores.

Para los casos especiales indicados:

- Las alturas se medirán desde la rasante del viario correspondiente, o desde la cota del terreno natural en caso de existir retranqueos. Cuando no exista referencia a la rasante natural se medirá sobre una pendiente virtual que una las dos calles opuestas. Se permitirán movimientos de terreno para acomodar la pendiente a los escalonamientos de la edificación.
- Para medición de alturas en estos casos singulares con escalonamiento, se fija al fondo de escalonamiento (según conceptos Ordenanza R4), según figura 1.
- Para viviendas sin escalonamiento se medirá la altura según Artículo 6.1.2 de las NNUUMM, según figura 2.

Figura 1: Esquema de viviendas escalonadas, para medición de alturas y fondo de escalonamiento.

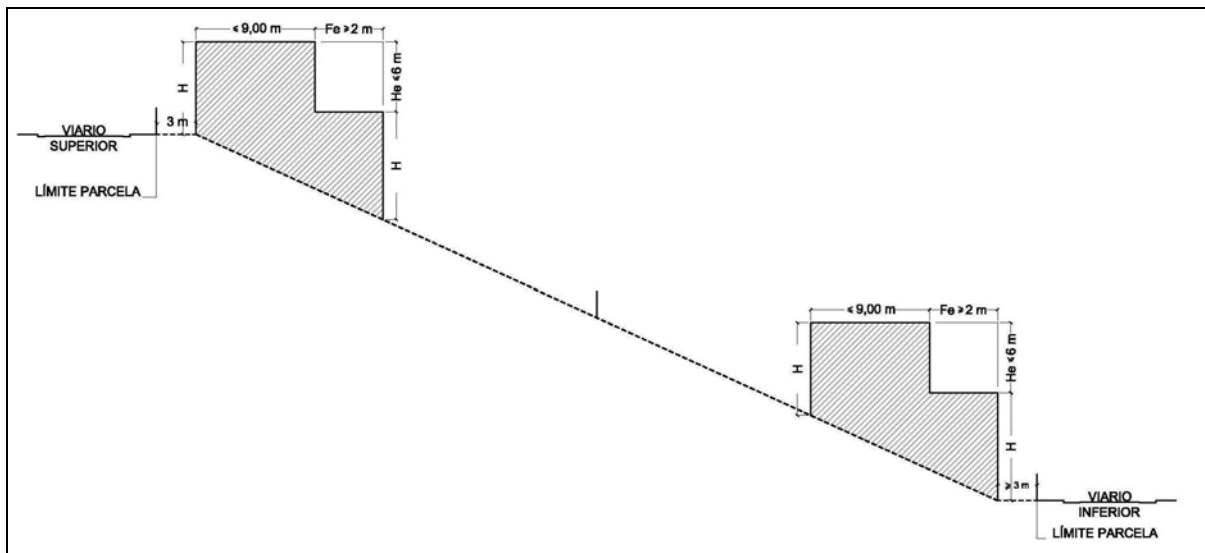


Figura 2: Esquema de viviendas para medición de alturas de cornisa.

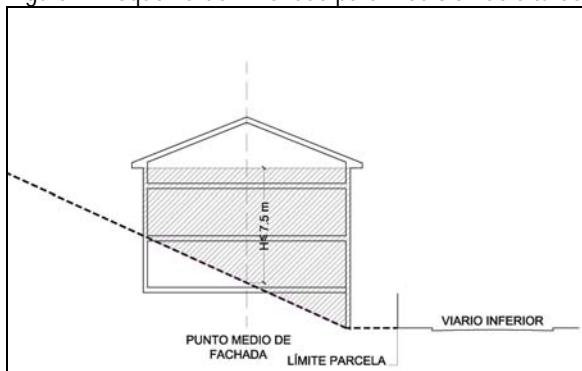


Figura 2.1 Acceso inferior

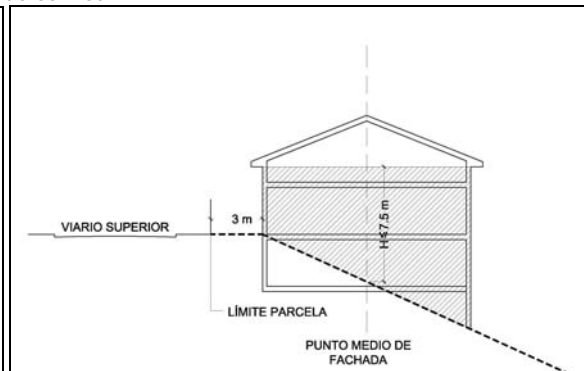


Figura 2.2 Acceso superior

- Sótanos y semisótanos

Serán consideradas sótanos y semisótanos, aquellas plantas cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia menor de 120 centímetros respecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Se permite la formación de sótanos y semisótanos destinados a piezas no vivideras, limitándose su superficie a la proyección en planta de la volumetría sobre rasante, siempre que se permita la ventilación natural de dichos espacios.

- Espacios bajo cubierta

Se contempla la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubiertas para piezas vivideras.

- Altura libre de planta

Se regulan las siguientes alturas mínimas:

Planta baja:	2,50 m.
Planta primera y resto:	2,50 m.
Espacio bajo cubierta:	2,50 m. al menos, el 60% de la superficie en planta de cada pieza habitable.

- Cubiertas

Las cubiertas serán planas o inclinadas.

La pendiente de los faldones, en cubiertas inclinadas, se situará entre 20%º y 40%, salvo en el caso de tejas y pizarras que deberán cumplir un mínimo según su tipología según CTE.

Para tejas de 32% al 40% (50% en el caso de teja plana con anclaje) y para pizarra del 60%,

- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima vendrá expresada en metro cuadrado edificable sobre metro cuadrado de parcela.
E/máxima: 0,6 m²/m².

Las edificaciones anejas computarán al 100% en el cálculo de la edificabilidad.

Los espacios bajo cubierta y los bajos de escalera computarán edificabilidad a partir de una altura libre mínima de 1,40 metros.

Los sótanos no computan edificabilidad.

R.2.VIVIENDAS PAREADAS

Se entiende por vivienda pareada, aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes

+ Condiciones de uso

El uso principal será el residencial en categoría unifamiliar

Los usos complementarios podrán ser:

- Servicios terciarios: en sus clases de oficinas, comercial y hotelero.
- Dotacional: admisible en todas sus clases.

+ Condiciones de la parcela

- Agregación y segregación de parcelas

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas, siempre y cuando como consecuencia de las mismas no resulten parcelas que no tengan la consideración de parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable se establece mediante dos parámetros:

- a) Frente mínimo de nueve (9) metros
- b) Superficie mínima de doscientos veinte (220) metros cuadrados.

Dichos parámetros se habrán de cumplir simultáneamente y sin perjuicio del cumplimiento del resto de los parámetros normativos.

+ Condiciones de posición

- Alineaciones y rasantes oficiales

Serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial que desarrollan el suelo objeto de esta ordenanza.

- Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá exceder del 60% de la superficie de la parcela.

Se permiten edificaciones anejas a la vivienda destinadas a garaje o almacén, complementaria al uso residencial. En todo caso, estas construcciones respetarán el conjunto de los parámetros fijados en estas normas relativos a las condiciones de posición, volumen, estéticas y de uso, salvo en el parámetro de altura que será planta baja o cuatro metros.

- Retranqueos

La edificación se retranqueará del vial un mínimo de 3 metros.

La separación a los linderos laterales y posterior será de 3 metros como mínimo.

+ Condiciones de volumen

-Altura máxima

Se establece mediante dos parámetros, que se habrán de cumplir simultáneamente:

- a) Altura de cornisa: 7,5 metros de altura hasta la línea de cornisa.
- b) Número de plantas: Planta Baja más 1 y Bajo cubierta (B+1+Bajo Cubierta).

Las alturas se medirán desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno, salvo cuando las condiciones del mismo impidan la edificación o el acceso a la misma., casos de pendiente excesiva o parcelas cuya rasante del terreno haya sido modificada claramente por la ejecución de los viales. Para estos casos será necesaria la justificación gráfica que motiva los movimientos de tierra.

Sobre la altura de cornisa en cubiertas inclinadas, solamente se podrán elevar el plano de cubierta, con una inclinación máxima del 50% a partir de la parte más saliente del voladizo del alero, chimeneas y volúmenes correspondientes a buhardillas. La altura máxima de cumbrera será de 4,5m sobre la altura máxima.

En el caso de cubiertas planas, sobre la altura de cornisa, solamente se podrán elevar petos de azoteas y terrazas, divisiones de terraza, chimeneas y volúmenes correspondientes a casetones de escaleras y ascensores.

Para los casos especiales indicados:

- Las alturas se medirán desde la rasante del viario correspondiente, o desde la cota del terreno natural en caso de existir retranqueos. Cuando no exista referencia a la rasante natural se medirá sobre una pendiente virtual que una las dos calles opuestas. Se permitirán movimientos de terreno para acomodar la pendiente a los escalonamientos de la edificación.
- Para medición de alturas en estos casos singulares con escalonamiento, se fija al fondo de escalonamiento (según conceptos Ordenanza R4), según figura 1.
- Para viviendas sin escalonamiento se medirá la altura según Artículo 6.1.2 de las NNUUMM, según figura 2.

Figura 1: Esquema de viviendas escalonadas, para medición de alturas y fondo de escalonamiento.

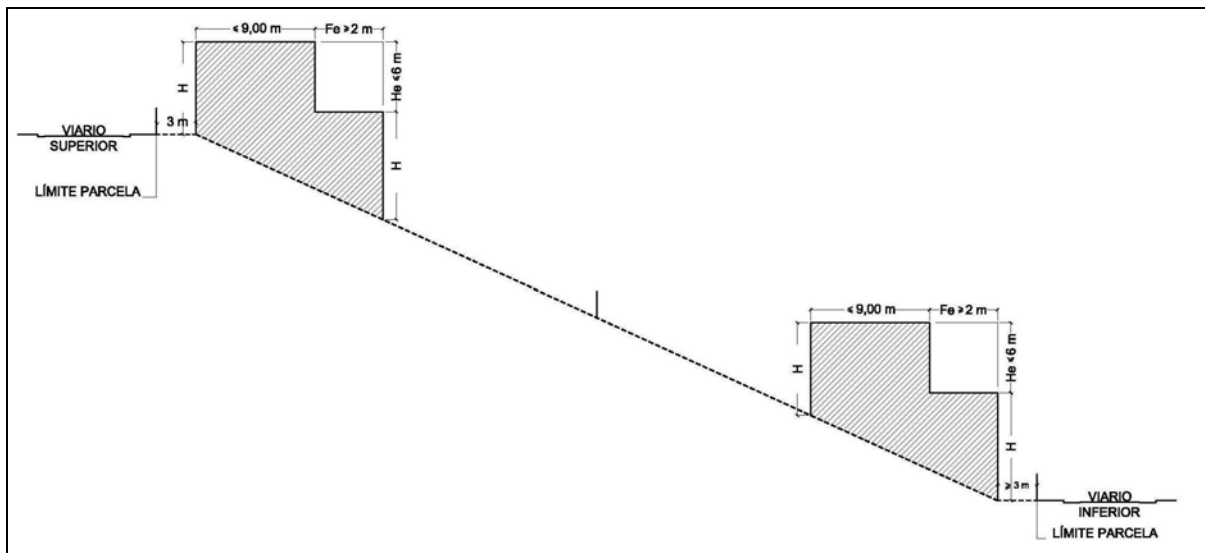


Figura 2: Esquema de viviendas para medición de alturas de cornisa.

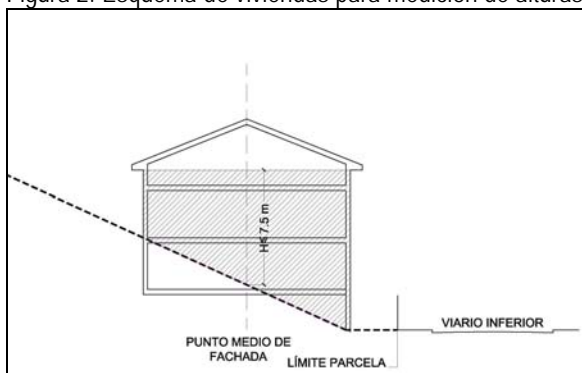


Figura 2.1 Acceso inferior

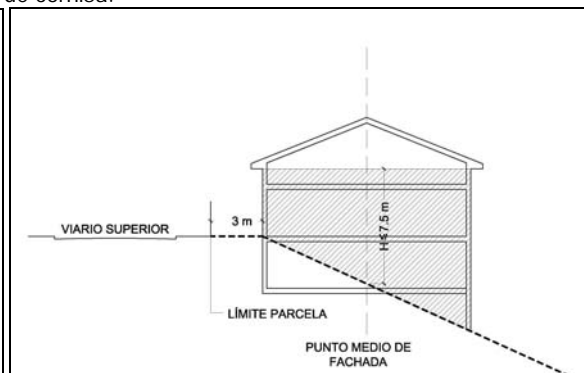


Figura 2.2 Acceso superior

- Sótanos y semisótanos

Serán consideradas sótanos y semisótanos, aquellas plantas cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia menor de 120 centímetros respecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Se permite la formación de sótanos y semisótanos destinados a piezas no vivideras, limitándose su superficie a la proyección en planta de la volumetría sobre rasante, siempre que se permita la ventilación natural de dichos espacios.

- Espacios bajo cubierta

Se contempla la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubiertas para piezas vivideras.

- Altura libre de planta

Se regulan las siguientes alturas mínimas:

Planta baja:	2,50	m.
Planta primera y resto:	2,50	m.
Espacio bajo cubierta:	2,50 m. al menos, el 60% de la superficie en planta de cada pieza habitable.	

- Cubiertas

Las cubiertas serán planas o inclinadas.

La pendiente de los faldones, en cubiertas inclinadas, se situará entre 20%° y 40%, salvo en el caso de tejas y pizarras que deberán cumplir un mínimo según su tipología según CTE.

Para tejas de 32% al 40% (50% en el caso de teja plana con anclaje) y para pizarra del 60%,

- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima vendrá expresada en metro cuadrado edificable sobre metro cuadrado de parcela.

E máxima: 0'9 m²/m².

Las edificaciones anejas computarán al 100% en el cálculo de la edificabilidad.

Los espacios bajo cubierta y los bajos de escalera computarán edificabilidad a partir de una altura libre mínima de 1'40 metros.

Los sótanos no computan edificabilidad.

+ Condiciones de los elementos medianeros

Los muros medianeros que sean visibles deberán tener los mismos acabados que el resto de las fachadas y no podrán tener huecos, ni elementos de ventilación, extracción, etc. de ningún tipo abiertos a la parcela colindante.

R.3.VIVIENDAS ADOSADAS

Se entiende por vivienda adosada, la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar

+ Condiciones de uso

El uso principal será el residencial en categoría unifamiliar

Los usos complementarios podrán ser:

- Servicios terciarios: en sus clases de oficinas, comercial y hotelero.
- Dotacional: admisible en todas sus clases.

+ Condiciones de la parcela

-Agregación y segregación de parcelas

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas, siempre y cuando como consecuencia de las mismas no resulten parcelas que no tengan la consideración de parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable se establece mediante dos parámetros:

- a) Frente mínimo de cuatro metros y medio (4'5 m)
- b) Superficie mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Dichos parámetros se habrán de cumplir simultáneamente y sin perjuicio del cumplimiento del resto de los parámetros normativos.

+ Condiciones de posición

-Alineaciones y rasantes oficiales

Serán las señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial que desarrollan el suelo objeto de esta ordenanza.

- Ocupación

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá exceder del 70% de la superficie de la parcela.

Se permiten edificaciones anejas a la vivienda destinadas a garaje o almacén, complementarias al uso residencial. En todo caso, estas construcciones respetarán el conjunto de los parámetros fijados en estas normas relativos a las condiciones de posición, volumen, estéticas y de uso, salvo en el parámetro de altura que será planta baja ó cuatro metros.

- Retranqueos

La edificación se retranqueará del vial un mínimo de 3 metros.

La separación a los linderos posterior será de 5 metros como mínimo.

+Condiciones de volumen

-Altura máxima

Se establece mediante dos parámetros, que se habrán de cumplir simultáneamente:

- a) Altura de cornisa: 7,5 metros de altura hasta la línea de cornisa.
- b) Número de plantas: Planta Baja más 1 y Bajo cubierta (B+1+Bajo Cubierta).

Las alturas se medirán desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno, salvo cuando las condiciones del mismo impidan la edificación o el acceso a la misma., casos de pendiente excesiva o parcelas cuya rasante del terreno haya sido modificada claramente por la ejecución de los viales. Para estos casos será necesaria la justificación gráfica que motiva los movimientos de tierra.

Sobre la altura de cornisa en cubiertas inclinadas, solamente se podrán elevar el plano de cubierta, con una inclinación máxima del 50% a partir de la parte más saliente del voladizo del alero, chimeneas y volúmenes correspondientes a buhardillas. La altura máxima de cumbrera será de 4,5m sobre la altura máxima.

En el caso de cubiertas planas, sobre la altura de cornisa, solamente se podrán elevar petos de azoteas y terrazas, divisiones de terraza, chimeneas y volúmenes correspondientes a casetones de escaleras y ascensores.

Para los casos especiales indicados:

- Las alturas se medirán desde la rasante del viario correspondiente, o desde la cota del terreno natural en caso de existir retranqueos. Cuando no exista referencia a la rasante natural se medirá sobre una pendiente virtual que una las dos calles opuestas. Se permitirán movimientos de terreno para acomodar la pendiente a los escalonamientos de la edificación.
- Para medición de alturas en estos casos singulares con escalonamiento, se fija al fondo de escalonamiento (según conceptos Ordenanza R4), según figura 1.
- Para viviendas sin escalonamiento se medirá la altura según Artículo 6.1.2 de las NNUUMM, según figura 2.

Figura 1: Esquema de viviendas escalonadas, para medición de alturas y fondo de escalonamiento.

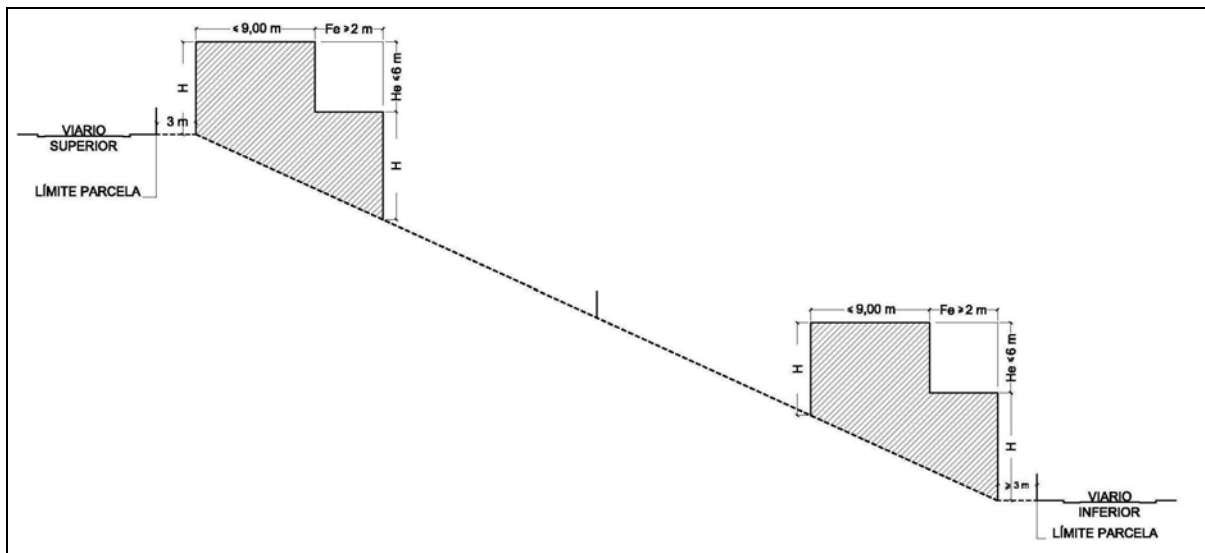


Figura 2: Esquema de viviendas para medición de alturas de cornisa.

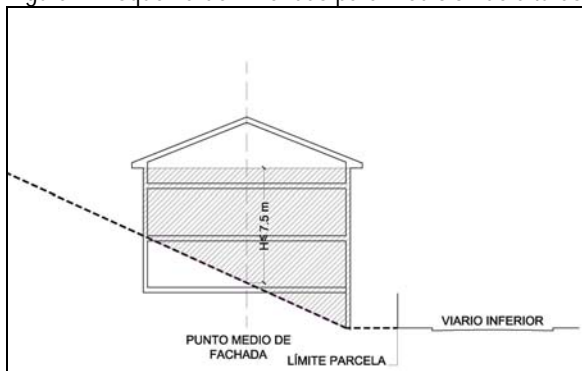


Figura 2.1 Acceso inferior

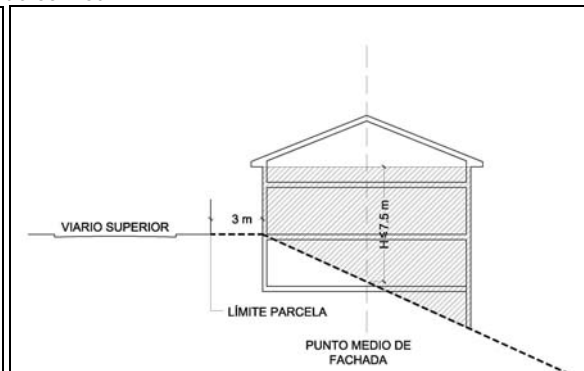


Figura 2.2 Acceso superior

- Sótanos y semisótanos

Serán consideradas sótanos y semisótanos, aquellas plantas cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia menor de 120 centímetros respecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Se permite la formación de sótanos y semisótanos destinados a piezas no vivideras, limitándose su superficie a la proyección en planta de la volumetría sobre rasante, siempre que se permita la ventilación natural de dichos espacios.

- Espacios bajo cubierta

Se contempla la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubiertas para piezas vivideras.

- Altura libre de planta

Se regulan las siguientes alturas mínimas:

Planta baja:	2,50	m.
Planta primera y resto:	2,50	m.
Espacio bajo cubierta:	2,50	m. al menos, el 60% de la superficie en planta de cada pieza habitable.

- Cubiertas

Las cubiertas serán planas o inclinadas.

La pendiente de los faldones, en cubiertas inclinadas, se situará entre 20%° y 40%, salvo en el caso de tejas y pizarras que deberán cumplir un mínimo según su tipología según CTE.

Para tejas de 32% al 40% (50% en el caso de teja plana con anclaje) y para pizarra del 60%,

- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima vendrá expresada en metro cuadrado edificable sobre metro cuadrado de parcela.

E máxima: 1,10 m²/m².

Las edificaciones anejas computarán al 100% en el cálculo de la edificabilidad.

Los espacios bajo cubierta y los bajos de escalera computarán edificabilidad a partir de una altura libre mínima de 1,40 metros.

Los sótanos no computan edificabilidad.

+Condiciones de los elementos medianeros

Los muros medianeros que sean visibles deberán tener los mismos acabados que el resto de las fachadas y no podrán tener huecos, ni elementos de ventilación, extracción, etc. de ningún tipo abiertos a la parcela colindante.

2º DEFINICIÓN DE CONCEPTOS INTERVINIENTES EN LAS ORDENANZAS

Condiciones estéticas.

Se aplicará una composición estética libre, de conformidad con lo dispuesto en las NN.SS. cuyas características son las siguientes:

Parcelas:

- Cerramiento opaco con altura máxima de 1,00 m. en material pétreo.
- Cerramiento vegetal con altura máxima de 2,00 m.
- Cerramiento metálico enrejado con altura máxima de 2,00 m.
- Cerramientos mixtos (pétreos, reja, vegetal), altura máxima de 2,00 m.
- Se prohíben cerramientos a vía pública con redes o mallas de cualquier material.
- En el espacio libre de parcela no se podrá edificar. No tendrán consideración de edificio (aunque no están eximidos de petición de licencia) las piscinas y elementos de su servicio que no superen los 50 cm respecto del nivel del suelo, cenadores, pérgolas y mobiliario urbano. No estarán afectados por retranqueos.

Edificaciones:

- Composición libre, con cubierta inclinada.
- Se admite la cubierta plana siempre que su pendiente no supere el 6%.
- Las buhardillas poseerán proporción vertical
- Materiales vistos de fachada: pétreos, cerámicos, maderas o revocos. Los prefabricados tendrán los acabados más arriba indicados o aspecto similar.
- Material de cubierta inclinada: teja cerámica o de hormigón, pizarra natural o artificial, en tonos naturales, arena y barro.
- Colores en fachada o cubierta: tonos naturales de los materiales, colores térreos o blancos.
- Carpinterías: madera, aluminios anodizados o lacados (nunca en su color), hierro pintado, PVC
- Las chimeneas se revestirán con materiales admitidos para fachadas.

La Corporación Municipal exigirá que todas las construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y el Organismo correspondiente podrá condicionar la concesión de la Cédula de Primera Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.

VI. TRAMITACIÓN

En cuanto al procedimiento, para la tramitación de la presenta Modificación Puntual se atenderá a lo especificado en el Capítulo V "Elaboración y Aprobación del Planeamiento Urbanístico" Artículos 50 y siguientes de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León así como en lo establecido en su artículo único de la ley 10/2002, de 10 de julio, que modifica la anterior, y por último en lo reflejado en el articulado del Reglamento Urbanístico de Castilla y León. ,

Capítulo V- Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico

Artículo 50. Elaboración y avances.

- 1. El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras.*
- 2. Las entidades de Derecho público y los concesionarios de servicios públicos colaborarán en la elaboración del planeamiento facilitando la información necesaria.*
- 3. Para la elaboración del planeamiento podrán efectuarse ocupaciones temporales de fincas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.*
- 4. Durante la elaboración del planeamiento el Ayuntamiento podrá disponer la exposición al público de Avances expresivos de sus objetivos y propuestas generales.*

Artículo 51.- Documentación.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente. En todo caso, la documentación incluirá una Memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento.

Artículo 52. Aprobación inicial e información pública.

- 1. Corresponde al Ayuntamiento acordar ja aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debiendo abrir inmediatamente un periodo de información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 142.*
- 2. A tal efecto el Ayuntamiento publicará anuncios en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. La duración mínima del periodo será de un mes, y la máxima de tres meses.*
- 3. Cuando se trate de instrumentos elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de tres meses desde ja presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.*
- 4. Respecto del documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por ja legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Diputación Provincial e informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunican al Ayuntamiento antes de la finalización del periodo de información pública. Asimismo , una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar de los mismos al Registro de la Propiedad para su publicidad. Concluida la información pública, cuando los cambios que procedan signifiquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias determinaciones de la misma, se abrirá un nuevo periodo de información pública de un mes de duración, en el que no se aplicará lo dispuesto en el número anterior. En otro caso, bastará la simple notificación a los afectados por los cambios.*

Artículo 53. Suspensión de licencias.

- 1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas señaladas en los apartados a), b), c) yj) del artículo 97.1, y de las demás que se estime procedente, en las áreas donde se proponga la modificación del régimen urbanístico vigente, y que deberán indicarse expresamente. Dicho acuerdo se notificará a quienes hubieran solicitado licencias con anterioridad al mismo, indicando su derecho a indemnización por los gastos realizados en concepto de proyectos y tasas.*
- 2. La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.*

Artículo 53. Suspensión de licencias,

1. *El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas señaladas en los apartados a), b), c) y j) del artículo 97.1, y de las demás que se estime procedente, en las áreas donde se proponga la modificación del régimen urbanístico vigente, y que deberán indicarse expresamente. Dicho acuerdo se notificará a quienes hubieran solicitado licencias con anterioridad al mismo, indicando su derecho a indemnización por los gastos realizados en concepto de proyectos y tasas.*
2. *La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.*

Artículo 54. Aprobación del planeamiento general.

1. *A la vista del resultado de la información pública, y antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales, el Ayuntamiento acordará su aprobación provisional, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.*
2. *El Ayuntamiento elevará el Plan General o las Normas a la Administración de la Comunidad Autónoma, la cual examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencia!, y resolverá sobre su aprobación definitiva antes de tres meses desde la recepción del instrumento, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. Cuando se observen deficiencias, según su naturaleza y gravedad se optará entre:*
 - a) *Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación.*
 - b) *La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo.*
 - c) *La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte del Plan General o de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.*

Artículo 58. Modificaciones.

1. *Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.*
2. *Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.*
3. *Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:*
 - a) *En los Municipios con Plan general de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que no afecten a la ordenación general definida en el Plan General vigente, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a). En los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales adaptadas a esta Ley, la Junta de Castilla y León podrá delegar en los Ayuntamientos la competencia para aprobar definitivamente las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que no afecten a la ordenación general definida en las Normas vigentes.*
 - b) *En todos los Municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53.*
 - c) *Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente bonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.*
 - d) *Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.*

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009

Capítulo V

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Sección 1ª

Elaboración del planeamiento urbanístico

Artículo 149

Competencia

Los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.

Artículo 150

Cartografía básica

La documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ser elaborada en formato digital, utilizando como soporte la cartografía oficial registrada disponible en el Centro de Información Territorial. Cuando la misma no esté disponible o suficientemente actualizada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico debe producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo a las Normas

Cartográficas vigentes, poniéndola a disposición del Centro de Información Territorial a efectos de su incorporación a la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León

Artículo 151

Colaboración administrativa

1. Las Administraciones públicas, sus entidades dependientes y los concesionarios de servicios públicos deben colaborar en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, facilitando al Ayuntamiento cuanta información les solicite a tal efecto, salvo que esté sujeta a restricciones legales de difusión.

2. Las Administraciones públicas y los particulares que pretendan elaborar instrumentos de planeamiento urbanístico pueden requerir al Ayuntamiento para que solicite la información necesaria de las entidades citadas en el apartado anterior.

3. El deber de colaboración administrativa establecido en los apartados anteriores debe cumplirse dentro de los plazos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo para la emisión de informes.

4. Asimismo, con el fin de obtener o comprobar la información necesaria para la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, pueden efectuarse ocupaciones temporales de fincas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

Artículo 152

Avances de planeamiento

1. Durante el proceso de elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento puede, de oficio o a instancia de quienes estén elaborando algún instrumento, disponer la exposición pública de Avances expresivos de sus objetivos y propuestas generales o bien de uno o varios aspectos concretos que convenga someter al debate público. Dicha exposición pública debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.

2. Para la exposición pública de Avances de planeamiento, sin perjuicio de la utilización de otros medios de difusión y participación, el Ayuntamiento debe publicar anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Los gastos de publicación corresponden, en su caso, a quien promueva la exposición pública.

3. La exposición pública de Avances de planeamiento sólo tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los instrumentos definitivos, sobre cuya aprobación final no tienen efectos vinculantes.

4. La elaboración del Avance es obligatoria para los instrumentos sometidos a evaluación ambiental o evaluación de impacto ambiental, y tendrá la consideración de “documento de inicio” a efectos de las fases de consulta previa y elaboración del documento de referencia previstas en la legislación ambiental. A tal efecto deberá incluir el contenido exigido en dicha legislación.

Artículo 153

Informes previos

1. Una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar:

a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.

b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:

1º. Por la ponencia técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo, respecto de los instrumentos de planeamiento de los municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

2º. Por la ponencia técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

- c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.
2. Con la solicitud de informe debe adjuntarse un ejemplar del instrumento de planeamiento elaborado, en soporte digital.
Asimismo se indicará la página Web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento.
3. Respecto de los informes regulados en este artículo se aplican las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:
- a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.
 - b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.
 - c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.
 - d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero.

Sección 2ª

Aprobación del planeamiento urbanístico: disposiciones comunes

Artículo 154

Aprobación inicial

1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.
2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa, debiendo optar entre:
 - a) Aprobarlo inicialmente, simplemente o bien:
 - 1º. Con indicación de las deficiencias que contenga, señalando que deben ser subsanadas en el plazo que se determine, y en todo caso antes de la aprobación provisional.
 - 2º. Con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo.
 - b) Denegar motivadamente la aprobación inicial, acuerdo que debe justificarse indicando las determinaciones o documentos que incumplan lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables y demás normativa urbanística en vigor.
3. El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial.
4. Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento urbanístico con toda su documentación completa, sin que se haya resuelto sobre su aprobación inicial, puede promoverse el trámite de información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

Artículo 155

Información pública

1. En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.
2. El periodo de información pública debe tener la siguiente duración, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos citados en el artículo anterior:

- a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de dos meses.
- b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de un mes.
3. En toda la documentación sometida al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada inicialmente.
4. El periodo de información pública del planeamiento urbanístico podrá utilizarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

Artículo 156

Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.
2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.
3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:
- a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.
- b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.
4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.
5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:
- a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.
- b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.
6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

Artículo 157

Trámite ambiental

1. Serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones.
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, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de su posterior modificación o sustitución por el órgano ambiental:
- 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 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 por ciento 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 hectáreas.

3. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural.

4. Durante el trámite ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se aplicarán las siguientes reglas complementarias a lo dispuesto en la legislación ambiental:

a) El Ayuntamiento remitirá el Avance a la Consejería de Medio Ambiente, solicitando la emisión del documento de referencia.

b) Durante la información pública se remitirá el instrumento aprobado inicialmente, incluido el informe de sostenibilidad ambiental, a las entidades y personas que se indique en el documento de referencia, salvo que ya se les hubiera consultado conforme a lo dispuesto en el artículo 153.

c) Finalizada la información pública, el Ayuntamiento remitirá a la Consejería de Medio Ambiente el instrumento aprobado inicialmente, incluido el informe de sostenibilidad ambiental, junto con la documentación que se haya recibido durante dicho trámite y un documento en el que se responda motivadamente a las alegaciones y observaciones formuladas. Posteriormente la Consejería y el Ayuntamiento elaborarán conjuntamente la Memoria Ambiental.

Artículo 158

Cambios posteriores a la información pública

1. Concluido el periodo de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

2. Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública conforme al artículo 155, si bien con una duración de un mes en todo caso y sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:

a) Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, transforme la ordenación general inicialmente elegida.

b) Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido.

3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el

Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.

Sección 3ª

Aprobación del planeamiento general

Artículo 159

Aprobación provisional

1. La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. El Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación provisional:

a) Cuando se trate de instrumentos elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

b) En otro caso, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

3. Transcurridos los plazos citados en el apartado anterior, puede solicitarse la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180.

4. En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública.

Artículo 160

Remisión para aprobación definitiva

1. Una vez aprobados provisionalmente los instrumentos de planeamiento general, el Ayuntamiento debe remitirlos para su aprobación definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma:
 - a) Cuando se trate de municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, al Consejero de Fomento.
 - b) Cuando se trate de municipios con población inferior a 20.000 habitantes, a la Comisión Territorial de Urbanismo.
2. La documentación que se remita para aprobación definitiva debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.
3. En toda la documentación impresa que se remita para aprobación definitiva debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

Artículo 161

Aprobación definitiva

1. La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.
2. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe examinar el instrumento de planeamiento general realizando un doble control:
 - a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.
 - b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en las Normas Urbanísticas de Coordinación.
3. Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:
 - a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. De ser necesario, el acuerdo ordenará la elaboración de un texto refundido que integre dichos cambios.
 - b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. Además el acuerdo debe optar entre:
 - 1º. Si las deficiencias no son importantes, acordar que la aprobación definitiva se produzca tras su subsanación, sin perjuicio de la remisión del instrumento subsanado a efectos de su publicación.
 - 2º. En otro caso, ordenar la nueva remisión del instrumento subsanado para volver a evaluar su aprobación definitiva.
 - c) Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.
 - d) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.
4. El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo periodo de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras Administraciones públicas.

Artículo 162

Aprobación por silencio

1. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general, y notificar dicha resolución al Ayuntamiento, antes de tres meses desde la recepción del instrumento con toda su documentación técnica y administrativa completa, transcurridos los cuales el instrumento puede entenderse aprobado definitivamente por silencio.

2. No obstante, cuando se solicite la aprobación definitiva por iniciativa privada, el órgano competente de la Administración de la

Comunidad Autónoma debe requerir al Ayuntamiento en un plazo de diez días desde dicha solicitud, otorgándole igual plazo para remitir el expediente, transcurrido el cual comienza a correr el plazo de tres meses establecido en el apartado anterior para que se produzca la aprobación definitiva por silencio.

3. Sin perjuicio del transcurso de los plazos citados en los apartados anteriores, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento general:

- a) Que no contenga todas las determinaciones y documentación exigibles.
- b) Que contenga determinaciones manifiestamente contrarias a la normativa urbanística o la legislación sectorial.
- c) Cuyo procedimiento de elaboración y aprobación no haya cumplido lo dispuesto en los artículos 153 a 160, en especial en cuanto al trámite de información pública.

4. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva, de oficio o a instancia del promotor o de otra Administración pública.

Artículo 162 bis

Aprobación de planeamiento supramunicipal

1. Para la aprobación de los siguientes instrumentos se aplicará lo dispuesto en los artículos 152 a 158, sustituyendo las referencias al Ayuntamiento por la Consejería de Fomento, que podrá actuar de oficio o a propuesta de otras Administraciones públicas:

- a) Normas Urbanísticas Territoriales
 - b) Normas Urbanísticas de Coordinación.
 - c) Planes Especiales que afecten a varios términos municipales.
 - d) Planes Especiales que no se ajusten a las previsiones del planeamiento general.
2. Terminada la tramitación, el Consejero de Fomento puede aprobar definitivamente los instrumentos citados en los mismos términos en los que fueron aprobados inicialmente, o bien con los cambios, correcciones o innovaciones que procedan, o bien con carácter parcial. Dichas circunstancias deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.

Sección 4ª

Aprobación del planeamiento de desarrollo

Artículo 163

Competencias

La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:

- a) Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.
- b) Para los Planes Parciales, en todo caso, y para los Planes Especiales que se ajusten a las previsiones del planeamiento general:
 - 1º. En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.
 - 2º. En los demás municipios, a la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a los artículos 159 a 162.

Artículo 164

Tramitación simultánea con el planeamiento general

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo pueden tramitarse y aprobarse de forma conjunta con el instrumento de planeamiento general. No obstante, cuando el órgano competente para la aprobación definitiva sea diferente, la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo debe ser posterior a la publicación del acuerdo correspondiente al instrumento de planeamiento general.

Artículo 165

Aprobación por el ayuntamiento

1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva, el Ayuntamiento debe examinar el instrumento de planeamiento de desarrollo de que se trate tanto en cuanto a la legalidad de sus determinaciones como en cuanto a su oportunidad, así como en lo relativo a su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el planeamiento general vigente.

2. Examinado el instrumento, el Ayuntamiento debe adoptar un acuerdo sobre el mismo antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Si no observa deficiencias ni considera necesario ningún cambio

o corrección, debe aprobarlo definitivamente en los términos en que fue aprobado inicialmente. Si observa alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

- a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.
- b) Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo periodo de información pública o solicitar informes sectoriales.
- c) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

Artículo 166

Aprobación por silencio

1. Cuando le corresponda la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por otras

Administraciones públicas o por particulares, el Ayuntamiento debe resolver sobre la misma y notificar dicha resolución a los interesados, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada, transcurridos los cuales se entienden aprobados definitivamente por silencio, siempre que haya tenido lugar la información pública.

2. Sin perjuicio del transcurso del plazo citado en el apartado anterior, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento de desarrollo que:

- a) Incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 162.3.
- b) Contenga determinaciones manifiestamente contrarias a la ordenación general vigente.

3. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva, de oficio o a instancia del promotor o de otra Administración pública.

Sección 5ª

Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico

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.

2. La aprobación definitiva de la revisión de los instrumentos de planeamiento general produce la sustitución íntegra del instrumento revisado.

3. La revisión de los instrumentos de planeamiento general debe cumplir lo dispuesto en este Reglamento para la primera aprobación de dichos instrumentos en cuanto a determinaciones, documentación procedimiento para su elaboración y aprobación.

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:

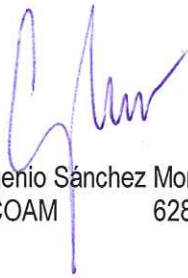
1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

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.

En Vegas de Matute a 4 de abril de 2013



Fdo. Dº. Eugenio Sánchez Moro
Colegiado COAM 6280.

EUGENIO SANCHEZ MORO
ARQUITECTO
C. O. A. M. n.º 6.280