



**MODIFICACION PUNTUAL – B**

**NN.SS. MUNICIPALES**

**LAGUNA de NEGRILLOS**

- 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.**
- 2.- MEMORIA VINCULANTE**

ENERO 2016

## **1. MEMORIA de ORDENACIÓN.**

### **1.1. DATOS GENERALES**

- 1.1.1. AGENTES INTERVINIENTES
- 1.1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO
- 1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 1.1.4. INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL
- 1.1.5. RIESGOS NATURALES

### **1.2. ALCANCE DE LA MODIFICACION**

#### **1.2.1. MODIFICACION DE LA ORDENACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION -UE3-, -UE4- y -UE5-**

- 1.2.1.a UNIDAD DE EJECUCIÓN TRES (UE-3 )
- 1.2.1.b UNIDAD DE EJECUCIÓN CUATRO (UE – 4)
- 1.2.1.c UNIDAD DE EJECUCIÓN CINCO (UE – 5)
- 1.2.1.d RESUMEN APROVECHAMIENTO RESERVAS Y CESIONES SEGÚN NORMAS VIGENTES
- 1.2.1.e MODIFICACIONES EN UNIDADES DE EJECUCION UE-3, UE-4 y UE-5

#### **1.2.2. DEFINICION USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DE SERVICIOS**

- 1.2.2.a MODIFICACIONES ZONA CEMENTERIO
- 1.2.2.b AMPLIACION SUELO URBANO EN MARGEN CTRA LE-411 (C/Honda) EN LAGUNA DE NEGRILLOS. GASOLINERA

#### **1.2.3. AJUSTES EN TRAMOS DE VIALES EN LAGUNA DE NEGRILLOS**

- 1.2.3.a VIAL (TRAVESÍA DE CALLE JUAN PABLO I)
- 1.2.3.b VIAL DE TRAMO URBANO CAMINO AGRÍCOLA
- 1.2.3.c MODIFICACIÓN VIAL TRAVESÍA C/ MONSEÑOR ANGEL y DELIMITACION SUELO URBANO EN CALLE MONSEÑOR ANGEL Y JUAN PABLO I
- 1.2.3.d ELIMINACIÓN DE UNA TRAVESÍA DE LA CALLE PABLO VI
- 1.2.3.e AJUSTE ALINEACIÓN CALLE BUFA LA PLUMA VILLAMORICO
- 1.2.3.f AJUSTES CONSECUENCIA DE LA ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UR-2 (LA MATILLA) Y LA ELIMINACION DE UR-1 “LOS QUIÑONES” Y UR-3 (LA COSILLA)
- 1.2.3.g AJUSTE PROTECCIÓN ENTORNO CEMENTERIO MUNICIPAL

#### **1.2.4. ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR UR-2 “LA MATILLA”**

#### **1.2.5. MODIFICACIONES RESPECTO AL SUELO RÚSTICO COMÚN**

- 1.2.5.a MODIFICACIÓN CALIFICACION DEL SUELO RÚSTICO COMÚN EN MARGEN CAMINO AGRICOLA
- 1.2.5.b MODIFICACIÓN DE ARTICULADO RESPECTO A LA TRAMITACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO COMÚN

### **1.3. INCIDENCIA NUEVAS MAGNITUDES URBANISTICAS**

#### **1.3.1. MODIFICACION DE LA ORDENACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION -UE3-, -UE4- y -UE5-**

- 1.3.1.a UE 3: ENTRE CALLE JUAN PABLO I, CALLE CARRERA, TRAVESIA A CALLE PISCINA Y ARROYO REGUERAL
- 1.3.1.b UE -4 ENTRE LA CALLE LA PISCINA LÍMITE NORTE DE SUELO URBANO, CARRETERA LE-411 Y CAMINO LOS PERALES

- 1.3.1.c UE -5 ENTRE TRAVESÍA DE CALLE CARRERA A PISCINA, CALLE DE LA BÁSCULA, CALLE CARRERA, CALLE HERMELINDA Y ARROYO REGUERAL.
- 1.3.2. DEFINICION USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DE SERVICIOS
  - 1.3.2.a MODIFICACIONES ZONA CEMENTERIO
  - 1.3.2.b AMPLIACION SUELO URBANO EN MARGEN CTRA LE-411 (C/Honda) ZONA GASOLINERA
- 1.3.3. AJUSTES EN TRAMOS DE VIALES EN LAGUNA DE NEGRILLOS
  - 1.3.3.a VIAL (TRAVESÍA DE C/JUAN PABLO I)
  - 1.3.3.b VIAL DE TRAMO URBANO CAMINO AGRÍCOLA
  - 1.3.3.c MODIFICACIÓN VIAL TRAVESÍA C/ JUAN PABLO II
  - 1.3.3.d ELIMINACIÓN DE UNA TRAVESÍA DE LA CALLE PABLO VI
- 1.3.4. ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR UR-2 “LA MATILLA”
- 1.4. RESUMEN PARAMETROS MODIFICACIONES
  - 1.4.1. MODIFICACION DE LA ORDENACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION -UE3-, -UE4- y -UE5-
  - 1.4.2. DEFINICION USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DE SERVICIOS
    - 1.4.2.a MODIFICACIONES ZONA CEMENTERIO
    - 1.4.2.b AMPLIACION SUELO URBANO EN MARGEN CTRA LE-411 (C/Honda) GASOLINERA
  - 1.4.3. AJUSTES EN TRAMOS DE VIALES EN LAGUNA DE NEGRILLOS
    - 1.4.3.a Juan Pablo I
    - 1.4.3.b Tramo urbano Camino Agrícola
    - 1.4.3.c Margen C/Monseñor Ángel –Travesía
    - 1.4.3.d Travesía Pablo VI
    - 1.4.3.e MODIFICACIONES TOTALES
  - 1.4.4. ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR UR-2 “LA MATILLA”
- 1.5. INFORMES NECESARIOS SEGÚN ORDEN FOM 208/2011
- 1.6. CONCLUSIÓN

## **2. MEMORIA VINCULANTE.**

### **2.1. DOCUMENTO VIGENTE**

### **2.2. MODIFICACION PROPUESTA**

#### **TITULO II NORMAS EN SUELO URBANO**

##### **NORMAS PARTICULARES**

Art. 55 División en Zonas

##### **NUEVAS ZONAS DE ORDENANZA.**

Art. 58.bis Zona EC3-a – Ensanches Cercanos - a

Art. 59.bis Zona EP4-a – Ensanches Parcelados-a

Art. 60.bis Zona IG6 – Industria General. Edificación Adosada

Art. 60.tris Zona Industrial y Servicios IS.7

#### **TITULO III – NORMAS EN SUELO URBANIZABLE**

##### **NORMAS GENERALES**

Art. 61 Regulación del suelo

Art. 62 Ejecución del planeamiento - Se anula

Art. 63 Sistemas de actuación

Art. 64 Reservas mínimas en planes parciales - Se anula

##### **NORMAS PARTICULARES**

Art. 65 División en Zonas

Art. 66 UR1 – Los Quiñones- Se anula

Art. 67 UR.2 La Matilla

MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDENACIÓN DETALLADA UR-2

a. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN AMBITO DEL SECTOR

b. FICHA DEL SECTOR UR-2

c. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:

d. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

e. TABLA CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

f. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS GENERALES

g. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

h. FICHAS PORMENORIZADAS DE CADA USO.

i. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS. (Art. 101.2.1 del RUCyL)

j. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA - ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

k. CICLO DEL AGUA

Art. 68 UR3 – La Cosilla Se anula

TITULO IV – NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE (SUELO RUSTICO)

NORMAS GENERALES

Art. 69 Concepto y división del suelo no urbanizable (suelo rústico).

Art. 70 Suelo Rústico especialmente protegido (SREP).

Art. 71 Suelo Rústico Común (SR).

Art. 74 Condiciones particulares de uso y edificación.

Art. 77 Autorización de Uso de suelo no urbanizable.

**3. PLANOS.**

PLANO SITUACIÓN MODIFICACIONES

PLANOS NORMAS VIGENTES

NUCLEO LAGUNA

1.1mA CLASIFICACION DEL SUELO TERMINO MUNICIPAL (I)

1.2mA CLASIFICACION DEL SUELO TERMINO MUNICIPAL (II)

2.1mA CALIFICACION Y ALINEACIONES NUCLEO DE LAGUNA (I)

2.2mA CALIFICACION Y ALINEACIONES NUCLEO DE LAGUNA (II)

2.3mA CALIFICACION Y ALINEACIONES NUCLEO DE LAGUNA

NUCLEO VILLAMORICO

2.3 CALIFIC. Y ALINEAC. VILLAMORICO CONFORCOS CABAÑEROS

PLANOS NORMAS MODIFICADOS

NUCLEO LAGUNA

1.1mB CLASIFICACION DEL SUELO TERMINO MUNICIPAL (I)

1.2mB CLASIFICACION DEL SUELO TERMINO MUNICIPAL (II)

2.1mB CALIFICACION Y ALINEACIONES NUCLEO DE LAGUNA(I)

2.2mB CALIFICACION Y ALINEACIONES NUCLEO DE LAGUNA(II)

2.3(1-2)mB CALIFICACION Y ALINEACIONES NUCLEO DE LAGUNA

NUCLEO VILLAMORICO

2.3mB CALIFIC. Y ALINEAC. VILLAMORICO CONFORCOS CABAÑEROS

PLANOS DETALLE ZONAS MODIFICADAS

NUCLEO LAGUNA

2.1-1mB CALIFICACION Y ALINEACIONES ZONA UE-3

- 2.1-2mB CALIFICACION Y ALINEACIONES ÁREA UE-4
- 2.1-3mB CALIFICACION Y ALINEACIONES ÁREA UE-5
- 2.1-od.1mB ORD. DETALLADA SECTOR UR-2 CALIF. Y ALINEACIONES
- 2.1-4mB CALIF. Y ALINEACIONES - Camino Agrícola – Ctra. Pobladora
- 2.1-5mBa CALIF. Y ALIN. Zona Las Chanas - Era Quemada C/Monseñor Ángel
- 2.1-5mBb CALIF. Y ALIN. Zona Las Chanas - Era Quemada C/Monseñor Ángel
- 2.1-6mB CALIF. Y ALIN. Zona Juan Pablo I
- 2.1-7mB Detalle Zona Aparcamiento
- 2.2-1mB CALIF. Y ALIN. ÁREA INDUSTRIAL - Zona La Carva (IG-6)
- 2.2-2mB CALIFICACION Y ALINEACIONES -Travesía Pablo VI
- 2.2-3mB CALIF. Y ALIN. - Margen Ctra. LE-411 (Calle Honda) Zona Gasolinera
- 2.1-od.1mB ORD. DETALLADA SECTOR UR-2 CALIF. Y ALINEACIONES
- 2.1-od.2mB ORD. DET. SECTOR UR-2 REDES ABASTECIMIENTO
- 2.1-od.3mB ORD. DET. SECTOR UR-2 REDES SANEAMIENTO
- 2.1-od.4mB ORD. DET. SECTOR UR-2 RED MEDIA Y BT
- 2.1-od.5mb ORD. DETALLADA SECTOR UR-2 RED ALUMB. PUBL.
- 2.1-od.6mb ORD. DETALLADA SECTOR UR-2 RED TELEFONÍA.

#### NUCLEO VILLAMORICO

- 2.3-1mB CALIFIC. Y ALINEAC. VILLAMORICO - Detalle Modificación

#### PLANOS PARCELAS AFECTADAS

- P. Parc.1.1 PARCELARIO CATASTRAL AREA UE-3
- P. Parc.1.2 PARCELARIO CATASTRAL AREA UE-4
- P. Parc.1.3 PARCELARIO CATASTRAL AREA UE-5
- P. Parc.1.4 PARCELARIO CATASTRAL Camino Agríc. – Ctra. Pobladora
- P. Parc.1.5 PARCELARIO CAT. Zona Era Quemada –C/Monseñor Ángel
- P. Parc.1.6 PARCELARIO CAT. Zona Juan Pablo I
- P. Parc.1.7 PARCELARIO CAT. Zona Aparcamiento
- P. Parc.2.1 PARCELARIO CATASTRAL - Área Industrial Zona La Carva (IG6)
- P. Parc.2.2 PARCELARIO CATASTRAL - Travesía Pablo VI
- P. Parc.2.3 PARC. CAT - Margen Ctra.LE-411(C/ Honda) Zona Gasolinera
- P. Parc.2.4 PARC. CAT - Camino Agrícola
- P. Parc.UR.2 PARCELARIO CATASTRAL SECTOR UR2

#### **ANEXOS.**

TITULARIDAD PARCELAS AFECTADAS

ESTUDIO HIDROLÓGICO Y DE INUNDABILIDAD

---

# **1. MEMORIA de ORDENACIÓN.**

## 1.1. DATOS GENERALES

---

### 1.1.1. AGENTES INTERVINIENTES

El Ayuntamiento de **Laguna de Negrillos** (León), encarga al equipo dirigido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Rafael Rodríguez Gutiérrez, colegiado nº 5.497, con estudio en Gran Vía San Marcos 23, 3ºG de León, la redacción de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL B de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES en LAGUNA DE NEGRILLOS, en adelante M.P.

El **equipo redactor** está formado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Rafael Rodríguez Gutiérrez, con la colaboración de la Ingeniero Civil María Rodríguez Aja.

### 1.1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO

En el término municipal de **Laguna de Negrillos** se encuentran en vigor las **Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento** aprobadas el 5 de noviembre de 2.001, publicándose en el BOCyL con fecha 3 de octubre de 2.002 y en el BOP con fecha 25 de noviembre de 2.002, entrando en vigor el día siguiente a su publicación.

Posteriormente, el 18 de Septiembre de 2.009, se aprueba una modificación puntual de las NNSS denominada **Modificación Puntual “A”**, que es publicada en el BOCyL con fecha 10 de Febrero de 2.010. Esta modificación tiene como finalidad reformar los límites y la configuración de las Unidades de Actuación, 3, 4 y 5, debido a conflictos surgidos en su desarrollo, y, a su vez, coordinar la aplicación de las normas sobre suelo rústico de acuerdo con las NNSS de ámbito provincial de León.

La Modificación Puntual “A” se basó, según señala en la Memoria, en la aplicación de las normas vigentes durante los años previos, en los cuales se aprecia la dificultad para llevar a cabo el desarrollo de las unidades de ejecución planteadas dentro del suelo urbano, en muchos casos debido a un desconocimiento sobre los procesos de gestión urbanística y, en otros casos, debido a algunas contradicciones y cierta descoordinación en el desarrollo de las normas, puesto que algunas propiedades incluidas en unidades de ejecución ya habían participado a través de “contribuciones especiales” en la urbanización de calles a las que dan frente.

En esa primera Modificación ya se comenta que entre los propietarios afectados de las Unidades UE-3, UE-4 y UE-5, ha resultado polémica la ordenación incluida en planos de alineaciones, en particular la conveniencia de las nuevas calles que se grafían en la unidad como vinculantes al desarrollo de las mismas, mostrándose además de una oposición clara sobre las cargas urbanísticas, alegando sistemáticamente la costumbre habitual anterior a las NNSS en que las cargas de urbanización eran asumidas directamente por el Ayuntamiento.

En anterior modificación se suprimió la ordenación viaria que se definía para estas Unidades de Ejecución en las primeras NNSS, al verse descartada la viabilidad del nuevo paso sobre el arroyo en el lindero norte del recinto de las Piscinas Públicas, que daba continuidad entre las carreteras de Pobladura y Villamañán, afectando este paso y vial a las Unidades UE-4 y UE-5. Esto supuso que, en la parte sur de la unidad UE-5, se suprimiese como calle transversal una zona en la que actualmente se encuentra emplazada una “báscula y muelle de carga”, con paso pavimentado y conexión entre las dos calles.

Durante el desarrollo de las primeras NNSS, en estas unidades de ejecución, se ha manifestado una contradicción similar. Se ha considerado oportuno por parte de las autoridades municipales descartar la viabilidad del nuevo paso sobre el arroyo, por lo que la continuidad entre las carreteras de Pobladura y Villamañán pierde el sentido que tenía en la ordenación, y, por tanto, en la Modificación A se decide y aprueba suprimir la ordenación viaria que se definía para estas Unidades de Ejecución, dentro de las anteriores NNSS.

En la Modificación A ya se contempla la posibilidad de establecer la ordenación directa de una parte del suelo de las Unidades de Ejecución anteriormente señaladas, como “suelo urbano consolidado”, al amparo del RUCyL, (art 173), lo que supone ordenar sobre éste reservas de espacios libres y aparcamientos públicos, entre otros.

Si bien las cargas urbanísticas que generan la polémica se derivan de la condición del suelo “Urbano No Consolidado”, y en consecuencia, las obligaciones y principios del desarrollo urbano, quedan establecidas por la legislación urbanística a la que necesariamente deben ajustarse las NNSS, se ha considerado oportuno por las autoridades municipales, facilitar el desarrollo de la unidad eliminando el condicionante de establecer una ordenación viaria determinada, y, a su vez, el acondicionamiento de la margen derecha del arroyo, pasando a considerarse una obra municipal, por tener



un carácter asimilable a un sistema general, al servicio de toda la población, quedando a cargo de las Unidades exclusivamente la cesión del suelo correspondiente.

Por estas razones, en la anterior modificación se pretendió establecer la ordenación directa de una parte del suelo de las Unidades de Ejecución, como “suelo urbano consolidado”, teniendo en cuenta que la aplicación del RUCyL, (art 173) supone ordenar sobre éste las correspondientes reservas de espacios libres y aparcamientos. Sin embargo, en las Unidades de Ejecución UE-3, UE-4 y UE-5, solamente se limitó la modificación a eliminar el viario vinculante al desarrollo de las mismas.

La presente **MODIFICACION PUNTUAL “B” NN.SS. MUNICIPALES DE LAGUNA DE NEGRILLOS**, tienen por **objeto** varios aspectos fundamentales:

- Reconsiderar la ordenación de varias unidades de ejecución previstas de Suelo Urbano No Consolidado, concretamente las denominadas según el Planeamiento Vigente como **UE-3, UE- 4 y UE-5**, con el fin de **adecuar su clasificación** a su verdadera calificación de **Suelo Urbano Consolidado**, ya que se trata suelos que cuentan con todos los servicios urbanísticos a día de hoy, o bien los tendrán en un breve plazo, pues las obras urbanísticas municipales están en la actualidad enfocadas hacia esta finalidad, existiendo edificaciones de uso Residencial en interior de estas unidades con todos los servicios urbanísticos.
- **Ampliar el suelo urbano** sobre parcela de titularidad municipal en una zona limítrofe con el Cementerio Municipal, comprendida entre la Calle Cementerio, Camino de Carrocoto o Villaestrigo, Camino Santo Tirso, Camino Barrero y Travesía a Cementerio, para incorporar nuevas parcelas de **uso industrial**, así como ajustar la calificación de **Dotacional** al recinto del **Cementerio Municipal**, recientemente ampliado, sobre terrenos actualmente clasificados como Suelo Urbanizable en el Sector UR-3, LA CASILLA, ajustando de la **protección del entorno al cementerio** municipal a las distancias fijadas en art. 36, punto 5 apartado c) del Decreto 16/2.005 sobre Policía Sanitaria Mortuoria de la Junta de Castilla y León.
- **Ampliar el Suelo Urbano** en margen derecho de la Ctra. LE-411 para incluir la gasolinera existente enfrente de la Calle Omaña, definiendo una porción de parcela de **Equipamiento** vinculado a servicios de la carretera, sobre terrenos

actualmente clasificados como Suelo Urbanizable en el Sector UR-3, LA CASILLA.

- **Ajustar varios tramos de viales** en la localidad de LAGUNA DE NEGRILLOS, señalados en Normas que se modifican, eliminan o se cambia su emplazamiento. Estas modificaciones y los tramos a los que afectan son:
  - o Modificación de la ubicación del vial **Travesía de C/Juan Pablo I**, para ajustar el emplazamiento del mismo a la estructura de la propiedad existente en la actualidad, ya que, en su momento, debido a un error en el planeamiento, se desplazó la misma hacia una propiedad privada, cuando se pretendía ubicar en una bolsa de suelo público destinada a tal fin, estando ya ejecutado y marcado el acceso a esta calle en la urbanización de la calle Juan Pablo I con la delimitación con bordillos de las aceras existentes de esta margen de calle, así como ajustar la delimitación del Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbanizable a la definición catastral de las parcelas .
  - o Señalar como vial el **tramo urbano del camino agrícola** en su encuentro con la Calle de Juan Carlos I (Carretera a Pobladura de Pelayo García), ya que en la Modificación A se incluye este camino en el plano 2.3mA sin considerarse como vial en el tramo urbano de entronque
  - o Modificar el vial **travesía de la prolongación de la calle Juan Pablo II**, en "Las Chanas", ajustándolo a la definición catastral de parcelas para evitar picos residuales de las mismas, manteniendo una anchura de 12,0 m, así como ampliar el suelo urbano en la Calle Monseñor y Pablo I **restableciendo el borde de Suelo Urbano** en el mismo limite de las calles en ambas márgenes.
  - o Eliminación de una **travesía de la Calle Pablo VI** hacia el Arroyo Regueral, en su esquina Sureste, ya que se desarrolla sobre parte de parcela de titularidad privada existiendo una edificación sobre una de las parcelas.
  - o **Ajustar la alineación** de la margen derecha de **vial C/Bufa Pluma** en la localidad de **VILLAMORICO**, eliminando un estrechamiento existente en la calle, dado que se produce por los restos de una ruina sobre una parcela que cuenta con fondo superior a 20 m y una edificación en fachada que se ajusta a las alineaciones propuestas.

- Fijar la **ordenación detallada del SECTOR UR-2 “LA MATILLA”** siendo que el Ayuntamiento es titular de una parte importante de las parcelas incluidas en este Sector.
- **Eliminación de los sectores de suelo urbanizable UR-1 “Los Quiñones” y UR-3 “La Casilla”** que no han tenido ninguna iniciativa de desarrollo, desde la aprobación de las Normas, pasando a clasificarse como Suelo Rústico, excepto las pequeñas superficies incluidas en Suelo Urbano Consolidado anexas a las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-5 y la superficie afectada por la ampliación del Suelo Urbano en la zona de la gasolinera y cementerio.
- **Adaptación de la Clasificación de Suelo Rústico** a los planos correspondientes al Proyecto de **Concentración Parcelaria** de la Demarcación 7 de la Zona Regable del Páramo Bajo aprobado por el Servicio Territorial por Resolución de 24 de Septiembre de 2.014 y publicado el 2 de octubre de 2.014, prolongando el **camino agrícola** en el lidero Este del Arroyo Regueral en la zona excluida de concentración para su conexión con nuevos caminos agrícolas definidos por la concentración.
- Fomentar o posibilitar el desarrollo de instalaciones o construcciones vinculadas al uso agrícola o ganadero, con la **flexibilización de la normativa en Suelo Rústico Común**, concretamente, el Suelo Rústico de Entorno, en base a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo IV, Régimen del Suelo Rústico del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que posibilita la gestión urbanística municipal de los usos permitidos en este tipo de Suelo, con el fin de facilitar la implantación de nuevas actividades agrícolas-ganaderas en el municipio de Laguna de Negrillos.

Dentro de las modificaciones que se plantean, se incluyen además correcciones a los planos de las Normas que concretamente afectan a los Planos 1.1mA, 1.2mA, 2.1mA, 2.2MA, 2.3mA y 2.3 en los que se incluyen las Unidades de Ejecución UE3, UE4 y UE5, la ampliación de suelo industrial, así como los viales a desplazar, modificar, o suprimir y la modificación que afecta a Villamorico. En los planos modificados, además de tener en cuenta la ubicación correcta de los viales que se modifican con respecto a la propiedad del suelo, se ajustarán los viales del entorno de las citadas UE3, UE4 y

UE5 a la realidad física del núcleo de Laguna de Negrillos, junto con el plano de ordenación de la localidad de Villamorico.

Las modificaciones que se plantean por tanto, se refieren a temas puntuales en la Clasificación y Calificación de Suelo Urbano en la localidad de Laguna de Negrillos percibidos en la aplicación de la actual normativa urbanística, como son el cambio de los citados viales para ajustarse a la realidad física y estructura de la propiedad existente, el ajuste de una alineación en la calle Bufa Pluma de Villamorico, la eliminación de los Sectores UR-1 y UR-3 y la ordenación detallada del Sector UR-2, o el cambio en la normativa referida a la tramitación de los usos permitidos en Suelo Rústico, con el fin de obviar el trámite de Autorización de Uso del Suelo de la Comisión Territorial de Urbanismo, y que este tipo de usos en ese Suelo concreto pase a ser objeto de Licencia de obra directa por parte del Ayuntamiento.

El presente documento recoge las modificaciones señaladas tanto en la presente Memoria de la Modificación de Ordenación, como en los Planos, afectando además a fichas y otros documentos que se incluyen en la Memoria Vinculante, donde se incorpora como la Ordenación Detallada Sector de Suelo Urbanizable UR-2 “La Matilla” y las nuevas fichas de la zona de Ordenanza, EC3-a, EP4-a y IG6. Asimismo, como hemos indicado, la aprobación de estas Normas elimina las Fichas que afectan a las Unidades de Suelo Urbano No Consolidado de las Unidades de Ejecución 3 (UE-3), Unidad de Ejecución 4 (UE-4) y Unidad de Ejecución 5 (UE-5), pues estas pasan a ser Urbano Consolidado y las de los Sectores de de Suelo Urbanizable UR-1 y UR-3, que pasa a Suelo Rústico.

### **1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

Como ya se ha señalado, el objeto de la presente M.P. consiste realizar una serie de modificaciones que se refieren a temas puntuales en la Clasificación y Calificación de Suelo Urbano en la localidad de Laguna de Negrillos, al cambio de los citados viales para ajustarse a la realidad física y estructura de la propiedad existente, adaptación de la calificación del suelo rústico a la Concentración Parcelaria, así como un cambio en la normativa, referida a la tramitación de los usos permitidos en Suelo Rústico, con el fin de obviar el trámite de Autorización de Uso del Suelo de la Comisión Territorial de Urbanismo, y que este tipo de usos en ese Suelo concreto pase a ser objeto de Licencia de obra directa por parte del Ayuntamiento.

Se trata de deficiencias en la actual normativa observadas en la aplicación de la actual normativa urbanística, que pretenden ser corregidas con la presente MP.

Estas modificaciones acreditarían suficientemente el interés público de esta iniciativa municipal, que, por serlo, entra plenamente en la búsqueda del interés general, dado que se trata de subsanar discrepancias entre Normas y la realidad existente, así como una flexibilización de la normativa en Suelo Rústico Común, que contribuiría a un mayor desarrollo de las actividades en la zona. Además, las modificaciones que afectan a la Ordenación General o a cambios de clasificación permiten un desarrollo de la zona que de permanecer la clasificación actual no sería posible. Los cambios que afectan a clasificaciones del suelo que no era urbano consolidado con anterioridad, y ahora lo es tienen como consecuencia un incremento de las posibilidades de desarrollo del mismo, repercutiendo las plusvalías generadas sobre la totalidad de la población.

Muchos de los cambios realizados que han tenido como objeto adaptar la documentación a la realidad física existente, para así conseguir un documento urbanístico más real y realizable.

Estas razones, a juicio tanto del técnico que suscribe como de la corporación del Ayuntamiento de Laguna de Negrillos, justifican la conveniencia de tramitar esta M.P. como acción municipal que alcanzará, una vez culminada, el objetivo propuesto.

#### **1.1.4. INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL**

En la presente propuesta de modificación no se alteran ni los objetivos generales señalados en la Memoria, ni los criterios relacionados en la Propuesta de Ordenación en base a los cuales se llevó a cabo la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales.

Se trata de modificaciones que afectan principalmente a zonas urbanas, sin alterar la estructura urbana de la localidad de Laguna de Negrillos.

Por tanto, la influencia en el modelo territorial es inexistente, dado que supone una ampliación mínima del Suelo Urbano, para la cual se han previsto las pertinentes ampliaciones de SLP y aparcamientos, tal como indica la normativa.

#### **1.1.5. RIESGOS NATURALES**

Por un lado, los riesgos naturales potenciales se pueden clasificar, en función de su origen, en tres grandes grupos, de los cuales se amplía información a continuación:

- Riesgos meteorológicos,
- Incendios forestales.
- Riesgos geológicos:

Los riesgos naturales, obviamente, están presentes en mayor o menor medida dentro del municipio, si bien, la planificación urbanística realizada en la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales no plantea nuevos emplazamientos fuera de los entornos ya urbanos que puedan ser receptores de riesgos detectables en esta escala de trabajo.

No obstante, se ha redactado un **Estudio Hidrológico-Hidráulico** sobre el tramo del Arroyo Regueral, concretamente sobre los terrenos afectados por la misma, como son los UE3, UE4 y UE5 (parte Norte) para concretar la incidencia de este cauce en los terrenos urbanos objeto de esta MP.

Este Estudio Hidrológico-Hidráulico se ha realizado a través de la modelización mediante HEC-RAS e incorpora perfiles del cauce y planos de las curvas de inundación de la avenida correspondiente a los periodos de recurrencia de 100 y 500 años.

La conclusión obtenida a partir de este estudio es **que la Avenida de 100 años no sobrepasa el cauce canalizado del Arroyo en su trama urbana**, como se puede apreciar en la ortofoto, a excepción de dos pequeñas zonas adyacentes a las dos obras de paso ubicadas en este tramo. La curva de inundación **para la Avenida de 500 años no afecta a zonas aprovechamiento lucrativo**, pues se correspondería con la zona donde se han previsto llevar a cabo la zona destinada a aparcamientos.

Se acompaña ortofoto donde se han grafiado en color Rojo la curva de inundación de la avenida correspondiente a los periodos de recurrencia de 100 y en Azul la de 500.



## 1.2. ALCANCE DE LA MODIFICACION

---

La modificación contenida en este documento tiene por objeto iniciar la pertinente tramitación para otorgar, si procede, la reglamentaria aprobación.

Como ya se ha señalado, en ningún caso las modificaciones suponen cambio de los criterios objetivos y soluciones generales de planeamiento que, en su día, se formularon en las Normas vigentes, no tratándose en modo alguno de una revisión de las Normas.

Las modificaciones afectan únicamente a un tramo de alineación (13 m) de la Calle Bufa Pluma de Villamorico para eliminar un punto estrecho de la misma y, en el Núcleo de Laguna de Negrillos, se proponen varias modificaciones que se refieren al cambio en la clasificación y calificación del Suelo Urbano No Consolidado de las UE-3, UE- 4 y UE-5, del Suelo Industrial en la zona del cementerio y de la margen derecha de la Ctra. LE-411 en la zona de la gasolinera, así como a la corrección de varios viales y su delimitación en función de la estructura de la propiedad del Suelo. Por otro lado, se completa con la Ordenación Detallada del Sector UR-2, que permita al Ayuntamiento agilizar la gestión del mismo y se eliminan los Sectores de Suelo Urbanizable UR-1 y UR-3, ya que habiendo transcurrido más de 12 años desde la aprobación de las NNSS, no ha existido ninguna iniciativa para su desarrollo, quedando tras esta modificación las parcelas incluidas en estos sectores clasificadas como Suelo Rústico de entorno. Respecto al Suelo Rústico, se propone la modificación reglamentaria de su articulado en referencia a la tramitación de los usos permitidos, con el fin de obviar el trámite de



Autorización de Uso del Suelo de la Comisión Territorial de Urbanismo en los casos permitidos por el RUCyL, y que este tipo de usos en ese Suelo concreto pase a ser objeto de Licencia de obra directa por parte del Ayuntamiento.

### **DIFICACION DE LA ORDENACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION - UE3-, -UE4- y -UE5-**

La definición y parámetros de ordenación general de las unidades del suelo urbano no consolidado **según la Modificación A vigente**, son los siguientes:

#### **1.2.1.a UNIDAD DE EJECUCIÓN TRES (UE-3 )**

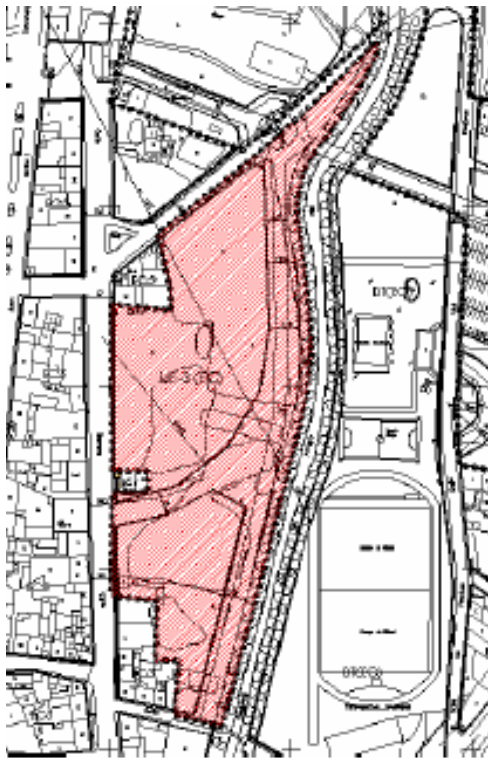
Se trata de un área delimitada en la zona norte del núcleo urbano, entre la calle “La Carrera” y el cauce del arroyo “Regueral”. En las N.U.M incluye el trazado de una calle en el borde del cauce, y al mismo tiempo configura un paseo arbolado sobre la margen del arroyo. De esa calle, describiendo una amplia curva, arranca otra que la conecta con la calle “La Carrera”, hacia la mitad del tramo, configurando dos manzanas. Se mantienen fuera de la unidad de ejecución algunas parcelas ya edificadas, que se encuentran principalmente en las esquinas noroeste y suroeste y en la mitad de la calle La Carrera. En la Modificación A se suprimen las calles vinculantes de las NNSS

Parámetros de Ordenación General:

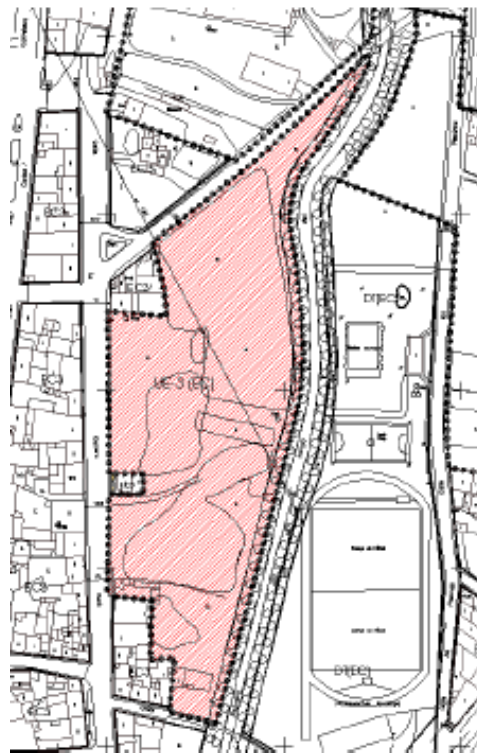
|                           |                                                               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
| - Superficie bruta:       | 24.791 m <sup>2</sup>                                         |
| - Zona de ordenanza       | EC3                                                           |
| - Aprovechamiento medio   | 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (3.500m <sup>2</sup> /Ha) |
| - Densidad                | 20 viviendas / Ha                                             |
| - Numero máximo viviendas | 49 Viviendas                                                  |
| - Edificabilidad total    | 8.676 m <sup>2</sup>                                          |

La identificación gráfica de la Unidad en las Normas primitivas y en la modificación A es la siguiente:





Según Normas aprobada en 5/11/2001



Según Modificación A de Normas  
18/09/2009

De la superficie total de este área, se corresponden 20.869,0 m<sup>2</sup> a parcelas de titularidad privada, 896 a parcela de titularidad municipal y el resto se corresponde con viario y terrenos de dominio público

Sobre esta unidad existen tres edificaciones de Uso Residencial con una superficie total construida de 991 m<sup>2</sup> y dos edificaciones de uso industrial de 172 m<sup>2</sup> construidos, habiéndose cedido terrenos para la urbanización de la calle La Carrera y travesía a Calle las Piscinas por las parcelas limítrofes a las mismas y abonado las correspondientes contribuciones especiales aplicadas a la ejecución de estas obras

#### **1.2.1.b UNIDAD DE EJECUCIÓN CUATRO (UE – 4)**

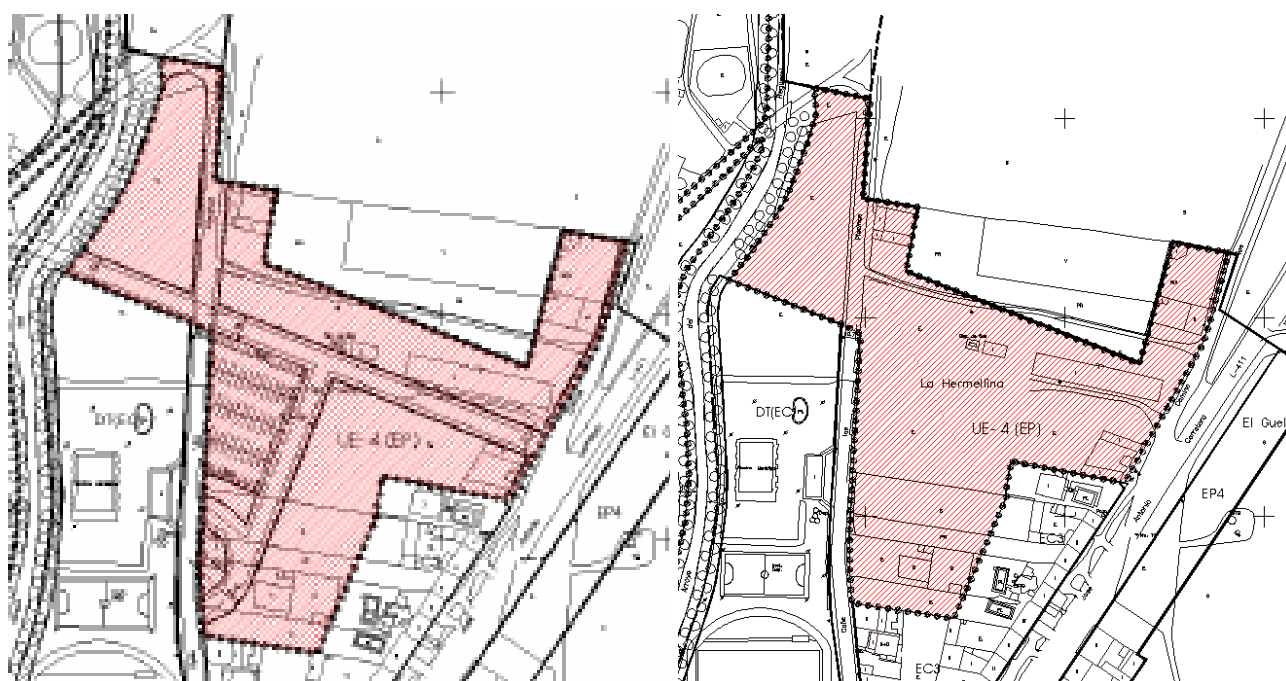
Se trata de un área delimitada en la zona nordeste del núcleo urbano, entre el arroyo Regueral, zona de piscinas y la carretera de Villamañan. Esta unidad en las NNSS incluye la configuración de una calle de conexión transversal, que debía conectar la carretera de Villamañan y la de Pobladura, a través de un nuevo puente. En la Modificación A se suprimen esta calle vinculante.

La delimitación de la Unidad en su extremo Norte no se ajusta a la estructura de la propiedad quedando parcelas semi incluidas en esta unidad

Parámetros de Ordenación General:

|                           |                                                               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
| - Superficie bruta:       | 24.052 m <sup>2</sup>                                         |
| - Zona de ordenanza       | EP4                                                           |
| - Aprovechamiento medio   | 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (3.500m <sup>2</sup> /Ha) |
| - Densidad                | 20 viviendas / Ha                                             |
| - Numero máximo viviendas | 48 Viviendas                                                  |
| - Edificabilidad total    | 8.418 m <sup>2</sup>                                          |

La identificación gráfica de la Unidad en las Normas primitivas y en la modificación A es la siguiente:



Según Normas aprobada en 5/11/2.001

Según Modificación A de Normas  
18/09/2.009

Dado el excesivo fondo que existe entre las fachadas de la Calle Las Piscinas y la Calle Camino Los Perales y teniendo en cuenta que todas las parcelas catastrales existentes en este área cuentan con fachada a una de las dos calle e incluso alguna de ellas a las dos, en este Área se modifica la delimitación de suelo urbano, ajustándonos a la configuración catastral de las parcelas incluidas en la misma, definiendo únicamente una banda de suelo urbano con un fondo de 30 m en fachada a Calle las Piscinas y/o límite de las parcelas que dan fachada a calle Camino los Perales.

Por tanto, de los 24.052 m<sup>2</sup> que figuran en la ficha de la Unidad de Ejecución UE-4, pasa a clasificarse como Suelo Urbano Consolidado 9.783 m<sup>2</sup> en zona de ordenanza EP4, , ampliando en esquina Noroeste el Suelo Urbano consolidado en 336 m<sup>2</sup>, 3.720 m<sup>2</sup> en SLP, 1.591 m<sup>2</sup> en viario público y 8.958 m<sup>2</sup> que se clasifican como Rústico de entorno, que junto con la disminución de Suelo Urbano Consolidado en las parcelas actuales colindantes con el sector y con fachada a Avda. José Antonio (Ctra. LE-411) suponen un total de superficie clasificada como rustico de entorno un total de 9695 m<sup>2</sup>

De la superficie total de este área, se corresponden 10.119 m<sup>2</sup> a parcelas de titularidad privada, 3.720 a parcela de titularidad municipal y el resto se corresponde con viario y terrenos de dominio público

Sobre esta unidad existen cinco edificaciones de Uso Industrial con una superficie total construida de 1.496 m<sup>2</sup>.

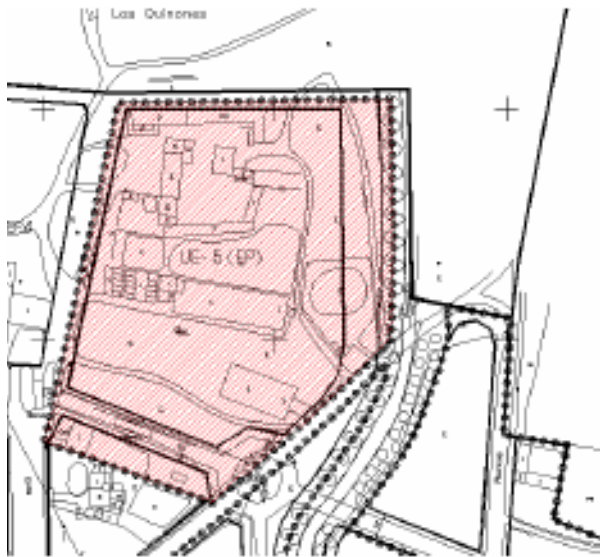
#### **1.2.1.c UNIDAD DE EJECUCIÓN CINCO (UE – 5)**

Se trata de un área delimitada en la zona norte del núcleo urbano, justo al norte de la UE-3, entre la calle “La Carrera” Travesía a Calle Las Piscinas y la continuación del cauce del arroyo “Regueral”, delimitada hacia el norte con la calle Hermelinda. En las NNSS se incluye un vial paralelo al Arroyo Regueral, como vinculante, eliminándose en la Modificación A

Parámetros de Ordenación General:

|                           |                                                               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
| - Superficie bruta:       | 20.013 m <sup>2</sup>                                         |
| - Zona de ordenanza       | EP4                                                           |
| - Aprovechamiento medio   | 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (3.500m <sup>2</sup> /Ha) |
| - Densidad                | 20 viviendas / Ha                                             |
| - Numero máximo viviendas | 40 Viviendas                                                  |
| - Edificabilidad total    | 7.005 m <sup>2</sup>                                          |

La identificación gráfica de la Unidad en las Normas primitivas y en la modificación A es la siguiente:



Según Normas aprobada en 5/11/2001



Según Modificación A de Normas  
18/09/2009

En este área se añade la calle Hermelinda, que define el lindero Norte de esta, siendo la superficie resultante de 22.030 m<sup>2</sup>

De la superficie total de la Unidad, se corresponden 16.529, m<sup>2</sup> a parcelas de titularidad privada y el resto se corresponde con viario y terrenos de dominio público

Sobre esta unidad existen tres edificaciones de Uso Residencial con una superficie total construida de 1.045 m<sup>2</sup> y tres edificaciones de uso industrial de 1.372 m<sup>2</sup> construidos,

Comparadas las fichas de las unidades 3, 4 y 5 en las normas primitivas y en la Modificación A, se observa que el único cambio que se realiza en las mismas se refiere a la eliminación de los viales señalados en las Normas primitivas, sin modificar los límites de las unidades ni los parametros de ordenacion general.

#### 1.2.1.d RESUMEN DE APROVECHAMIENTO RESERVAS Y CESIONES SEGÚN NORMAS VIGENTES

Edificabilidad total de las tres unidades

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| <b>UE-3</b> | 8.676 m <sup>2</sup> |
| <b>UE-4</b> | 8.418 m <sup>2</sup> |

|              |                  |
|--------------|------------------|
| <b>UE-5</b>  | 7.005 m2         |
| <b>TOTAL</b> | <b>24.099 m2</b> |

Nº Máximo viviendas de las tres unidades

|              |                |
|--------------|----------------|
| <b>UE-3</b>  | 49 viv         |
| <b>UE-4</b>  | 48 viv         |
| <b>UE-5</b>  | 40 viv         |
| <b>TOTAL</b> | <b>137 Viv</b> |

De acuerdo con los art. 128 apartados 1.c y 2, art, 104 apartado 2.3, art. 105 apartados 2-3-4 y art. 106 apartado 3 del RUCyL, las reservas para dotaciones urbanísticas son:

|                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| Espacios Libres Públicos | 10 m2 por cada 100 m2 edificables              |
| Equipamientos            | 10 m2 por cada 100 m2 edificables              |
| Aparcamientos            | 1plaza uso público por cada 100 m2 edificables |

Es decir, 2.410 m2 para Espacios Libres Públicos, 2.410 m2 para Dotaciones y Equipamientos Públicos y 241 plazas de aparcamiento públicas.

#### **1.2.1.e MODIFICACIONES EN LAS UNIDADES DE EJECUCION UE-3, UE-4 y UE-5**

En la presente MP se establece la ordenación directa del suelo correspondiente a estas Unidades de Ejecución, UE3, UE4 y UE5, como **“SUELO URBANO CONSOLIDADO”**, dando aplicación al RUCyL, (art 173), que supone ordenar sobre éste las reservas de espacios libres públicos y aparcamientos, entre otros.

El area que delimita la unidad UE-3, no se modifica, desarrollandose un vial paralelo al Arroyo Regueral, desde la calle Juan Pablo I hasta la travesía de calle La Carrera a Calle Las Piscinas en borde Oeste de parcela municipal, con una banda mínima de protección a la coronación de la zona encauzada del arroyo de 5 m., no modificandose la superficie de este area

Se introduce una nueva zona de Ordenanza (EC3-a) con objeto de disminuir el incremento de edificabilidad a esta área3

En relación a la delimitación de la UE-4, se ajusta este área a la definición catastral de las parcelas o una banda de anchura uniforme, lo que supone un aumento de superficie de suelo urbano consolidado de 10.119 en zona de ordenanza (EP4) y 3.740 m<sup>2</sup> en SLP, destacando que se disminuye el Suelo Urbano en 9.675 m<sup>2</sup> con la clasificación de el interior de las parcelas como Suelo Rústico de entorno

En relación al área delimitada de la UE-5, ampliamos ésta a la banda que se corresponde con la Calle Hermilinda que supone un incremento de suelo urbano de 2.017 m<sup>2</sup>, definiendo dos nuevos viales que se corresponden con vial entre travesía a calle las Piscinas y Calle Carrera (actual ubicación de la báscula) y prolongación de vía de dominio público de travesía a Calle Hermelinda.





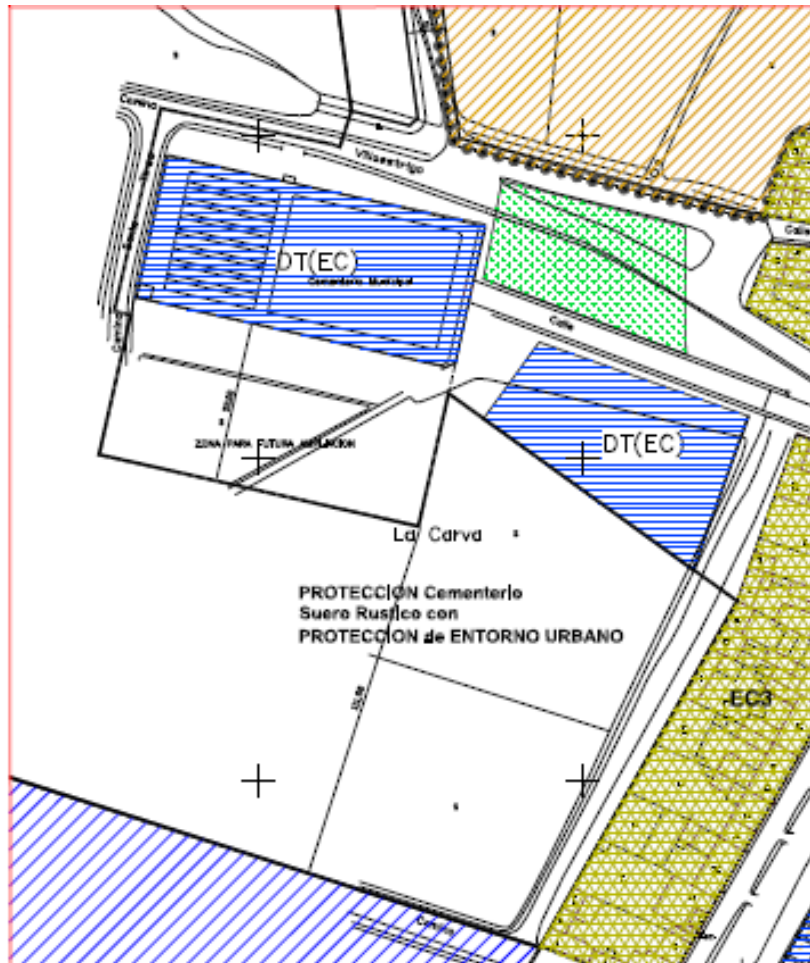
Como complemento a las modificaciones señaladas para estas tres áreas, se amplía la delimitación de Suelo Urbano en la margen izquierda del Arroyo Regueral, hacia el Norte de la Travesía de la Carrera a las Piscinas, con el objeto de definir una zona de aparcamientos públicos (76), cuatro de ellas reservadas para vehículos con personas de movilidad reducida, para completar la dotación de las Áreas 3, 4 y 5 así como para mejorar la dotación de aparcamientos de las piscinas municipales. La superficie ampliada es de 3.330 m<sup>2</sup> de los que se destinan a aparcamientos son 2.007 m<sup>2</sup> siendo el resto viario y margen de dominio público del arroyo Regueral que debido a su anchura no se contabiliza como S.E.L.

## **1.2.2. DEFINICION USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DE SERVICIOS**

### **1.2.2.a MODIFICACIONES ZONA CEMENTERIO**

En el entorno del Cementerio Municipal existe un área de terreno de titularidad municipal delimitada por la Calle del Cementerio, Camino de Villaestrigo, Camino de Santo Tirso, Camino Barrero (en tramo urbanizado y pavimentado recientemente) y travesía a Calle Cementerio en la que la Corporación Municipal plantea la posibilidad de crear parcelas para uso industrial en edificación exclusiva, recogiendo esta modificación el cambio de clasificación y proponiendo una nueva zona de ordenanza que regule y posibilite esta parcelación.

En el planeamiento vigente figura un área clasificada como DT (EC) Dotaciones y Equipamientos, con fachada a Calle Cementerio y Travesía a Barrero, con una superficie de 2.920 m<sup>2</sup>. Existe la contradicción de señalar el recinto del Cementerio como DT (EC) mientras que la superficie grafiada como “zona para futura ampliación” del Cementerio, no se cuenta con la misma calificación, (como DT.) figurando una superficie de terreno independiente del cementerio



Por otra parte, en el plano de ordenación queda grafiada una franja de terreno clasificada como PROTECCION Cementerio Suelo Rustico con Protección de Entorno Urbano, sin que la Normativa refleje esta denominación o fije las condiciones para este tipo de suelo, entendiendo que se trata de una protección que tiene por fin evitar edificaciones en un entorno exterior al cementerio de 100 m.

Dado que el Decreto 16/2005 de 10 de febrero por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León fija para poblaciones menores de 5.000 habitantes una franja de protección de 15 m respecto del cerramiento del recinto del cementerio, se modifica esta protección facilitando la creación de un área industrial tal y como se observa en el croquis adjunto.





Se crea una franja clasificada como suelo urbano dentro de la nueva zona de ordenanza IG6 Industria General, con un fondo de 60 m respecto de las fachadas de la Travesía y de la Calle Barrero, que facilita la formación de parcelas para usos industriales y usos terciarios y servicios, en edificación exclusiva, con parcelas con una superficie mínima 900 m<sup>2</sup> y fachadas mínimas de 15 m sobre suelo de titularidad municipal. La superficie destinada a este uso es de 16.380 m<sup>2</sup> que se desarrollan sobre parcela de titularidad municipal.

Para ello hemos modificado una superficie de Suelo Urbano Consolidado de 3.445 m<sup>2</sup>, situados al sur del vial de acceso al cementerio de los que 2.923 m<sup>2</sup> se calificaban como Dotacional DT (EC) y el resto como viario. La modificación propuesta define el área señalada como zona de futura ampliación de como Dotaciones y Equipamientos públicos en una superficie de 5.018 m<sup>2</sup>, en Ordenanza IG6 Industria General 1.600 m<sup>2</sup>, 358 m<sup>2</sup> a Sistema de Espacios Libres Públicos, 251 destinados a viario y 1236 m<sup>2</sup> destinados a 63 aparcamientos públicos

RESUMEN RESPECTO AL SUELO DOTACIONAL añadido al dotacional correspondiente a cementerio municipal:

- |                                                    |                      |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| - Superficie suprimida como DT. y Equip. Público   | 2.923 m <sup>2</sup> |
| - Ampliación DT correspondiente a nuevo cementerio | 5.016 m <sup>2</sup> |
| - Previsión para futura ampliación                 | 2.034 m <sup>2</sup> |

Por tanto, con la modificación se ha ampliado la superficie de Dotaciones y Equipamientos públicos en 4.127 m<sup>2</sup>.

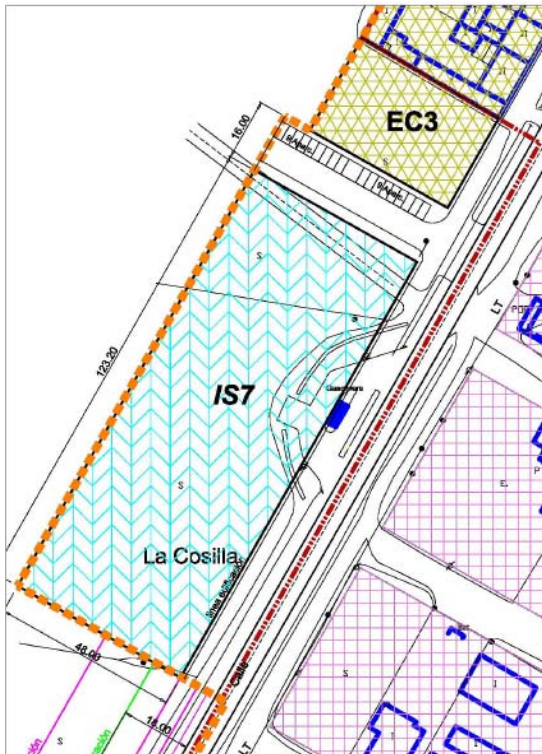
RESUMEN RESPECTO A AMPLIACION DE SUELO URBANO

Con esta modificación se amplía la superficie de Suelo Urbano en esta área en 27.442 m<sup>2</sup> que se desglosan en:

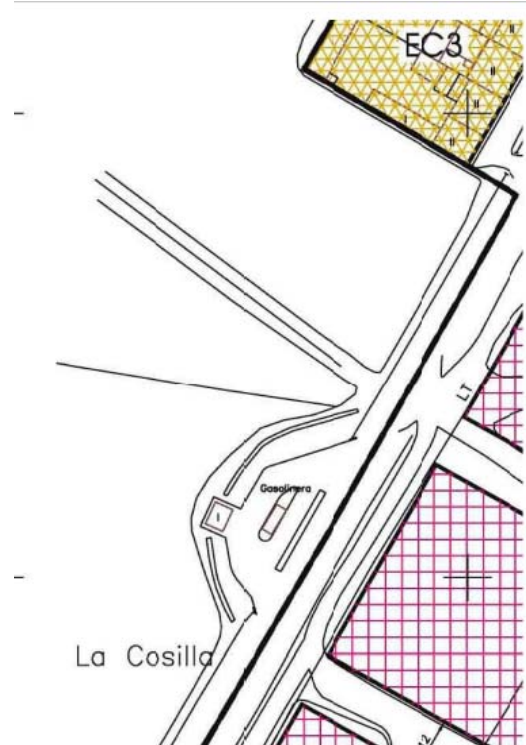
- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| - Dotaciones y Equipamientos... | 2.035 m <sup>2</sup> |
| - Espacio Libres Públicos       | 4.580 m <sup>2</sup> |
| - Viales                        | 6.047 m <sup>2</sup> |
| - Industria general...          | 14.780m <sup>2</sup> |

### 1.2.2.b AMPLIACION SUELO URBANO EN MARGEN CTRA LE-411 (C/Honda) EN LAGUNA DE NEGRILLOS. GASOLINERA

En la margen derecha de la Calle Honda (travesía de la Ctra. LE-411 de Villamañan a Valcabado) existe una estación de servicio (gasolinera) rodeada por parcela de titularidad municipal, que se pretende consolidar y ampliar sus servicios vinculados a la carretera



Modificación propuesta



Ordenación actual Vigente

En el planeamiento actual vigente la delimitación del suelo urbano en la margen derecha de la travesía en dirección a Valcabado, termina en final de tramo pavimentado de vial de servicio paralelo a la carretera, dejando fuera una parcela que catastralmente se encuentra incluida entre las parcelas urbanas y que cuenta con los servicios urbanísticos en borde de parcela.

Se amplía el Suelo Urbano en una longitud de 166 m con una superficie total de 9.985,5 m<sup>2</sup> que se desglosan en:

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| - Industria y Servicios C... | 5.915,0 m <sup>2</sup>  |
| - Zona Ordenanza EC3         | 1.095 ,0 m <sup>2</sup> |
| - Viales                     | 2.975,5 m <sup>2</sup>  |

Correspondiéndose los viales a la prolongación de vía de servicio paralela a la Ctra. que se desarrolla sobre parcela de dominio público y Calle perpendicular a esta con una anchura de 16 m, que permita el acceso hacia interior de parcela denominada “La Cosilla”

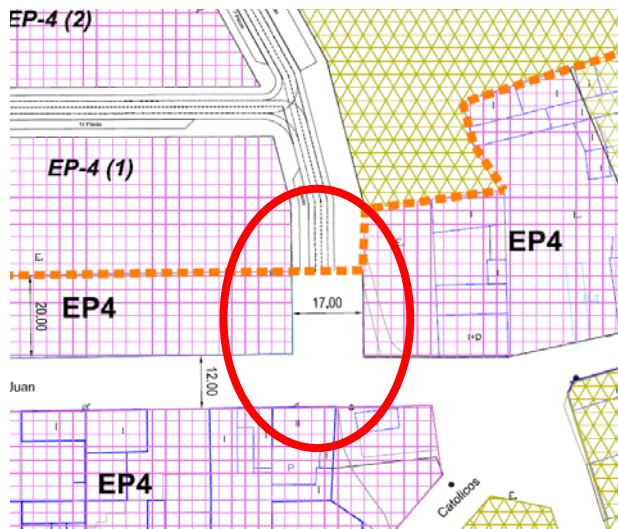
### **1.2.3. AJUSTES EN TRAMOS DE VIALES EN LAGUNA DE NEGRILLOS**

#### **1.2.3.a VIAL (TRAVESÍA DE CALLE JUAN PABLO I)**

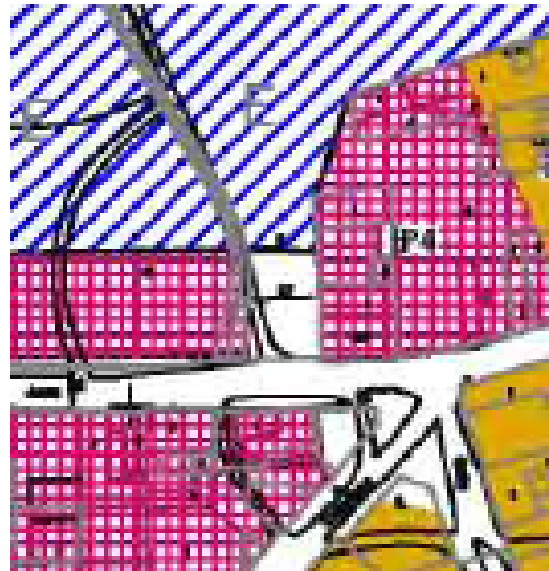
En lo que respecta a la modificación que se pretende llevar a cabo sobre este vial cabe decir que se encuentra ubicado en el noroeste de la localidad de Laguna de Negrillos y es una travesía de la Calle Juan Pablo I, paralela a la Calle Juan Pablo II y situada inmediatamente después de ésta, hacia el Este.

El objeto de realizar la modificación en la ubicación de este vial es su adaptación a la composición real de la estructura de la propiedad, ya que en la actualidad se encuentra ubicado sobre terrenos particulares, siendo la parcela colindante de propiedad municipal, y donde primeramente debería de situarse el vial. Por ello se pretende reubicar el vial para hacerlo coincidir con la parcela municipal, como se contemplaba en un primer término y que ya cuenta con la estructura de acceso en las aceras de este tramo de calle y servicios urbanísticos.

En los croquis adjuntos se compara la situación en las Normas actuales vigentes y la propuesta de modificación



Propuesta Modificación Normas



Normas Actuales Vigentes

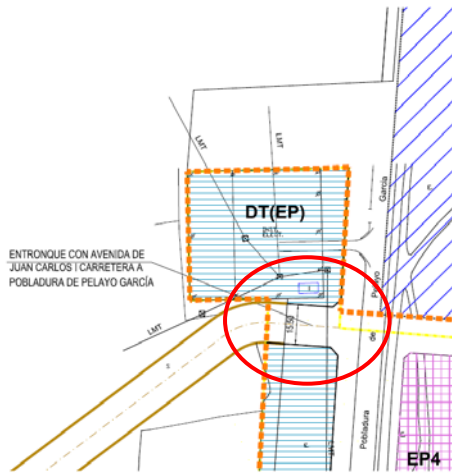
Con la modificación propuesta de cambio de ubicación de la calle y ajuste de la delimitación de suelo urbano a linderos de parcelas catastrales, supone disminución de Suelo Urbano de 170 m<sup>2</sup> sobre parcela que no cuenta con fachada a vía pública, junto con la superficie de ocupación del nuevo vial de 346 m<sup>2</sup> y una ampliación de 186 m<sup>2</sup> mas 353 m<sup>2</sup> correspondientes al vial que se suprime, ambas superficies sobre la misma parcela, que implica una ampliación de Suelo urbano de 23 m<sup>2</sup>

### 1.2.3.b VIAL DE TRAMO URBANO CAMINO AGRÍCOLA

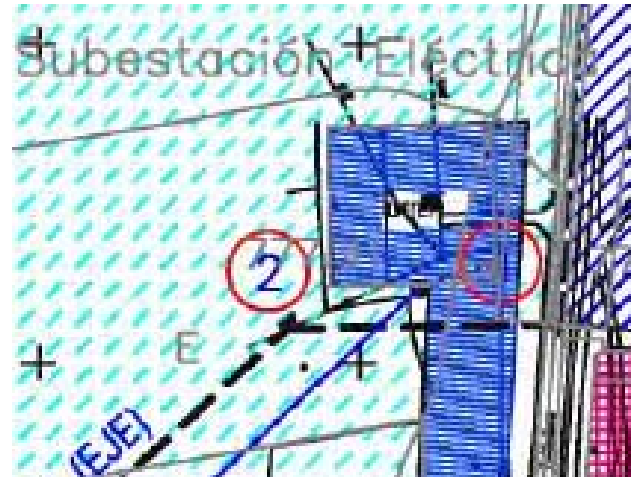
En Modificado A se incorpora un camino agrícola que facilita la circulación de vehículos agrícolas entre la carretera LE-411 y el Camino Vecinal a Pobladura de Pelayo García sin utilizar las calles de la localidad. Este camino se encuentra grafiado en plano 2.3mA sin que se refleje como vial en su encuentro con la Calle de Juan Carlos I (Carretera a Pobladura de Pelayo García)

Con esta modificación se grafiá en plano de ordenación 2.1mB el vial correspondiente con la anchura de calzada de 15,5 m que se corresponde con la explanada del camino agrícola, disminuyendo por tanto el DT (EP) en una superficie de 440 m<sup>2</sup>





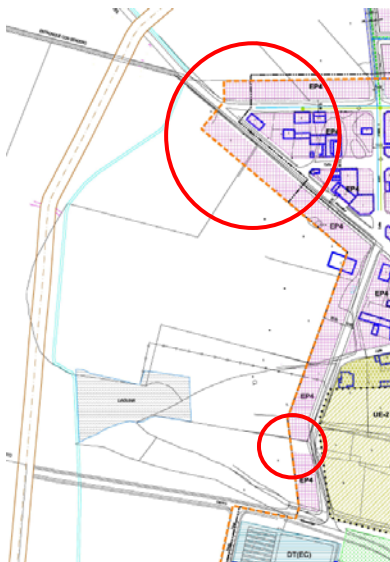
Propuesta Modificación



Normas actuales vigentes

### 1.2.3.c MODIFICACIÓN VIAL TRAVESÍA C/ MONSEÑOR ANGEL y DELIMITACION SUELO URBANO EN CALLE MONSEÑOR ANGEL Y JUAN PABLO I

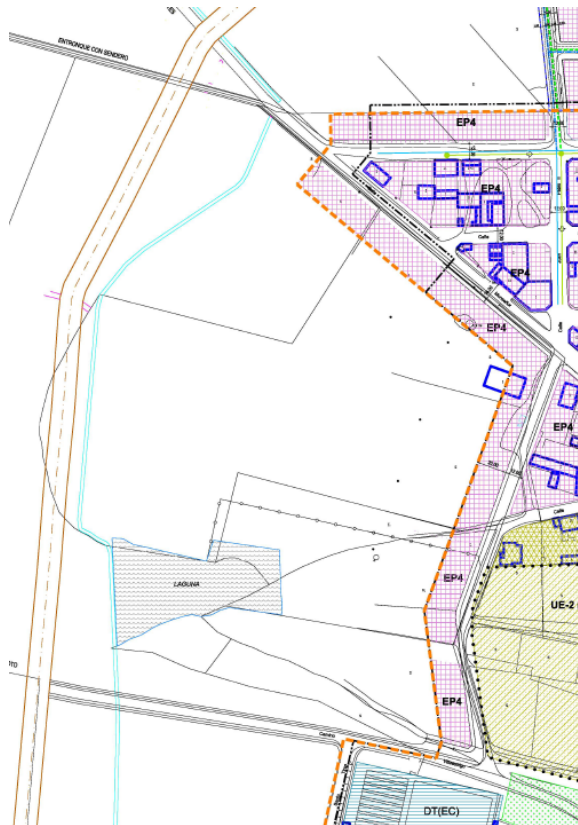
Se corrige vial en "Las Chanas", ajustando su alineación a lindero de parcela, con el objeto de evitar restos de parcela que no cuentan con la superficie necesaria para ser edificables, manteniendo su anchura y entronque con la travesía



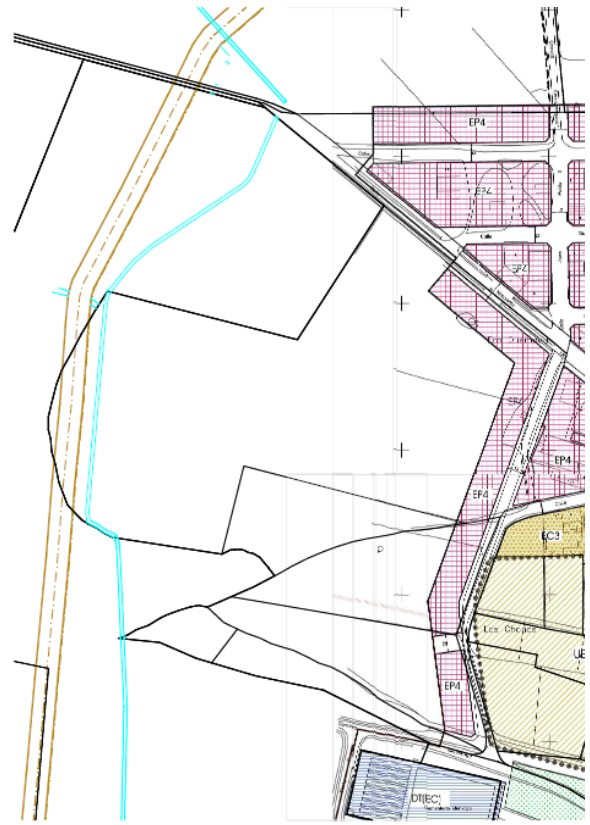
Se amplía la delimitación del suelo urbano en la margen izquierda de la calle Monseñor Ángel y entronque de Juan Pablo I con esta, con igual delimitación que la margen derecha, de forma que se facilite la formación de parcelas en suelo de titularidad pública, que puedan dar lugar a la permuta con parcelas de titularidad privada que son

afectadas por vial perpendicular a Monseñor Ángel que conecta ésta con la Calle de Dña. Jimena.

Con ello se amplía el Suelo urbano en una superficie de 4.090 m<sup>2</sup> de los que 2.778 m<sup>2</sup> se corresponden con suelo en zona de Ordenanza EP-4 y el resto a viario público



Propuesta Modificación



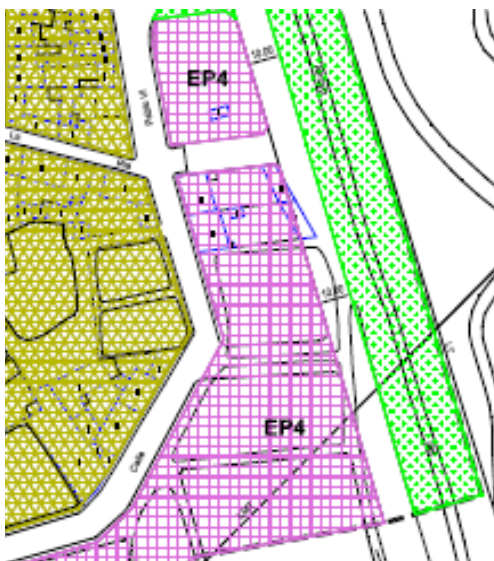
Ordenación actual (Vigente)

### 1.2.3.d ELIMINACIÓN DE UNA TRAVESÍA DE LA CALLE PABLO VI

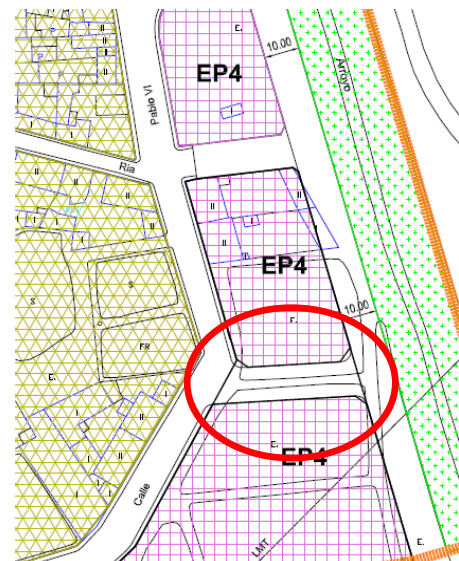
Se elimina la travesía de la Calle Pablo VI hacia calle de nueva apertura paralela al Arroyo Regueral en su esquina Sureste, ya que se desarrolla sobre parte de parcelas de titularidad privada estando una de las parcelas ocupadas por edificación de uso Industrial en línea de fachada de lindero Este y sin retranqueos a linderos Norte y Sur



La ampliación de superficie de Suelo Urbano en Zona de Ordenanza EP.4 es de 404 m<sup>2</sup>



Ordenación actual (Vigente)



Propuesta Modificación

### 1.2.3.e AJUSTE ALINEACIÓN CALLE BUFA LA PLUMA VILLAMORICO

Con el objeto de eliminar un estrechamiento en la calle Bufa Pluma de Villamorico se modifica la alineación que afecta únicamente a la parcela catastral 9046603TM8794N, emplazada en la calle Bufa Pluma nº7, afectando dicha alineación a un tramo de 13,5m y una superficie de 14,90m<sup>2</sup> que se incorpora al viario.



### **1.2.3.f AJUSTES CONSECUENCIA DE LA ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UR-2 (LA MATILLA) Y LA ELIMINACION DE UR-1 “LOS QUIÑONES” Y UR-3 (LA COSILLA)**

El cambio de clasificación y calificación de las UE3, UE4 y UE5 conllevan una modificación de la delimitación de los Sectores de Suelo Urbanizable UR-1 “Los Quiñones”, UR-2 “La Matilla” y UR-3 “La Cosilla”.

En concreto en el Sector **UR-1 “LOS QUIÑONES”** se incorpora la Calle Hermelinda y una parte de su superficie ubicada en el extremo Sur Este, al otro margen del Arroyo Regueral, en viario y aparcamientos públicos cuya implantación tiene por fin la justificación del cumplimiento del Reglamento en lo que respecta a las reservas de suelo según el artículo 173.

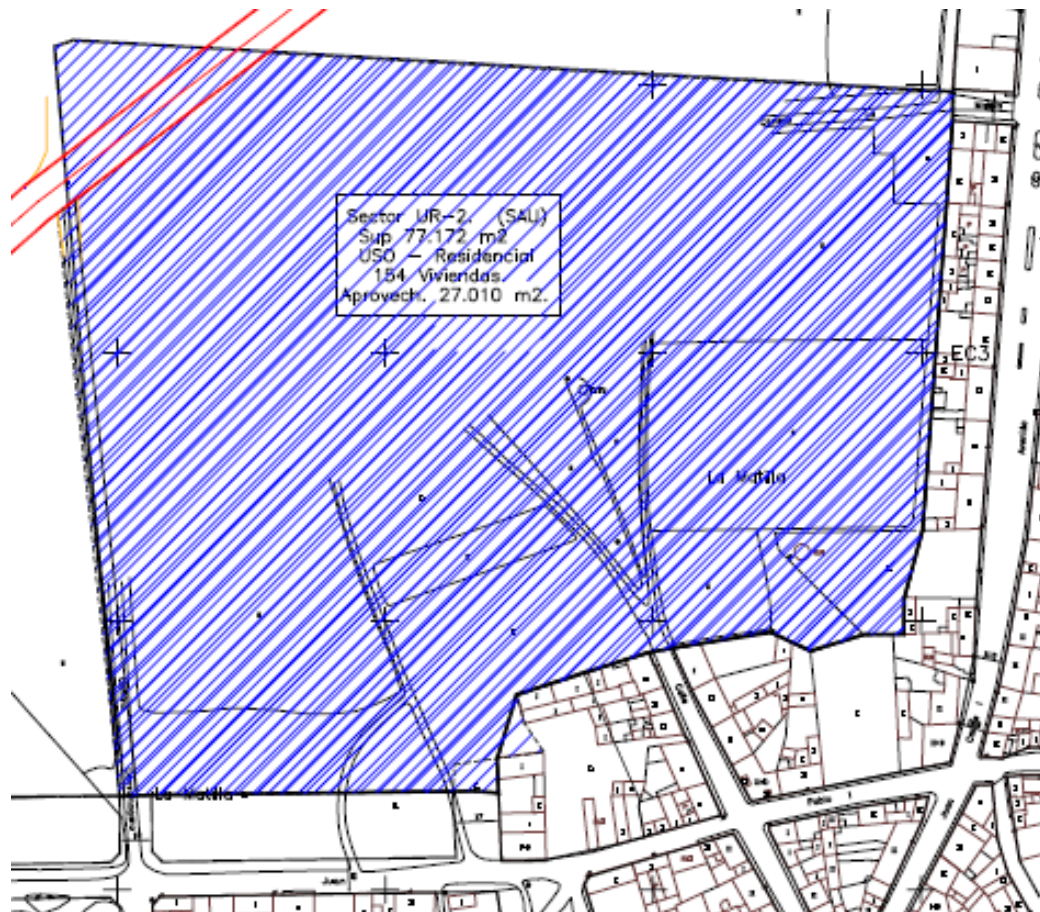
La modificación realizada en el entorno del Cementerio Municipal, recoge como suelo urbano la calle recientemente pavimentada prolongación del camino Barrero hasta su encuentro con el Camino de Santo Tirso.

La ampliación del Suelo Urbano en la zona de la Ctra. de Villamañan a Valcabado, e realiza así mismo sobre terrenos que se incluían el Sector UR-3 “La Cosilla”

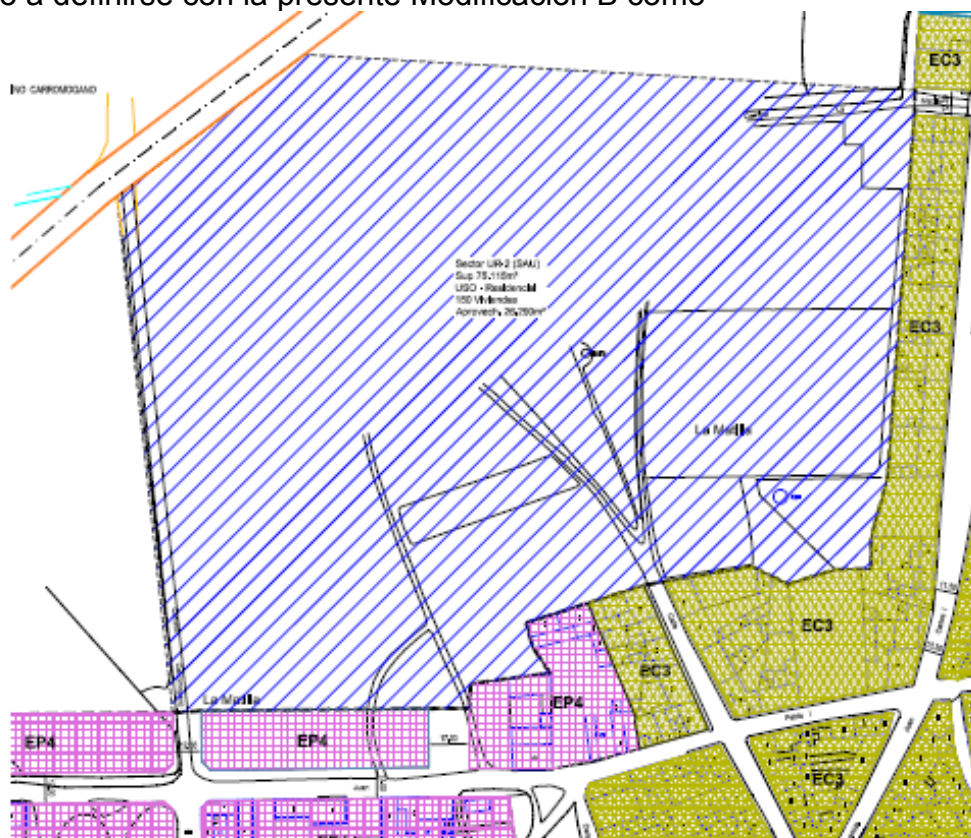
La falta de iniciativa para el desarrollo de estos dos Sectores, justifica la modificación de su clasificación en Suelo Rústico de Entorno

Respecto al **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE UR2**, existe un camino Agrícola, incluido en la Modificación A, que incide sobre él en una pequeña superficie (2.057m<sup>2</sup>), superficie que se eliminan de la delimitación de ese sector., junto con la pequeña variación debida al ajuste de la delimitación del Suelo Urbano en la margen derecha de la C/ Juan Pablo I

La identificación gráfica de este Sector en las Normas vigentes es:



Pasando a definirse con la presente Modificación B como



Queda, por tanto, una superficie para este sector de 75.735 m<sup>2</sup>, ajustándose la ficha de este sector y los parámetros de la misma.

Para este Sector, se incluye la Ordenación Detallada en esta Modificación B, con el objeto de facilitar la gestión del mismo, ya que la mayor parte del terreno corresponde a parcelas de titularidad pública

### **1.2.3.g AJUSTE PROTECCIÓN ENTORNO CEMENTERIO MUNICIPAL**

El ajuste de la protección del entorno al cementerio municipal se define en el punto 1.2.2. de este apartado de la Memoria, referido la “DEFINICION DE UN AREA DE SUELO PARA USOS INDUSTRIALES Y USOS TERCARIOS Y DE SERVICIOS”.

### **1.2.4. ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR UR-2 “LA MATILLA”**

El SECTOR UR-2 “LA MATILLA” se encuentra situado en el borde Noroeste del núcleo urbano, y está conectado con el actual núcleo urbano a través de tres caminos de acceso, ubicándose sobre una zona donde se ubican algunas parcelaciones recientes.

Se incluye la ordenación detallada de este Sector por interés municipal, ya existen sobre el mismo numerosas parcelas de propiedad municipal y se pretende que sobre esta zona se centre el crecimiento del núcleo urbano de Laguna.

## **1.2.5. MODIFICACIONES RESPECTO AL SUELO RÚSTICO COMÚN**

### **1.2.5.a MODIFICACIÓN CALIFICACION DEL SUELO RÚSTICO COMÚN EN MARGEN CAMINO AGRICOLA**

Se está ejecutando CONCENTRACIÓN PARCELARIA en la que se contempla la conservación de la condición de parcela no incluida en la transformación de regadío en una banda situada al Oeste del camino agrícola que conecta la carretera a Valcabado con la carretera a Pobladura. Actualmente está clasificado como suelo rústico común, en una banda de 150 m hacia el Oeste del camino, modificándose esta anchura.

### **1.2.5.b MODIFICACIÓN DE ARTICULADO RESPECTO A LA TRAMITACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO COMÚN**

La presente Modificación B de Normas también pretende cambiar la redacción del artículo 77 de las Normas, "AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO NO URBANIZABLE", para que las construcciones o instalaciones que pretendan ubicarse en esta clase de suelo no tengan que contar obligatoriamente con la aprobación de la Comisión Territorial de Urbanismo, salvo en los casos previstos por el Reglamento. Con este cambio en el articulado se pretende que los Usos permitidos en el Suelo Rústico, según recoge el artículo 58 1 a) del RUCYL, precisen tan solo de la obtención de licencia urbanística municipal directa.

## **1.3. INCIDENCIA NUEVAS MAGNITUDES URBANISTICAS**

---

### **MODIFICACION DE LA ORDENACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION - UE3-, -UE4- y -UE5-**

#### **1.3.1.a UE 3: ENTRE CALLE JUAN PABLO I, CALLE CARRERA, TRAVESIA A CALLE PISCINA Y ARROYO REGUERAL**

El área delimitada en las NNSS vigentes como Unidad de Ejecución 3, cuenta con fachada Oeste hacia la Calle La Carrera, fachada Norte hacia la Travesía de la Calle La Carrera, hacia Calle Las Piscinas con entronque a ésta en paso sobre Arroyo "Regueral", Fachada Este hacia el Arroyo Regueral en zona norte y camino de servicio colindante con el arroyo en su parte sur y Fachada Sur con la calle Juan Pablo I.

Las calles Juan Pablo I, Carrera y Travesía, se encuentran totalmente pavimentadas y cuentan con todos los servicios urbanísticos, disponiendo todas las parcelas que dan fachada a las mismas de abastecimiento y saneamiento a pie de parcela.

El camino de servicio que parte de la Calle Juan Pablo I dispone de acometida de agua y saneamiento para tres de las parcelas existentes con fachada al mismo.

Las parcelas que se encuentran en este área son las pertenecientes al Polígono Catastral nº 06049 y concretamente las parcelas nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, y 28.

Las parcela 04, 05, 07 y 08 cuentan con fachada al camino de servicio (dominio público) que se inicia en la Calle Juan Pablo I y que termina en la parcelas 18. La parcela 09 cuenta con fachada a Calle Juan Pablo I y Camino de servicio. Las parcelas 06 y 18 cuentan con fachada a la calle Carrera y Camino de servicio. Las parcelas 17, 19, 20, 21, 22, 23, y 28 cuentan con fachada hacia la Calle La Carrera. La parcela 02 cuenta con fachada a la Calle La Carrera y Travesía de la Carrera a calle La Piscina. La parcela 01, de titularidad municipal, cuenta con fachada a la Travesía.

Únicamente la parcela 03 no cuenta con fachada a calle o camino de dominio público, aunque ya se ha prolongado la explanada hasta su fachada





Se plantea en la presente Modificación la apertura de una nueva calle, sensiblemente paralela al Arroyo, que se inicia sobre el camino de servicio, y se prolonga por las lindes de las parcelas 03, 04, 05, 26 y 02, para desembocar en la travesía enfrente de la actual calle de la Báscula.

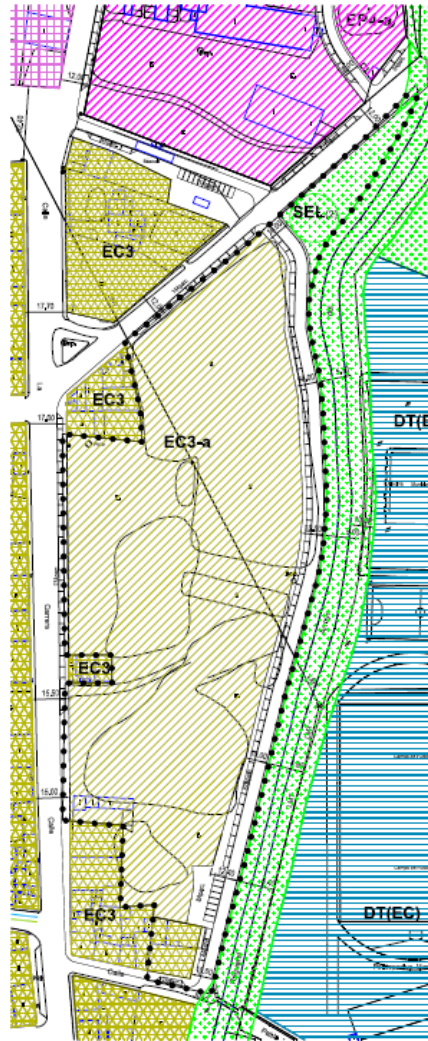
Existe conformidad de todos los propietarios de las parcelas en la cesión de los terrenos necesarios para la ejecución de la calle mencionada.

Por parte del Ayuntamiento, se facilita la parcela 01 para su Calificación como Espacio Libre Publico (SEL).

A fin de no incrementar en exceso la edificabilidad prevista en la Modificación de Normas para este Área, se establece una nueva zona de Ordenanza denominada EC3-a, en la que se fija una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de superficie de “solar”.

Se excluye de esta calificación las parcelas 09 y 08, que cuentan con características similares al resto de parcelas con fachada a Calle Juan Pablo II y que, por tanto, se califican en la zona de Ordenanza EC3 Ensanches Cercanos.

A continuación se acompaña la representación gráfica de la propuesta de calificación para el Área 3.



PROPUESTA DE CALIFICACIÓN PARA EL ÁREA 3

## RESUMEN DATOS DE LA MODIFICACION AREA 3

### AREA CALIFICADA como **EC3-a**

|                                                        |                                              |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Superficie neta parcelas                               | 19.041 m <sup>2</sup>                        |
| Edificabilidad en Ordenanza                            | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de Solar |
| Edificabilidad total                                   | 11.424,60 m <sup>2</sup>                     |
| Parcela Mínima                                         |                                              |
| Fachada                                                | 14 m                                         |
| Superficie                                             | 400 m <sup>2</sup>                           |
| Viviendas posibles por fachadas                        |                                              |
| Calle Carrera Tramo I                                  | 91.6 MI<br>6 Viv                             |
| Calle Carrera Tramo II                                 | 57.3 MI<br>4 Viv                             |
| Trvsía. Carrera-Regueral                               | 373.2 MI                                     |
| 26 Viv (por parcelas actuales da lugar a 27 viviendas) |                                              |

### AREA CALIFICADA como **EC3**

|                                 |                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------|
| Superficie neta parcelas        | 429 m <sup>2</sup>                           |
| Edificabilidad en Ordenanza     | 1,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de Solar |
| Edificabilidad total            | 707,85 m <sup>2</sup>                        |
| Parcela Mínima                  |                                              |
| Fachada                         | 8 m                                          |
| Superficie                      | 150 m <sup>2</sup>                           |
| Viviendas posibles por fachadas |                                              |
| Calle Juan Pablo I              | 17.8 MI<br>2 Viv                             |
| Trvsía. Carrera-Regueral        | 1 Viviendas                                  |

|                                                     |                                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Total m<sup>2</sup> edificables en este área</b> | <b>12.132,45 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total nº viviendas</b>                           | <b>30 viviendas</b>            |

#### Aparcamientos en el área

|                    |    |
|--------------------|----|
| Calle Carrera      | 27 |
| Travesía Carrera   | 14 |
| Calle Arroyo       | 69 |
| Calle Juan Pablo I | 2  |

#### Espacios Libres Públicos (SEL) en el Área

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Superficie | 1.048 m <sup>2</sup> |
|------------|----------------------|



### **1.3.1.b UE -4 ENTRE LA CALLE LA PISCINA LÍMITE NORTE DE SUELO URBANO, CARRETERA LE-411 Y CAMINO LOS PERALES**

El área delimitada en las Normas vigentes como Unidad de Ejecución 4, cuenta con una parte de parcela de titularidad municipal entre el Arroyo Regueral y la calle Las Piscinas, estando el resto de las parcelas ubicadas en la margen Oeste de la Calle Las Piscinas, con fachada a ésta y parcelas en fachada a Carretera de Villamañán (LE-411) y Camino Los Perales.

La calle Las Piscinas, se encuentran pavimentada con calzada de 7 m y aceras en ambos márgenes de 1,20 m y cuenta con todos los servicios urbanísticos, disponiendo todas las parcelas que dan fachada a la misma de abastecimiento y saneamiento a pie de parcela.

El tramo de travesía de la Carretera de Villamañán, que constituye fachada de parte de las parcelas del Lindero Este, se encuentra pavimentado con un vial de servicio paralelo a la carretera hasta el inicio del camino denominado “Los Perales”, que actualmente no cuenta con pavimentación, aunque los servicios de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público se prolongan hasta el límite de esta área.

Las parcelas que se encuentran ubicadas en esta área son:

Las Parcelas nº 01, 02, 04, 05, 12 y 23 del Polígono Catastral de Urbana nº 08046, que cuentan con fachada a Carretera y Camino Los Perales (Fachada Este del Área).

Parcelas nº 03123, 04123, 05123, 15123, 45123, 55123, 65123, 75123 y 85123 del Polígono Catastral Rustico 103, que cuentan con fachada a Calle Las Piscinas.

Además, se incluye una parte de la parcela con referencia catastral nº 07049-01, que engloba a los equipamientos públicos deportivos de la localidad.

En la presente Modificación se ajusta la delimitación de Suelo Urbano en la linde Oeste de las parcelas 09, 10, 11 y 13 que a su vez son linde de las parcelas 55.123, 03123, 04123 y 45.123 del polígono 114. Dada la distancia existente entre la Calle Los perales y Calle Las Piscinas, se sigue el criterio de las NUM, para definir una banda de suelo urbano en fachada a calles. La parte de parcela 01 del polígono de urbana 08046 se ajusta a sus linderos

Se definen las alineaciones de la fachada Este de la Calle Las Piscinas de acuerdo a las alineaciones señaladas en las Normas, es decir, con una anchura de calle superior a la actual (12 m), partiendo de la línea de cerramiento de las parcelas de equipamiento deportivo.

Por parte del Ayuntamiento, se facilita la parte de la parcela de su propiedad situada entre el Arroyo Regueral, la Calle Las Piscinas y el recinto de las piscinas, para su Calificación como Espacio Libre Público (SEL).

Se establece como zona de Ordenanza EP4, Ensanches Parcelados

A continuación se acompaña la representación gráfica de la propuesta de calificación para el Área 4.



## RESUMEN DATOS DE LA MODIFICACION AREA 4

### AREA CALIFICADA como EP4

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Superficie neta parcelas        | 8.958, m2            |
| Edificabilidad en Ordenanza     | 1 m2/m2 de Solar     |
| Edificabilidad total            | 8.958,00 m2          |
| Parcela Mínima                  |                      |
| Fachada                         | 10 m                 |
| Superficie                      | 150 m2               |
| Viviendas posibles por fachadas |                      |
| Calle Piscinas                  | 202,5 MI      20 Viv |
| Calle Carretera-Camino          | 127,5 MI      13 Viv |

### DISMINUCION EN AREA CALIFICADA como EC3

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Superficie neta disminución parcelas | 737, m2             |
| Edificabilidad en Ordenanza          | 1,65 m2/m2 de Solar |
| Edificabilidad total a deducir       | 1.208,58,00 m2      |

**Total m2 edificables en esta área 7.749,32 m 2**

**Total nº viviendas 33 viv**

### Aparcamientos en el área

|                 |    |
|-----------------|----|
| Calle Piscinas  | 41 |
| Calle Carretera | 23 |

### Espacios Libres Públicos (SEL) en el Área

|                |          |
|----------------|----------|
| Superficie.... | 3.720 m2 |
|----------------|----------|

### **1.3.1.c UE -5 ENTRE TRAVESÍA DE CALLE CARRERA A PISCINA, CALLE DE LA BÁSCULA, CALLE CARRERA, CALLE HERMELINDA Y ARROYO REGUERAL.**

El área delimitada en las NNSV vigentes como Unidad de Ejecución 5, cuenta con parcelas hacia Travesía de la Carrera a calle La Piscina, en fachada Sur del área, Calle Carrera en su fachada Oeste y Calle Hermelinda que la separa de las parcelas de “Los Quiñones” en su fachada Norte, lindando al Este con el Arroyo Regueral.

De la Travesía se inicia una calle con una anchura media de 4.50 m, que no cuenta con salida.

Las calles Carrera y Travesía, se encuentran totalmente pavimentadas y cuentan con todos los servicios urbanísticos, disponiendo todas las parcelas que dan fachada a la misma de abastecimiento y saneamiento a pie de parcela.

Sobre dos parcelas de titularidad pública se ubican una báscula y muelle de carga, estando pavimentada la explanada de ambas parcelas con firme rígido, constituyendo un paso entre la Calle Carrera y Travesía, estando en ambos entronques marcada la calle con el inicio de los bordillos.

La calle Hermelinda no cuenta con urbanización completa

Las parcelas que se encuentran en esta área son:

Parcelas nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 13, 14, 20, 21, 22, 23 y 24 del Polígono Catastral de Urbana nº 06077,

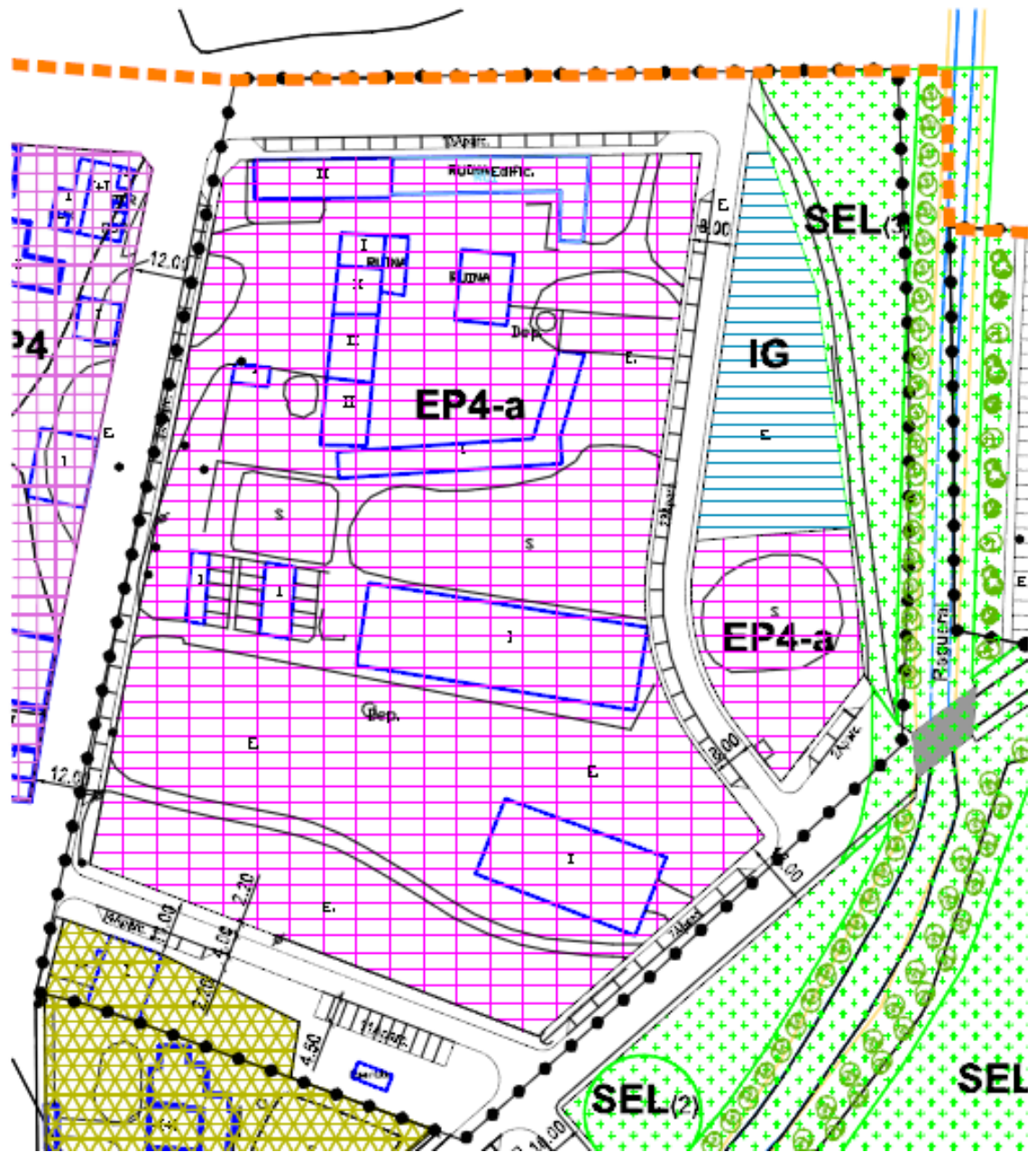
Las parcelas 08, 09, 22 y 04, cuentan con fachada a la Travesía a las Piscinas. Las parcela nº 13, 14, 21, 20, 07, 06, 05, 23, 02 y 01 cuentan con fachada a Calle Carrera. Las parcelas 01, 02 y 24 tienen fachada a Calle Hermelinda y la parcela 03 cuenta con fachada a travesía sin salida. A esta travesía dan también fachada las parcelas nº 07, 06, 05, 23 y 04,

En la Modificación se señala una nueva calle sobre el tramo existente con salida a la calle Hermelinda, con una anchura de 8 m, ampliando la misma sobre las parcelas de la margen Oeste. Asimismo, se señalan como viario las parcelas que ocupan la actual báscula y muelle. Con este vial la parcela nº 13, sobre la que existe una vivienda, queda incorporada en la manzana urbana entre la Calle La Carrera y Travesía, por lo que se considera la aplicación de la calificación para esta parcela del resto de la manzana, EC3.

Por indicación del Ayuntamiento se señala la superficie existente entre las parcelas 04, 03 y 24, colindante con el arroyo Regueral, con la Calificación de Espacio Libre Público (SEL).

A fin de no incrementar en exceso la edificabilidad prevista en la Modificación de Normas para este Área se incluye en la nueva zona de Ordenanza denominada EP4-a, Ensanches Próximos en zona Norte y Noreste, en la que se fija una edificabilidad de 0,45 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de superficie de “solar”, y señalando la parcela situada en esquina Noreste del área con la calificación de IG6 Industria General

A continuación se acompaña la representación gráfica de la propuesta de calificación para el Área 5.



PROPUESTA DE CALIFICACIÓN PARA EL ÁREA 5

## RESUMEN DATOS DE LA MODIFICACION AREA 5

### AREA CALIFICADA como **EP4-a**

|                                                                                       |                     |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| Superficie neta parcelas                                                              |                     |        |
| 1ª                                                                                    | 12.620 m2           |        |
| 2ª                                                                                    | 939m2               |        |
| Edificabilidad en Ordenanza                                                           | 0,45 m2/m2 de Solar |        |
| Edificabilidad total                                                                  |                     |        |
| 1ª                                                                                    | 5.679,00 m2         |        |
| 2ª                                                                                    | 422,55 m2           |        |
| Parcela Mínima                                                                        |                     |        |
| Fachada                                                                               | 14 m                |        |
| Superficie                                                                            | 600 m2              |        |
| Viviendas posibles por fachadas:                                                      |                     |        |
| Fachada en Manzana Calle Carrera - Calle Báscula – Travesía – Calle Arroyo – Camino A |                     |        |
|                                                                                       | 454,00 MI           | 32 Viv |
| Fachada margen Este calle paralela Arroyo                                             |                     |        |
|                                                                                       | 153.0 ml            | 10 viv |

### AREA CALIFICADA como **EC3**

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Superficie neta parcelas          | 482 m2              |
| Edificabilidad en Ordenanza       | 1,65 m2/m2 de Solar |
| Edificabilidad total              | 795,30 m2           |
| Parcela Mínima                    |                     |
| Fachada                           | 8 m                 |
| Superficie                        | 150 m2              |
| Viviendas posibles por Superficie | 3 Viv               |

### AREA CALIFICADA como **IG6**

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Superficie neta parcelas    | 1.093 m2            |
| Edificabilidad en Ordenanza | 1,20 m2/m2 de Solar |
| Edificabilidad total        | 1311,6 m2           |
| Parcela Mínima              |                     |
| Fachada                     | 15 m                |
| Superficie                  | 900 m2              |

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| <b>Total edificabilidad de este área</b> | <b>8.208,45 m2</b>  |
| <b>Total nº viviendas</b>                | <b>45 viviendas</b> |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Aparcamientos en el área |    |
| Calle Carrera            | 20 |
| Camino Serv.             | 13 |
| Calle Arroyo             | 23 |



Trav. Carrera  
Calle Báscula

9  
15

Espacios Libres Públicos (SEL) en el Área  
Superficie

1.562 m<sup>2</sup>



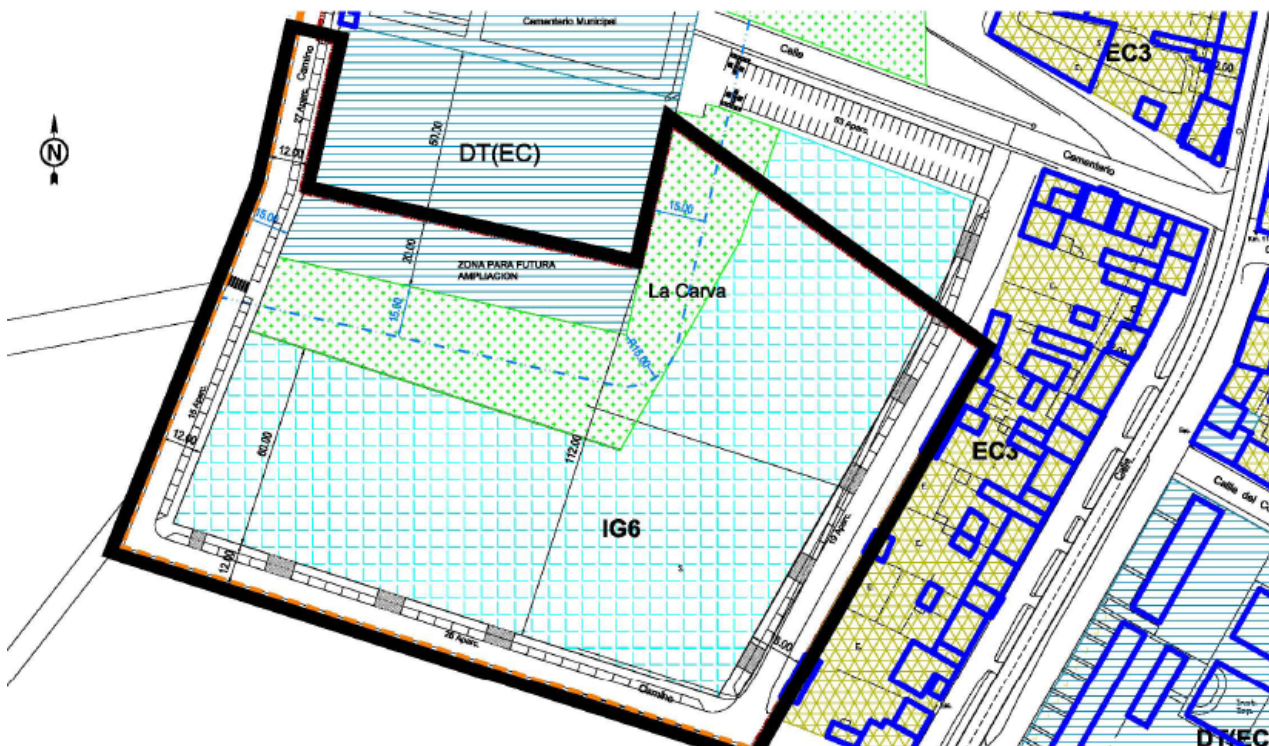
### 1.3.2. DEFINICION USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DE SERVICIOS

#### 1.3.2.a MODIFICACIONES ZONA CEMENTERIO

Como se ha reflejado a lo largo de la presente MP se pretende incorporar un nuevo área de Suelo Urbano en la zona emplazada en Sur-Oeste de Laguna de Negrillos para el desarrollo de usos industriales, en el entorno del Cementerio Municipal, sobre terrenos de titularidad municipal, delimitada por la Calle del Cementerio, Camino de Villaestrigo, Camino de Santo Tirso, Camino Barrero (en tramo urbanizado recientemente) y travesía a Calle Cementerio.

El catastro en esta zona no se encuentra adaptado a las NNSS

La Calle del cementerio y parte del Sistema Libre Publico que se emplaza en margen Norte de esta calle se encuentran sobre la parcela 5050 del polígono de rustica 114, estando el resto del Sistema Libre Publico y parte del Camino de Villaestrigo sobre la parcela 5049. El recinto del cementerio se corresponde con la parcela catastral 000100100TM87G. La ampliación reciente del cementerio y el área incluida en esta Modificación son una parte de la parcela 01 del polígono 114



Tal y como se observa en el croquis adjunto con esta modificación calificamos la

totalidad del **recinto actual del cementerio en Dotaciones y Equipamiento**, ampliando el recinto en 20 m de fondo hacia el sur del mismo

Se crea una zona de aparcamiento con doble fila en batería y acceso desde Trvsia y Plaza cementerio, con 63 plazas de aparcamiento

Se crea una franja de Espacio Libre Publico en las fachadas Sur y Este del cementerio para proteger el entorno del mismo, con una anchura mínima de 15 m

Se incluyen en Suelo Urbano los tramos del Camino de Sto Tirso, calle Barrero y Prolongación de la Travesía del Cementerio

Se crea una franja clasificada como **suelo urbano en zona de ordenanza IG6 Industria General**, con un fondo de 60 m respecto de las fachadas de la Travesía y Calle Barrero, que facilita la formación de parcelas para usos industriales y/o usos terciarios y servicios, en edificación exclusiva con parcelas de superficie mínima 900 m<sup>2</sup> y fachadas mínimas de 15 m y una edificabilidad de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de solar

La modificación realizada se resumen en:

## **MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN EN SUELO URBANO VIGENTE**

### **Zona DT (EC) Dotaciones y Equipamientos**

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Superficie suprimida             | 2.923 m <sup>2</sup> |
| Ampliación en nuevo cementerio   | 5.018 m <sup>2</sup> |
| Previsión para futura ampliación | 2.035 m <sup>2</sup> |

Por tanto con la modificación se ha ampliado la superficie de Dotaciones y Equipamientos públicos en 4.127 m<sup>2</sup>, junto con la formación de 63 plazas de aparcamiento públicas en travesía Cementerio y 87 plazas en resto de viario, junto con la creación de un área para Espacios Libres Públicos en el entorno del cementerio con una superficie total de 4.938 m<sup>2</sup> de los que 4.580 m<sup>2</sup> se sitúan sobre la ampliación de suelo urbano

El área clasificada como IG6 cuenta con una superficie total de 16.380 m<sup>2</sup> de los que 1.600 m<sup>2</sup> se sitúan en la zona modificada y el resto en la zona ampliada

## **Ampliación de Suelo Urbano**

Con la modificación se ha ampliado la superficie de Suelo Urbano en 27.442 m<sup>2</sup> que se desglosan en:

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Dotaciones y Equipamientos... | 2.035 m <sup>2</sup>  |
| Espacio Libres Públicos       | 4.580 m <sup>2</sup>  |
| Viales                        | 6.346 m <sup>2</sup>  |
| Industria general...          | 14.780 m <sup>2</sup> |

### **1.3.2.b AMPLIACION SUELO URBANO EN MARGEN CTRA LE-411 (C/Honda) ZONA GASOLINERA**

Este área se encuentra emplazada en la margen derecha de la Calle Honda (travesía de la Ctra. LE-411 de Villamañan a Valcabado) y consiste en la ampliación del Suelo Urbano en una franja con una longitud de 166 m. prolongación al Suelo Urbano actual a fin de recoger la estación de servicio (gasolinera) actual y vincular una superficie alrededor de la misma a un uso Industrial categoría 2<sup>a</sup> o Terciario 1<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, para posibilitar la ampliación de los servicios de la misma a la carretera.

Las parcelas afectadas por esta modificación son; parcelas 01 y 9020 del polígono 114, parcela 000100200TM87G

Actualmente existe una estación de servicio (gasolinera) que se desarrolla sobre parcela de 303 m<sup>2</sup> de superficie, rodeada por parcela de titularidad municipal, que se pretende consolidar y ampliar su actividad con servicios vinculados a la carretera.

En esta modificación se amplía la superficie de Suelo Urbano en 8.955 m<sup>2</sup> que se desglosan en:

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| - Industria y Servicios Terciarios... | 5.915,0 m <sup>2</sup>  |
| - Zona Ordenanza EC3                  | 1.095 ,0 m <sup>2</sup> |

Y resto en viario público, sobre el que se desarrollan 19 aparcamientos públicos.

### **1.3.3. AJUSTES EN TRAMOS DE VIALES EN LAGUNA DE NEGRILLOS**

Las Modificaciones que dan lugar a pequeños cambios en viales supone modificación de los suelos en Zonas de Ordenanza EC3 “Ensanches Cercanos”, EP4 “Ensanches Parcelados” y DT (EP) “Dotaciones y Equipamientos” y se resumen en:

#### **1.3.3.a VIAL (TRAVESÍA DE C/JUAN PABLO I)**

Se modifica un tramo de vial en zona de ordenanza EP4 con ajuste de la delimitación de Suelo Urbano a la definición catastral de las parcelas afectadas.

Las parcelas afectadas cuentan con la referencia catastral nº 0303810TM8800S y 0303811TM8800S (Titularidad pública).

El cambio de ubicación de la calle y ajuste de la delimitación de suelo urbano a linderos de parcelas catastrales, implican una disminución de Suelo Urbano de 170 m<sup>2</sup> y una ampliación de 188 m<sup>2</sup> que, junto con la diferencia de superficie del vial implica una ampliación de Suelo urbano de 23 m<sup>2</sup> en Zona de Ordenanza EP4 “Ensanches Parcelados”.

#### **1.3.3.b VIAL DE TRAMO URBANO CAMINO AGRÍCOLA**

Con esta modificación se corrige un defecto de la modificación A en la que no se grafía en plano de ordenación (2.1) la salida del vial de anchura de calzada de 15,5 m, Camino agrícola, hacia la Calle de Juan Carlos I (Carretera a Pobladura de Pelayo García). Esto supone una disminución del DT (EP) en una superficie de 440 m<sup>2</sup> sobre parcela 01 del polígono 112 de titularidad pública.

#### **1.3.3.c MODIFICACIÓN VIAL TRAVESÍA C/ JUAN PABLO II**

En esta modificación se incluyen dos actuaciones.

La modificación de alineación de vial en “Las Chanas”, ajustándose a lindero de parcela no implica modificación de superficie

La modificación de clasificación de la delimitación de Suelo Urbano en tramo de la fachada de calle Monseñor Ángel a y Juan Pablo I, aumenta el Suelo Urbano Consolidado en 4.090 m<sup>2</sup> de los que 2.240 m<sup>2</sup> corresponden a suelo en zona de

ordenanza EP4 en calle Monseñor Ángel y 530 m2 corresponden a suelo en zona de ordenanza EP4 en calle Juan Pablo I

La parcela sobre la que se modifica el vial se corresponden con el polígono 112 parcelas 5040

La ampliación de Suelo Urbano Consolidado se desarrolla sobre las parcelas del Polg 114 05 y 01 (titularidad pública) en la Calle Monseñor Ángel y parcela 01 del polígono de urbana 01031

#### **1.3.3.d ELIMINACIÓN DE UNA TRAVESÍA DE LA CALLE PABLO VI**

El vial eliminado se ubica sobre las parcelas con referencia catasta nº 04 y 05 del polígono catastral de urbana 08950, en zona de Ordenanza EP4.

Con esta modificación se amplía el suelo en esta zona de ordenanza en 404 m2 y dadas las características de las parcelas, es factible la segregación de las mismas en dos que dan lugar a dos nuevas viviendas.

## 1.4. RESUMEN PARAMETROS MODIFICACIONES MODIFICACION DE LA ORDENACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION -UE3-, -UE4- y -UE5-

A la vista de los datos expuestos para estas Áreas, la Modificación que se pretende produce un incremento del volumen edificable máximo de:

|        |                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| Área 3 | 12.132,42 m <sup>2</sup>                                                  |
| Área 4 | 7.749,32 m <sup>2</sup>                                                   |
| Área 5 | 6.896,85 m <sup>2</sup> Residencial<br>1.311,60 m <sup>2</sup> Industrial |

Lo que supone un total de 28.090,19 m<sup>2</sup> de volumen edificable.

En el apartado b) del art. 173 del RUCyL se dice

*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.*

Tomando como condición más restrictiva el incremento de volumen edificable privado tenemos:

Reserva mínima de Espacios Libres Públicos

$$(28.090,15 / 100) \times 20 \qquad 5.618,04 \text{ m}^2$$

Nº de plazas de aparcamiento públicas

$$28.090,15 / 100 \qquad 281 \text{ Plazas}$$

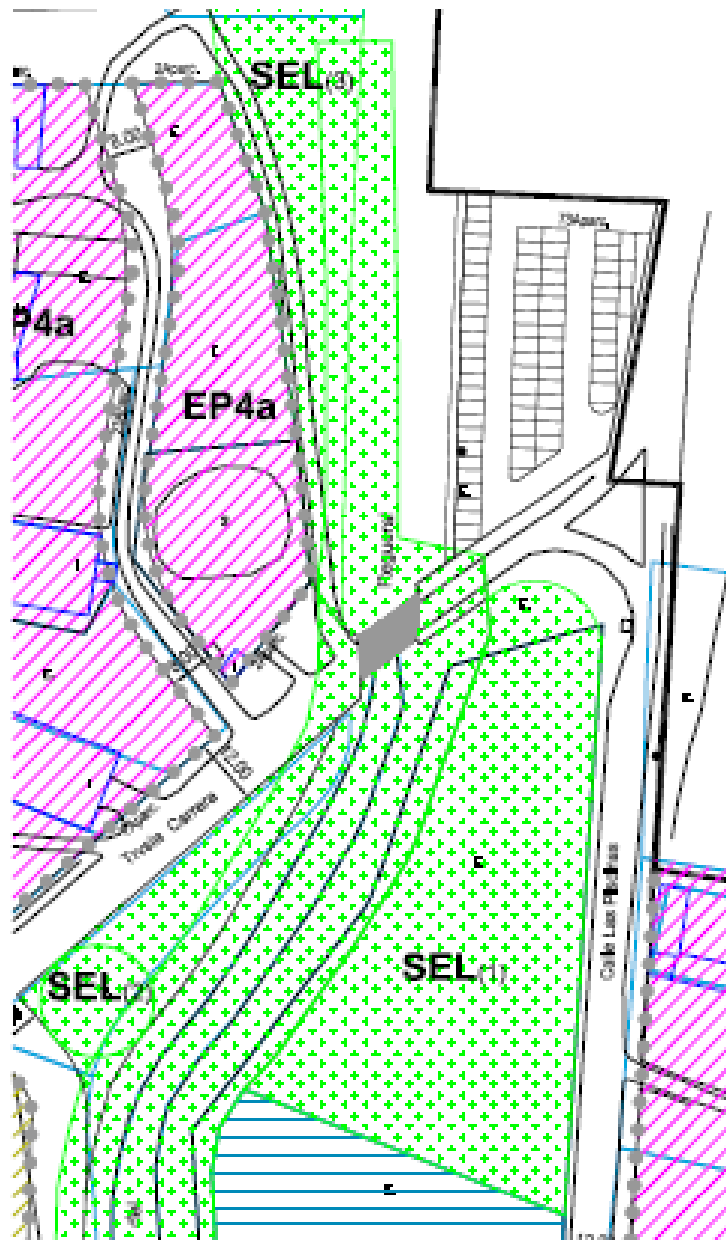
El Nº total de viviendas que se amplían en la modificación es de 108, con la creación de 256 aparcamientos en la vía pública y 76 en área anexa de aparcamiento, situada en la calle La Piscina.



Se fija la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en interior de parcela, que, junto con los aparcamientos públicos, sobrepasan el mínimo exigido por la legislación.

La superficie destinada a Sistemas Libres Públicos, grafiada en planos como S E L, es de 1.048m<sup>2</sup> + 3.720 m<sup>2</sup> + 1.562 m<sup>2</sup>, es decir, un total de 6.330 m<sup>2</sup>, que superan los 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aumento en volumen edificable que exige el art 173 del RYCyL.

Por tanto, los parámetros mínimos de reserva para espacios libres públicos y plazas de aparcamiento públicas están plenamente justificados, apreciándose su ubicación en la representación gráfica siguiente.



## 1.4.2. DEFINICION USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DE SERVICIOS

### 1.4.2.a MODIFICACIONES ZONA CEMENTERIO

A la vista de los datos expuestos para el suelo en Zona de Ordenanza IG6-“Industria General” que se ha propuesto, la Modificación que se pretende produce un incremento del volumen edificable privado. Tenemos en cuenta que la superficie creada en esta zona de ordenanza es de 16.380 m<sup>2</sup> y las condiciones de emplazamiento y volumen en la nueva zona de ordenanza son las siguientes:

#### Condiciones de EMPLAZAMIENTO

|                       |                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parcela mín.:</b>  | 900 m <sup>2</sup>                                                                                        |
| <b>Fachada mínima</b> | 15 m. También se permiten las parcelas existentes en el momento de la aprobación Inicial de estas Normas. |
| <b>Ocupación</b>      | 0,85 %                                                                                                    |
| <b>Tipología</b>      | Edificación Adosada.                                                                                      |
| <b>Retranqueos</b>    | A fachada 6 metros.<br>Edificación adosada o, si existe separación a linderos, distancia mínima de 3m.    |

#### Condiciones de la EDIFICACION

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Edificabilidad</b> | 1.20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (sobre solar)<br>En caso de rectificación de alineaciones, se reconoce como solar la parcela primitiva, salvo cuando esta, corresponda a la apertura de nuevas calles que incrementan las fachadas o aprovechamientos del solar.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Alturas</b>        | Dos plantas (B+1). No se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta salvo elementos técnicos.<br>Altura máx. a cara inferior alero o cerchas: 8,00 m.<br>Altura máx. a cumbrera: 4 m sobre altura máx. Permitida a alero.<br>Se permiten alturas superiores para elementos técnicos, o en caso de procesos fabriles singulares en que se justifique su necesidad.<br>Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. |
| <b>Aparcamiento</b>   | Se reservará una plaza de garaje por cada 200 m <sup>2</sup> construidos dentro del solar y con acceso para vehículos desde vía pública.<br>Los requerimientos de carga y descarga y de aparcamiento de vehículos especiales relacionados con la actividad se resolverán dentro del solar.                                                                                                                                                                                |
| <b>Fondos</b>         | No se regulan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Por tanto, el aumento de superficie edificable con destino privado que da lugar esta modificación es de

$$16.380,0 \times 1,2 = \mathbf{19.656,0 \text{ m}^2}.$$

De acuerdo con el apartado b) del art. 173 del RUCyL, para el incremento de volumen edificable privado obtenido tenemos:

Reserva mínima de Espacios Libres Públicos

$$(19.656,00 / 100) \times 20 = 3.931,20 \text{ m}^2$$

Nº de plazas de aparcamiento públicas

$$19.656,0 / 100 = 196 \text{ Plazas}$$

Las vías públicas incorporadas a esta ampliación se refieren a

Travesía a Calle Cementerio

Semicalzada en 127,7 m

Calle Barrero

Calzada en 165,9 m

Calle Santo Tirso

Calzada en 100 m

Deduciendo los vados para acceso a parcelas (nº máximo de parcelas según condición de parcela mínima) y la formación de pasos de peatones en encuentro de calles, podemos contabilizar 19 plazas de aparcamiento en la travesía, 26 plazas de aparcamiento en la C/Barrero y 42 plazas de aparcamiento en la Calle Santo Tirso, junto con las 63 plazas creadas en la margen de la Calle del Cementerio.

Se fija la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos en interior de parcela, que, junto con los 150 públicos, cumplen el mínimo exigido por la legislación.

La superficie destinada a Sistemas Libres Públicos, grafiada en planos como S E L, es de 4.938 m<sup>2</sup>, que superan los 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aumento en volumen edificable que exige el art 173 del RUCyL.

Se amplía la superficie de equipamientos públicos en 4.130 m<sup>2</sup>

Por tanto, los parámetros mínimos de reserva para espacios libres públicos y plazas de aparcamiento públicas están plenamente justificados.

### **1.3.2.b AMPLIACION SUELO URBANO EN MARGEN CTRA LE-411 (C/Honda) GASOLINERA**

Como hemos indicado, esta modificación da lugar a un aumento de Suelo Urbano de 9.985,5 m<sup>2</sup> de los que 5.915 corresponden a Dotacionales y Equipamiento, 1.095 m<sup>2</sup> corresponden a suelo clasificado en Zona de Ordenanza EC3 "Ensanches Cercanos" y el resto se corresponde con viario público, sobre el que se desarrollan 19 plazas de aparcamiento público.

Las condiciones de emplazamiento y volumen en la nueva zona de ordenanza son las siguientes:

#### **Condiciones de EMPLAZAMIENTO**

|                       |                    |                                                                                                                                                              |
|-----------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parcela mín.:</b>  | 800 m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                              |
| <b>Fachada mínima</b> | 15 m.              | También se permiten las parcelas existentes en el momento de la aprobación Inicial de estas Normas.                                                          |
| <b>Ocupación</b>      | 0,40 %             |                                                                                                                                                              |
| <b>Tipología</b>      |                    | Edificación Adosada.                                                                                                                                         |
| <b>Retranqueos</b>    |                    | En linderos laterales Edificación adosada o, si existe separación a linderos, distancia mínima de 3 metros.<br>En Fondo de parcela distancia mínima 3 metros |

#### **Condiciones de la EDIFICACION**

|                       |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Edificabilidad</b> | 0.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (sobre solar) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Alturas</b>        |                                                   | Dos plantas (B+1). No se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta salvo elementos técnicos.<br>Altura máx. a cara inferior alero o cerchas: 8,00 m.<br>Altura máx. a cumbrera: 4 m sobre altura máx. permitida a alero.<br>Se permiten alturas superiores para elementos técnicos, o singulares que se justifique su necesidad.<br>Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. |
| <b>Aparcamiento</b>   |                                                   | Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m <sup>2</sup> construidos dentro del solar y con acceso para vehículos desde vía pública.<br>Los requerimientos de carga y descarga y de aparcamiento de vehículos especiales relacionados con la actividad se resolverán dentro del solar.                                                                                                                                           |
| <b>Fondos</b>         |                                                   | No se regulan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Por tanto, el aumento de superficie edificable con destino privado que da lugar esta modificación es de

$$5.915,0 \times 0,40 = \mathbf{2.366,00 \text{ m}^2}$$

$$1.095,0 \times 1,65 = \mathbf{1.806,75 \text{ m}^2}.$$

De acuerdo con el apartado b) del art. 173 del RUCyL, para el incremento de volumen edificable privado obtenido tenemos:

Reserva mínima de Espacios Libres Públicos

|                                       |                              |                       |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
|                                       | $(4.172,75 / 100) \times 20$ | 834,55 m <sup>2</sup> |
| Nº de plazas de aparcamiento públicas |                              |                       |
|                                       | $4.172,75 / 100$             | 42 Plazas             |

Los Espacios Libres Públicos se sitúan en la zona colindante del cementerio.

En la calle de nueva apertura se emplazan 19 plazas de aparcamiento. Se fija la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos en interior de parcela que suponen 118 aparcamientos para la máxima edificabilidad, que, junto con los 19 públicos, cumplen el mínimo exigido por la legislación.

### **1.4.3. AJUSTES EN TRAMOS DE VIALES EN LAGUNA DE NEGRILLOS**

Como hemos señalado en el punto anterior, Se produce un incremento de superficie edificable con destino privado en las distintas zonas que se resumen en:

#### **1.4.3.a Juan Pablo I**

Incremento de 23 m<sup>2</sup> de superficie en suelo clasificado en Zona de Ordenanza EP4 “Ensanches Parcelados) que supone un aumento de edificabilidad de 23 m<sup>2</sup>

#### **1.4.3.b Tramo urbano Camino Agrícola**

Disminución de Dotacional DT (EP) en 440 m<sup>2</sup>.

#### **1.4.3.c Margen C/Monseñor Ángel –Travesía**

Aumento de suelo Urbano con un incremento de 2.770 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano clasificado en Zona de Ordenanza EP4 (Ensanches Parcelados), que supone un aumento de edificabilidad de 2.770 m<sup>2</sup>

#### **1.4.3.d Travesía Pablo VI**

Incremento de Suelo Urbano clasificado en zona de Ordenanza EP4 (Ensanches Parcelados) en 404 m<sup>2</sup>, que supone un aumento de edificabilidad de 404 m<sup>2</sup>

### 1.4.3.e MODIFICACIONES TOTALES

Por tanto, el aumento de superficie edificable con destino privado que da lugar estas modificaciones es de:

Zona Ordenanza EP4

$$(23 + 2.770 + 404) \times 1, = 3.197,00 \text{ m}^2$$

De lo anteriormente expuesto se concluye que los principales variaciones respecto al Suelo Urbano realizada mediante la presente modificación es de:

- **AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO**

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| AREA 5                | 2.017m <sup>2</sup>   |
| APARCAMIENTOS         | 3.320 m <sup>2</sup>  |
| ZONA CEMENTERIO:      | 27.442m <sup>2</sup>  |
| ZONA GASOLINERA       | 9.985,5m <sup>2</sup> |
| ZONA C/MONSEÑOR ANGEL | 4.090m <sup>2</sup>   |

---

TOTAL 46.854,5 m<sup>2</sup>

- **MODIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO**

|     |                      |
|-----|----------------------|
| UE3 | 24.791m <sup>2</sup> |
| UE4 | 13.102m <sup>2</sup> |
| UE5 | 20.013m <sup>2</sup> |

---

TOTAL 57.906m<sup>2</sup>

Esta disminución de Suelo Urbano No consolidado se incorpora al Suelo Urbano Consolidado de la localidad.

Como resumen de los parámetros modificados tenemos

Ampliación superficie neta en zona ordenanza EC-3

Áreas 3 y 5 (424 + 482) 906 m<sup>2</sup>

Área 4 (disminución) -737 m<sup>2</sup>

C/Honda (CtraLE-411) 1.095 m<sup>2</sup>

Ampliación superficie neta en zona ordenanza EP-4



|                                         |                            |               |
|-----------------------------------------|----------------------------|---------------|
| C7Juan Pablo I                          |                            | 23 m2         |
| C/Monseñor A. y Pablo VI (2.240 + 530)  |                            | 2.770 m2      |
| Área 4                                  |                            | 8.958 m2      |
| Superficie neta en zona ordenanza EC-3a |                            |               |
| Área 3                                  |                            | 19.041 m2     |
| Superficie neta en zona ordenanza EP-4a |                            |               |
| Área 5 (12.620 + 939)                   |                            | 13.559 m2     |
| Superficie neta en zona ordenanza IG-6  |                            |               |
| Área 5                                  |                            | 1.093 m2      |
| Zona Cementerio                         |                            | 16.380m2      |
| Superficie neta en zona ordenanza IS-7  |                            |               |
| Zona C/Honda (Ctra LE-411)              |                            | 5.915m2       |
| Edificabilidad ampliada                 |                            |               |
| <b><u>EC3</u></b>                       | (906 +1.095 -737) x 1,65   | = 2.085,60 m2 |
| <b><u>EP4</u></b>                       | (23 + 2.770 + 8.958) x 1,0 | = 11.751,0 m2 |
| <b><u>EC3.a</u></b>                     | 19.041 x 0,60              | = 11.424,6 m2 |
| <b><u>EP4.a</u></b>                     | 13.559 x 0,45              | = 6.101,55 m2 |
| <b><u>IG6</u></b>                       | (1.093+16.380) x 1,20      | = 20.967,6 m2 |
| <b><u>IS7</u></b>                       | 5.915 x 0,40               | = 2.366,00 m2 |

**Total edificabilidad ampliada**

|                 |   |              |
|-----------------|---|--------------|
| Uso Residencial | = | 31.325,75 m2 |
| Uso Industrial  | = | 23.333,60 m2 |

**Superficie neta Ampliación Dotaciones y Equipamiento DT**

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Zona Cementerio | 4.130m2 |
|-----------------|---------|

**Superficie neta Ampliación Espacios Libres Públicos SLP**

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Áreas 3, 4 y 5 (1.048+3.720+1562) | 6.330 m2 |
| Zona Cementerio                   | 4.938 m2 |

**Total Espacios Libres Públicos**

11.268,0 m2

### **Ampliación Plazas de aparcamiento de Uso Público**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Áreas 3, 4 y 5 (112+64+80) | 256 Plazas |
| Zona C/ Piscinas           | 76 Plazas  |
| Zona Cementerio            | 150 Plazas |
| Zona C/Honda               | 19 Plazas  |

**Total Plazas aparcamiento** **499 Plazas**

Que se complementan con los aparcamientos en interior de parcela en las zonas Industriales

#### **1.4.4. ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR UR-2 “LA MATILLA”**

En la Memoria Vinculante que se incluye en esta MP se incorpora la **Memoria Justificativa de la Ordenacion detallada del Sector UR-2 “La Matilla”**, donde se definen, entre otros, la exacta localización y descripción del ámbito del sector, junto con las determinaciones de ordenación general y la descripción de la propuesta de ordenación, incluyendo una tabla/cuadro de características del sector y la **justificación de las características cuantitativas generales**, además de fijar las condiciones de urbanización e incluir fichas pormenorizadas de cada uso, plazos para cumplir los deberes urbanísticos, informe de sostenibilidad económica - estudio económico – financiero, etc.

## 1.5. INFORMES NECESARIOS ORDEN FOM 208/2011

---

Al encontrarnos ante una modificación de planeamiento, nos remitimos al Artículo 5 de la citada normativa:

Se indican en esta Norma los siguientes informes:

- 1) Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo
- 2) Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
- 3) Agencia de Protección Civil.
- 4) Informe de la Subdelegación del Gobierno
- 5) Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero
- 6) Informe de la Diputación de León
- 7) Servicio Territorial de Medio Ambiente
- 8) Servicio Territorial de Fomento
- 9) Servicio de Agricultura y Ganadería

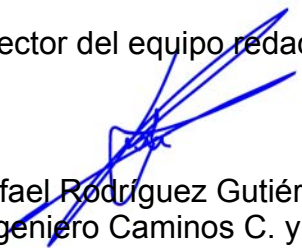
## 1.6. CONCLUSIÓN

---

Se entiende, a criterio del equipo redactor dirigido por el técnico que suscribe que con lo anteriormente expuesto queda justificada la presente **MODIFICACIÓN PUNTUAL B de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES en LAGUNA DE NEGRILLOS** planteada y, al considerar suficiente la documentación aportada, se concluye la misma para su aprobación administrativa.

León, ENERO de 2016.

Director del equipo redactor



Rafael Rodríguez Gutiérrez  
Ingeniero Caminos C. y P.  
Colegiado nº 5497

## **2. MEMORIA VINCULANTE.**

## 2.1 DOCUMENTO VIGENTE

---

Se incluye el texto articulado actualmente vigente que se corresponde con el articulado de la Modificación Puntual A, que se corresponde con:

Título II Normas en Suelo Urbano. Normas Particulares: Art. 55 a 60

Título III Normas en Suelo Urbanizable

Normas Generales: art. 61 a 64

Normas Particulares: art 65 a 68

Título IV Normas en Suelo No Urbanizable

Normas Generales: art. 69 a 77

## TITULO II NORMAS EN SUELO URBANO

### NORMAS PARTICULARES

#### Art. 55 División en Zonas

El suelo urbano se subdivide en zonas, delimitadas en los planos correspondientes, a las que le son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en el capítulo anterior, las que específicamente se definen en los restantes artículos de este capítulo para cada una de ellas.

Las Zonas definidas por estas Normas en Suelo Urbano, son las siguientes :

|     |                             |  |
|-----|-----------------------------|--|
| CA1 | Entorno del Castillo        |  |
| CN2 | Centro y núcleo tradicional |  |
| EC3 | Ensanches cercanos          |  |
| EP4 | Ensanches parcelados        |  |
| ON5 | Otros Núcleos               |  |

Para cada una de las zonas definidas se articulan y desarrollan todos o alguno de los siguientes extremos, en orden a su función reguladora:

- Condiciones de EMPLAZAMIENTO
- Condiciones de EDIFICACION
- Condiciones de USO
- Otras CONDICIONES
- Unidades de Ejecución - Obras de Urbanización

La edificabilidad máxima de un solar quedará siempre limitada por la condición más restrictiva sin que se pretenda que las diferentes condiciones definan un mismo aprovechamiento.

Tabla resumen de características :

| Zn  | Pm  | Ed   | Oc    | Al       | Rt      |
|-----|-----|------|-------|----------|---------|
| CA1 | 50  | -    | 100 % | II + BC  | NO      |
| CN2 | 100 | 2,5  | 75 %  | III + BC | NO      |
| EC3 | 150 | 1,65 | 60 %  | II + BC  | NO      |
| EP4 | 150 | 1,00 | 50 %  | II + BC  | Acuerdo |
| ON5 | 100 | 1,65 | 75 %  | II + BC  | Acuerdo |

- Zn Zona de suelo urbano  
Pm Parcela mínima  
Ed Edificabilidad m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Oc Ocupación  
Al Alturas  
Rt Retranqueos



**Art. 56 Zona CA1 – Entorno del Castillo**

*No se modifica*

**Art. 57 Zona CN2 – Centro / Núcleo tradicional**

*No se modifica*

**Art. 58 Zona EC3 – Ensanches Cercanos**

*No se modifica*

**Art. 59 Zona EP4 – Ensanches Parcelados**

*No se modifica*

**Art. 60 Zona ON5 – Otros Núcleos**

*No se modifica*

## TITULO III – NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

### NORMAS GENERALES

#### Art. 61 Regulación del suelo

1. Los terrenos comprendidos en suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta la aprobación del Plan Parcial correspondiente. No obstante, podrán realizarse obras e instalaciones en los siguientes casos:

- a) Aquellos que se ejecuten por determinación de Planes Especiales de infraestructura Básica o de Sistemas Generales.
- b) Las de carácter provisional que no dificulten la ejecución del plan, que se autorizarán por el Ayuntamiento previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### Art. 62 Ejecución del planeamiento

Los Planes Parciales aprobados se llevarán a la práctica por Polígonos completos y en los plazos establecidos para cada una de las fases, en el correspondiente plan de etapas, documentación que necesariamente habrá de contener el referido planeamiento.

La delimitación de los polígonos se ajustará a legislación urbanística de carácter general.

Se incorpora la ordenación del "camino agrícola" definido en el plano "2.3mA". El camino, comienza en la carretera de Pobladura, saliendo en dirección oeste por el borde sur de la subestación eléctrica. Una vez cruzada la línea eléctrica se desarrolla en paralelo, a una distancia de 20m por el oeste, hasta el cruce con el camino del Barrero. Desde este punto se traza en perpendicular hacia la carretera de La Antigua, cruzando el sector La Casilla, superpuesto al trazado de una calle transversal de este, y a partir de aquí, cambia de dirección buscando un trazado este-oeste, hasta el camino de Conforcos.

La ejecución del camino agrícola, se considera una obra de interés general, y de iniciativa municipal.

#### Art. 63 Sistemas de actuación

La administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económicos financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

#### Art. 64 Reservas mínimas en planes parciales

Las superficies mínimas que habrán de destinarse a espacios libres, centros culturales y docentes, servicios de interés público y social y aparcamientos, así como los módulos mínima de las mismas y demás características que habrán de satisfacer son las especificadas para Planes Parciales por la vigente Ley del Suelo y su Reglamento de planeamiento, en el Anexo al Reglamento.

## NORMAS PARTICULARES

### Art. 65 División en Zonas

La definición de los sectores de suelo urbanizable, se ha basado en la posible protagonismo del Ayuntamiento para dar continuidad a una oferta de parcelas de suelo a precios asequibles, y en consecuencia, se han establecido tres sectores de suelo Urbanizable, (A, B y C) en la periferia del núcleo urbano, donde la propiedad municipal, es importante o mayoritaria, con el fin de que puedan desarrollarse estos sectores si así lo estima la iniciativa municipal.

El suelo urbanizable se subdivide en distintas zonas en función de los usos globales y niveles de intensidad asignados por estas Normas para cada una de ellas, a las que le son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en los restantes capítulos de este título, las que específicamente se definen en los artículos siguientes para cada una de ellas.

De acuerdo con el contenido del apartado anterior se establecen las siguientes zonas que se definen gráficamente en los planos de clasificación : R1.1 R1.2 y R1.3

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| UR1 – Los Quiñones | (86.794,00 m2.)  |
| UR2 – La Matilla   | (77.172,00 m2.)  |
| UR3 – La Casilla   | (118.500,00 m2.) |

## Art. 66 UR1 – Los Quiñones

Se encuentra situado en el extremo norte del núcleo urbano, y comprende fundamentalmente unos terrenos de titularidad municipal, sobre los que se había definido una parcelación previa incorporada en el plano catastral, aunque se han excluido del ámbito de suelo urbano, porque los terrenos carecen de cualquier clase de dotaciones urbanísticas o infraestructura.

### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA - UR1

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| <b>NOMBRE:</b> | <b>UR1 – Los Quiñones</b> |
| NUCLEO:        | Laguna de Negrillos       |
| CLASE DE       | Urbanizable               |
| SUELO:         |                           |
| SUPERFICIE     | 86.794 metros cuadrados.  |
| TOTAL:         |                           |

|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>GESTION</b>        |                                                                   |
| INICIATIVA DE GESTION | PRIVADA                                                           |
| SISTEMA DE ACTUACION  | Compensación                                                      |
| FIGURAS DE DESARROLLO | Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBJETIVOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Facilitar un sector de suelo urbanizable en un suelo de titularidad municipal con el fin de que el propio Ayuntamiento pueda disponer de una relativa continuidad con la política de parcelaciones en suelo urbano que venía desarrollando con anterioridad a estas Normas Urbanísticas.</li></ul> |

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| <b>USO Y APROVECHAMIENTO</b> |                                      |
| USO GLOBAL                   | RESIDENCIAL                          |
| APROVECHAMIENTO MEDIO        | 0,35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |
| DENSIDAD VIVIENDAS           | 20 Viviendas / hectárea              |
| NUMERO MAXIMO VIVIENDAS      | 173 viviendas                        |
| APROVECHAMIENTO MAXIMO       | 30.378 m <sup>2</sup>                |

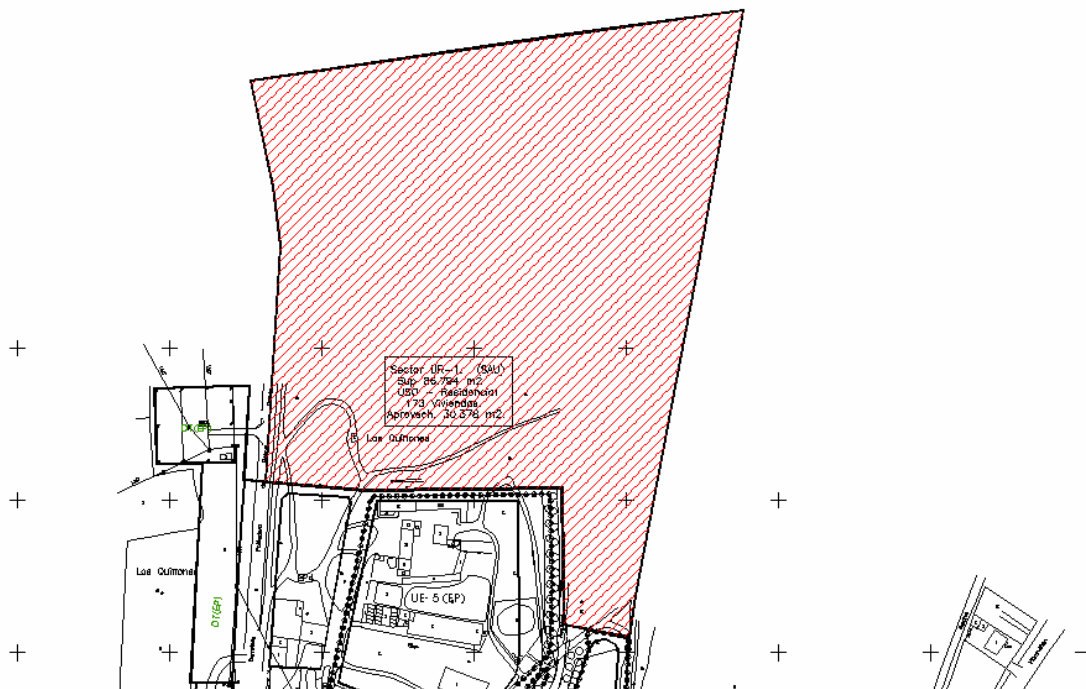
|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RESERVAS Y CESIONES</b>                                                     |
| A determinar en el Plan Parcial según Legislación y Reglamento de Planeamiento |

|                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Se deberá mantener la continuidad del sistema actual de caminos del entorno, integrado en continuidad con la red viaria del núcleo urbano.</li></ul> |

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| <b>NOMBRE:</b>           | <b>UR1 – Loa Quiñones</b> |
| <b>NUCLEO:</b>           | Laguna de Negrillos       |
| <b>CLASE DE SUELO:</b>   | Urbanizable               |
| <b>SUPERFICIE TOTAL:</b> | 86.794 metros cuadrados.  |

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Definido en los planos de "Clasificación de Suelo", "Estructura Urbana" y en el croquis adjunto



## Art. 67 UR2 – La Matilla

Se encuentra situado en el borde Nor - Oeste del núcleo urbano, y abarca tres caminos de acceso, en una zona donde se ubican algunas parcelaciones recientes. Se incluye por interés municipal, ya que puede centrar el crecimiento, respecto a los otros dos sectores, que se ubican en los extremos del eje Norte – Sur, alargando la configuración del núcleo de forma algo desproporcionada.

### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA - UR2

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| <b>NOMBRE:</b> | <b>UR2 – La Matilla</b>  |
| NUCLEO:        | Laguna de Negrillos      |
| CLASE DE       | Urbanizable              |
| SUELO:         |                          |
| SUPERFICIE     | 77.172 metros cuadrados. |
| TOTAL:         |                          |

|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>GESTION</b>        |                                                                   |
| INICIATIVA DE GESTION | PRIVADA                                                           |
| SISTEMA DE ACTUACION  | Compensación                                                      |
| FIGURAS DE DESARROLLO | Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBJETIVOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Facilitar un sector de suelo urbanizable en un suelo de titularidad municipal con el fin de que el propio Ayuntamiento pueda disponer de una relativa continuidad con la política de parcelaciones en suelo urbano que venía desarrollando con anterioridad a estas Normas Urbanísticas.</li></ul> |

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| <b>USO Y APROVECHAMIENTO</b> |                         |
| USO GLOBAL                   | RESIDENCIAL             |
| APROVECHAMIENTO MEDIO        | 0,35 m2 / m2            |
| DENSIDAD VIVIENDAS           | 20 Viviendas / hectárea |
| NUMERO MAXIMO VIVIENDAS      | 154 viviendas           |
| APROVECHAMIENTO MAXIMO       | 27.010 m2               |

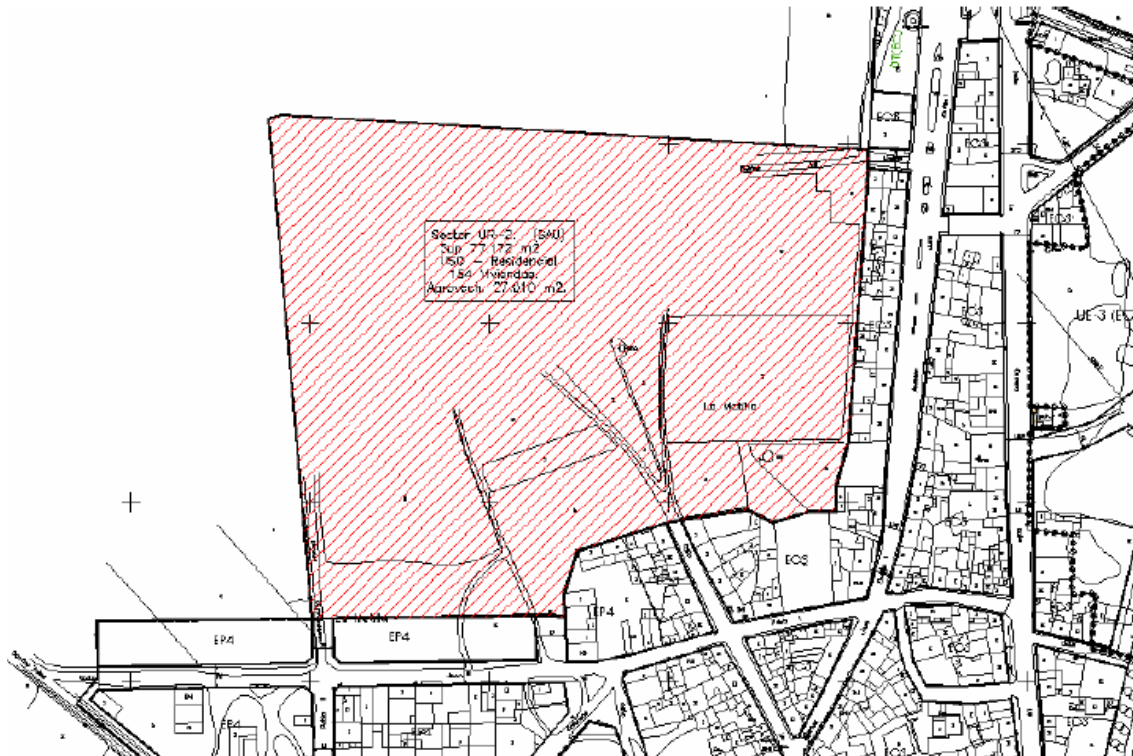
|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RESERVAS Y CESIONES</b>                                                     |
| A determinar en el Plan Parcial según Legislación y Reglamento de Planeamiento |

|                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Se deberá mantener la continuidad del sistema actual de caminos del entorno.</li></ul> |

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| <b>NOMBRE:</b>    | <b>UR2 – La Matilla</b>  |
| <b>NUCLEO:</b>    | Laguna de Negrillos      |
| <b>CLASE DE</b>   | Urbanizable              |
| <b>SUELO:</b>     |                          |
| <b>SUPERFICIE</b> | 77.172 metros cuadrados. |
| <b>TOTAL:</b>     |                          |

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Definido en los planos de "Clasificación de Suelo", "Estructura Urbana" y en el croquis adjunto





## Art. 68 UR3 – La Casilla

Se encuentra situado en el extremo Sur - Oeste del núcleo urbano, y comprende fundamentalmente terrenos de titularidad municipal, que se incluyen por iniciativa del propio ayuntamiento con el fin de mantener una reserva de suelo que pueda permitir, una cierta continuidad en la política municipal de facilitar parcelas y solares asequibles.

### CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA - UR3

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| <b>NOMBRE:</b> | <b>UR3 – La Casilla</b>   |
| NUCLEO:        | Laguna de Negrillos       |
| CLASE DE       | Urbanizable               |
| SUELO:         |                           |
| SUPERFICIE     | 118.500 metros cuadrados. |
| TOTAL:         |                           |

|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>GESTION</b>        |                                                                   |
| INICIATIVA DE GESTION | PRIVADA                                                           |
| SISTEMA DE ACTUACION  | Compensación                                                      |
| FIGURAS DE DESARROLLO | Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBJETIVOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Facilitar un sector de suelo urbanizable en un suelo de titularidad municipal con el fin de que el propio Ayuntamiento pueda disponer de una relativa continuidad con la política de parcelaciones en suelo urbano que venía desarrollando con anterioridad a estas Normas Urbanísticas.</li></ul> |

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| <b>USO Y APROVECHAMIENTO</b> |                                      |
| USO GLOBAL                   | RESIDENCIAL                          |
| APROVECHAMIENTO MEDIO        | 0,35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |
| DENSIDAD VIVIENDAS           | 20 Viviendas / hectárea              |
| NUMERO MAXIMO VIVIENDAS      | 237 viviendas                        |
| APROVECHAMIENTO MAXIMO       | 41.475 m <sup>2</sup>                |

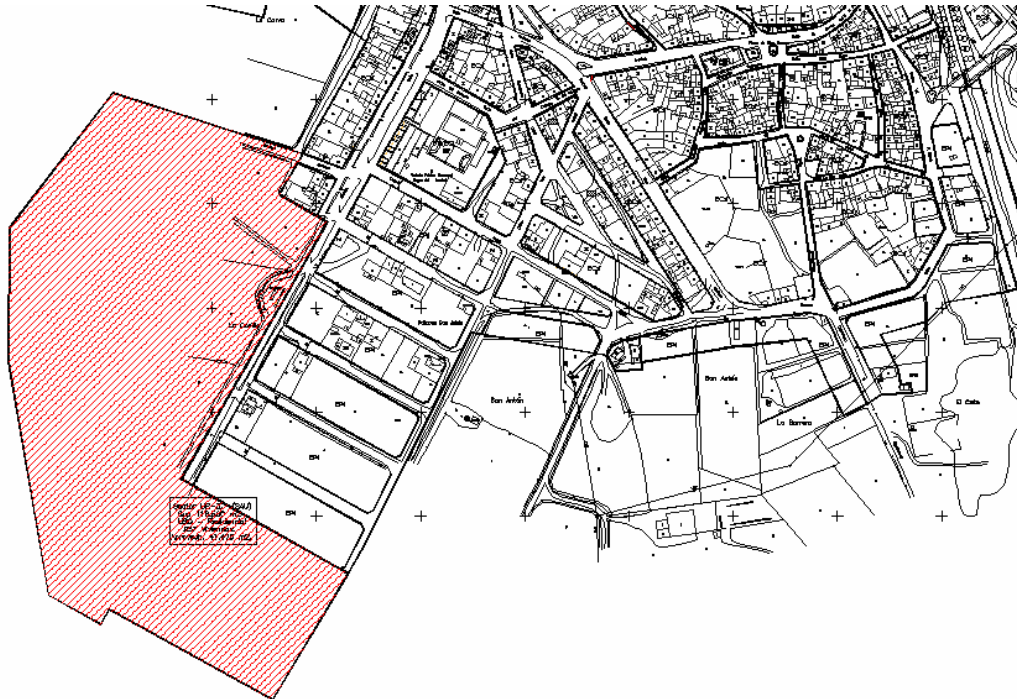
|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RESERVAS Y CESIONES</b>                                                     |
| A determinar en el Plan Parcial según Legislación y Reglamento de Planeamiento |

|                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Se deberá mantener la continuidad del sistema actual de caminos del entorno.</li></ul> |

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| <b>NOMBRE:</b>           | <b>UR3 – La Casilla</b>   |
| <b>NUCLEO:</b>           | Laguna de Negrillos       |
| <b>CLASE DE SUELO:</b>   | Urbanizable               |
| <b>SUPERFICIE TOTAL:</b> | 118.500 metros cuadrados. |

### **IDENTIFICACION GRAFICA**

Definido en los planos de "Clasificación de Suelo", "Estructura Urbana" y en el croquis adjunto



## TITULO IV – NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

### NORMAS GENERALES

#### Art. 69 Concepto y división del suelo no urbanizable.

Los terrenos así calificados por el presente Planeamiento al no estar incluidos en los tipos de suelo urbano y urbanizable, delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que en más se señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

- 3) *Suelo no urbanizable especialmente protegido (SNUEP).*
- 4) *Suelo no urbanizable (SNU).*

#### Art. 70 Suelo no urbanizable especialmente protegido (SNUEP).

Los suelos del territorio que, debido a su excepcional valor agrícola, vegas tradicionales, regadíos con inversión pública, áreas de concentración parcelaria, interés forestal o ganadero, posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o por necesaria defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico, deben ser preservados del proceso de desarrollo que eviten la pérdida de los valores y destino que actualmente los caracteriza.

En este suelo distinguimos las siguientes categorías:

- SNUEP. de cauces.
- SNUEP. de Infraestructuras.
- SNUEP. de Patrimonio Cultural.
- SNUEP. de Ecosistemas Singulares.
- SNUEP. de Viales.
- SNUEP. Agrícola.
- SNUEP. Forestales.

#### Art. 71 Suelo no urbanizable (SNU).

Aquellos otros espacios que, sin reunir las anteriores características, no deben incluirse en el suelo urbano por no contar con los servicios urbanísticos o estar en zonas de suelo consolidado por la edificación.

A efectos de posibilidades de utilización de estos suelos se consideran dos categorías:

- Rústico de entorno, correspondientes a la corona o entorno perimetral al suelo urbano, con una dimensión máxima de anchura desde la línea de delimitación del suelo urbano o urbanizable de 100 m.
- Resto del suelo no urbanizable, no definidos con anterioridad. Se subdivide a su vez en dos categorías según su capacidad de aprovechamiento agrícola, siendo:
  - SNU de régimen normal, **con actuaciones agrícolas.**
  - SNU de régimen normal, **sin actuaciones agrícolas.**

#### Art. 72 Condiciones generales higiénico sanitarias.

*No se modifica*

**Art. 73 Condiciones generales estéticas.**

*No se modifica*

**Art. 74 Condiciones particulares de uso y edificación.**

1) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP).

Corresponde a los suelos cuya actividad primordial es la relacionada directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

La delimitación de este suelo corresponde solamente a las zonas de riberas de cauce en los arroyos, y a las bandas comprendidas entre líneas de edificación de las carreteras.

Relación de usos:

Usos permitidos:

- Solamente aquellos que estén contemplados en la planificación sectorial en relación con el artículo 29.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Usos autorizables:

- Las casetas agrícolas o construcciones auxiliares de las siguientes características: Las casetas agrícolas o construcciones auxiliares tales como chabolos, tendejones, etc. tendrán una altura máxima de 2,50 metros y no tendrán más huecos que una puerta de entrada. Su superficie

construida no superará los 10 metros cuadrados y se podrán adosar a linderos para facilitar las labores agrícolas.

- Las instalaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a las Normas y Planes de la administración competente en materia de agricultura.
- Las obras de utilidad pública o interés social e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

#### Usos prohibidos :

- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

En todo caso se exigirá por la Administración competente para otorgar la licencia de construcción, la demostración razonada de que la petición no implica la aparición de núcleo, y que el uso a que se destinarán los edificios será agrícola o ganadero.

Las condiciones de volumen para las construcciones relacionadas con la agricultura o ganadería serán las establecidas en el apartado siguiente de estas Normas para la edificación agropecuaria, debiendo además guardar una separación mínima a acequias y canales de riego de 3 m. al menos.

## 2) Suelo No Urbanizable sin Especial Protección (SNU).

### Definición.

Se divide en dos categorías según proximidad a la línea de delimitación del suelo urbano y urbanizable.

SNU. Categoría 1ª Rústico de entorno, comprendido en una banda de unos 150 m. a partir de la delimitación del suelo urbano-urbanizable, o el camino agrícola del borde oeste.

SNU. Categoría 2ª. El resto del suelo No Urbanizable que no sea protegido.

### Usos permitidos y autorizables.

En el SNU de categoría primera, se autoriza la redistribución de lotes o subparcelas en los terrenos comunales ("EL BUSTO"), respetando en su caso la superficie de la Unidad mínima de cultivo (2 Has.), con el fin de posibilitar la ejecución o emplazamiento de nuevas instalaciones y/o construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias, actividades de transformación agroalimentaria vinculadas a la producción, o almacenamiento de maquinaria y/o productos agrarios.

### Usos Permitidos

1. *Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.*
2. *Las Obras de utilidad pública o interés social e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.*

### Usos Autorizables

*En suelo rústico común podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.*

- 1. Obras e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstas en el planeamiento urbanístico y sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.*
- 2. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.*
- 3. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.*
- 4. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.*
- 5. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.*
- 6. Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.*

### Usos Prohibidos

*El resto.*

### Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen en todas las categorías de Suelo No Urbanizable sin Especial Protección SNU (*Suelo Rustico común - SRC*) son las que se establecen en el cuadro siguiente, con arreglo al uso permitido o autorizable:

|                                                       | Edf. Agrpocr. | Vivienda  | Otros Usos |
|-------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------|
| PARCELA MINIMA (m2)                                   | Existente     | 1.000 m2  | 1.000 m2   |
| SEPARACION LINDEROS<br>Altura de la Edif. Y no menor: | 5 m.          | 3 m.      | 3 m.       |
| SEPARACION FACHADA                                    | 10 m.         | 5 m.      | 10 m.      |
| OCUPACION MAX.                                        | 70 %          | 20 %      | 25 %       |
| EDIFICABILIDAD                                        | Libre         | 0,4 m2/m2 | 0,3 m2/m2  |
| NUMERO MAX. PLANTAS                                   | II            | II        | II         |
| ALTURA CORNISA                                        | 8 m.          | 7 m.      | 7 m.       |
| ALTURA CUMBRERA                                       | 11 m.         | -         | (*) 9 m.   |

(\*) Salvo usos excepcionales justificados. (silos, depósitos, antenas ... )

### **Art. 75 Núcleos de población.**

*No se modifica*

## **Art. 76 Parcelaciones y segregaciones.**

*No se modifica*

## **Art. 77 Autorización de Uso de suelo no urbanizable.**

Cualquier edificación o instalación que pretenda ubicarse en esta clase de suelo, requerirá con carácter previo a la licencia municipal, una "Autorización de Uso" que deberá tramitarse con arreglo al siguiente procedimiento:

El procedimiento se iniciará mediante petición por duplicado del interesado ante el Ayuntamiento en el que se sitúe territorialmente el terreno en el que se pretenda la construcción o instalación, haciendo constar los siguientes extremos:

1. Nombre apellidos y domicilio del interesado y, en su caso, además de la persona que lo represente, indicando la denominación social y domicilio de la persona jurídica representada. En todo caso, lugar fecha y firma.
2. Plano de situación urbanística, a escala, en el que se reflejarán los núcleos urbanos más inmediatos y su comunicación con ellos, carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, embalses, lagos, ríos, canales, acequias para riegos y, en general otros accidentes orográficos dignos de mención.
3. Plano de emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, señalando la ubicación de la edificación o instalación reflejadas en un plano de entorno, a escala, que abarque 300 m. alrededor de cada punto del perímetro de la parcela. En dicho plano se harán figurar las edificaciones próximas, con indicación de los respectivos usos.
4. Plano de parcela en el que se refleje la edificación, señalando su ubicación, superficie y separación a linderos fachadas y ejes de caminos en su caso.
5. Comentario relativo al estado actual del entorno, con cuantas referencias al plano de situación urbanística se estimen oportunas.
6. Descripción general de lo que se pretende realizar, señalando el destino de la construcción o instalación, el uso que se ha de dar a los espacios exteriores, solución de los servicios de luz, suministro de agua, saneamiento–depuración y vertido y cuanto sea conveniente para dar una idea general de lo que se pretende.
7. Superficie de la parcela ocupada por la edificación y superficie total construida, altura aproximada, numero de plantas sobre rasante y volumen de la misma.
8. Si se trata de edificaciones o instalaciones no destinadas a vivienda familiar, deberá justificarse la utilidad pública o el interés social de la instalación o edificación que se proyecta. Cuando la utilidad o el interés venga atribuido por aplicación de su legislación específica, deberá indicarse la norma que así lo declare y el Diario Oficial que lo publique.
9. Si se trata de edificaciones o instalaciones no vivideras, deberá, además, justificarse la necesidad de emplazarla en el medio rural.



El Alcalde, informará la documentación presentada, haciendo constar en el informe, los siguientes aspectos:

- e) Clasificación del suelo en que se ubique el terreno, señalando la normativa que, en su caso, sea de aplicación por el planeamiento municipal.
- f) Veracidad y actualización de los datos que señale el solicitante en la documentación.
- g) Estimación razonada de la procedencia de autorización o denegación del uso interesado.
- h) Otros comentarios que estime oportunos o convenientes

Este informe junto con un ejemplar de la documentación presentada, se elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo, que someterá el expediente a información pública durante quince días, y posteriormente adoptará la resolución definitiva.

Esta resolución se trasladará al Ayuntamiento y al interesado.

Este acuerdo de la Comisión Provincial, será vinculante para el Ayuntamiento en caso de denegación, pero en el de aprobación, será necesario completar los trámites de las oportunas licencias de construcción, y en su caso de Actividad clasificada.

## 2.2 MODIFICACION PROPUESTA

---

Se incluye el texto articulado de la MODIFICACION PROPUESTA sobre las Normas Subsidiarias municipales de Laguna de Negrillos y Modificación Puntual A, que afectan al Título II Normas en Suelo Urbano, art.55 División en Zonas, en el que se introducen cuatro nuevas zonas de ordenanza, el Título III Normas en Suelo Urbanizable en el que únicamente se mantiene el Sector UR.2 “La Matilla” en el que se establece la Ordenación Detallada y Título IV Normas en Suelo No Urbanizable

### TITULO II NORMAS EN SUELO URBANO

#### NORMAS PARTICULARES

##### Art. 55 División en Zonas

El suelo urbano se subdivide en zonas, delimitadas en los planos correspondientes, a las que le son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en el capítulo anterior, las que específicamente se definen en los restantes artículos de este capítulo para cada una de ellas.

Las Zonas definidas por estas Normas en Suelo Urbano, son las siguientes :

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| CA1  | Entorno del Castillo        |
| CN2  | Centro y núcleo tradicional |
| EC3  | Ensanches cercanos          |
| EC3a | Ensanches Cercanos .a       |
| EP4  | Ensanches parcelados        |
| EP4a | Ensanches Parcelados .a     |
| ON5  | Otros Núcleos               |
| IG6  | Industria General           |
| IS7  | Industria y Servicios C     |

Para cada una de las zonas definidas se articulan y desarrollan todos o alguno de los siguientes extremos, en orden a su función reguladora:

Condiciones de EMPLAZAMIENTO

Condiciones de EDIFICACION

Condiciones de USO

Otras CONDICIONES

Unidades de Ejecución - Obras de Urbanización

La edificabilidad máxima de un solar quedará siempre limitada por la condición más restrictiva sin que se pretenda que las diferentes condiciones definan un mismo aprovechamiento.

Tabla resumen de características :

| Zn   | Pm  | Ed   | Oc    | Al       | Rt       |
|------|-----|------|-------|----------|----------|
| CA1  | 50  | -    | 100 % | II+ BC   | NO       |
| CN2  | 100 | 2,5  | 75 %  | III + BC | NO       |
| EC3  | 150 | 1,65 | 60 %  | II + BC  | NO       |
| EC3a | 400 | 0,60 | 60 %  | II + BC  | Sí       |
| EP4  | 150 | 1,00 | 50 %  | II + BC  | Acuerdo  |
| EP4a | 600 | 0,45 | 45%   | II + BC  | NO       |
| ON5  | 100 | 1,65 | 75 %  | II + BC  | Acuerdo  |
| IG6  | 900 | 1,25 | 85 %  | II       | NO ö 3 m |
| IS7  | 800 | 0,40 | 40 %  | II       | NO ö 3 m |

Zn Zona de suelo urbano

Pm Parcela mínima

Ed Edificabilidad m2/m2

Oc Ocupación

Al Alturas

Rt Retranqueos

## NUEVAS ZONAS DE ORDENANZA.

### NUEVO ARTICULO DE ZONA DE ORDENANZA EC3-a ENSANCHES CERCANOS - a

Se incorpora un nuevo artículo, el 58bis, para la introducción de la nueva Zona de Ordenanza EC3-a, con la siguiente redacción:

#### Art. 58.bis Zona EC3-a – Ensanches Cercanos - a

Esta zona corresponde a parcelas de la periferia del núcleo consolidado de Laguna. Está constituida por parcelaciones con fachada a Calle Carrera y/o Arroyo Regueral que constituyen parte del polígono catastral nº 06049

#### Condiciones de EMPLAZAMIENTO

**Parcela mín.:** 400 m<sup>2</sup>

**Fachada mínima** 14 m.

También se permiten las parcelas existentes en el momento de la aprobación Inicial de estas Normas.

**Ocupación** 60 %

En solares de esquina o menos de 12 m de fondo, y siempre que sean menores de 250 m<sup>2</sup> de superficie, se podrá aumentar la ocupación hasta el 90 %

**Tipología** Edificación Aislada o pareada.

**Retranqueos**

Pareada a lindero, previo acuerdo .con colindante.

Separación a linderos laterales y posterior 3 m que podrá disminuirse a 2 m previo acuerdo con parcela colindante vinculando a separar en esta al menos 2 m la edificación

No se fijan retranqueos a fachada

#### Condiciones de la EDIFICACION

**Edificabilidad** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre solar)

En caso de rectificación de alineaciones, se reconoce como solar la parcela primitiva, salvo cuando esta, corresponda a la apertura de nuevas calles que incrementan las fachadas o aprovechamientos del solar.

|                     |                                                                                                                                                                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alturas</b>      | 2 plantas + aprovechamiento Bajo Cubierta<br>NO se permiten plantas de ático por encima de la altura máxima 7,5 m. al borde inferior del alero o remate correspondiente. |
| <b>Aparcamiento</b> | Se dispondrá de una plaza de aparcamiento de 4,50 x 2,20 mínimo por cada 100 m2 construidos.                                                                             |
| <b>Fondos</b>       | No se regulan.                                                                                                                                                           |

### **Condiciones de USO**

Se permiten todos los usos de los grupos Residencial, de Servicios Terciarios y de dotaciones. Se prohíben los usos del grupo Industrial correspondientes a Cuadras y Granjas de cualquier superficie, y Otras Industrias con más de 300 m2.

### **Otras CONDICIONES (Tipológicas, Estéticas, etc.)**

En el caso de patios abiertos a fachada, que se desarrollen desde la planta baja, la alineación, deberá materializarse, mediante un elemento de fábrica como un pórtico diáfano, una cerca de cerrajería u otra solución arquitectónica, de reconocido valor estético.

## **NUEVO ARTICULO DE ZONA ORDENANZA EP4-a – ENSANCHES PARCELADOS-a**

Se incorpora un nuevo artículo, el 59bis, para la introducción de la nueva Zona de Ordenanza EP3-a, con la siguiente redacción::

### **Art. 59.bis Zona EP4-a – Ensanches Parcelados-a**

Se corresponden con dos zonas situadas al Norte y Noroeste de la localidad de Laguna de Negrillos.

Son zonas que se encuentran consolidadas solo parcialmente, incluso con multitud de parcelas sin ningún tipo de cerramientos.

Corresponden estas dos zonas a las parcelas existentes en la manzana definida por la Travesía de la Carrera hacia arroyo Regueral (Sur), Arroyo Regueral (Este), Camino servicio agrícola que le separa de la parcelación del Ayuntamiento de “Los Quiñones (Norte) y Calle Carrera - Calle Bascula (Oeste)

#### **Condiciones de EMPLAZAMIENTO**

**Parcela mín.:** 600 m2

**Fachada mínima** 14 m.

También se permiten las parcelas existentes en el momento de la aprobación Inicial de estas Normas.

**Ocupación** 45 %

En el caso de usos Industriales o de producción, se podrá aumentar hasta un 90%

**Retranqueos** No se regulan.

#### **Condiciones de la EDIFICACION**

**Edificabilidad** 0,45 m2/m2 (sobre solar)

En caso de rectificación de alineaciones, se reconoce como solar la parcela primitiva, salvo cuando esta, corresponda a la apertura de nuevas calles que incrementan las fachadas o aprovechamientos del solar.

**Alturas** 2 plantas + aprovechamiento Bajo Cubierta

NO se permiten plantas de ático por encima de la altura máxima.

7,5 m. al borde inferior del alero o elemento de remate.

**Fondos** No se regulan.

**Aparcamiento** Se dispondrá de una plaza de aparcamiento de 4,50 x 2,20 mínimo por cada 100 m2 construidos.

### **Condiciones de USO**

Se permiten todos los usos de los grupos Residencial, de Servicios Terciarios y de Dotaciones. Se prohíben los usos del grupo Industrial, correspondientes a “Cuadras y Granjas”, y al de “Otras Industrias” con recintos o superficie acumulada de más de 1.500 m2

### **Otras CONDICIONES (Tipológicas, Estéticas, etc.)**

En el caso de retranqueos o patios abiertos a fachada, que se desarrollen en la planta baja, la alineación deberá materializarse, mediante un elemento de fábrica como un pórtico diáfano, una valla con cerca de cerrajería u otra solución arquitectónica, de reconocido valor estético.

## **NUEVO ARTICULO DE ZONA DE ORDENANZA IG 6 – INDUSTRIA GENERAL**

Se incorpora un nuevo artículo, el 60bis, para la introducción de la nueva Zona de Ordenanza IG 6, con la siguiente redacción::

### **Art. 60.bis Zona IG6 – Industria General. Edificación Adosada**

Esta zona corresponde a parcela municipal emplazada en el Sur Oeste del núcleo urbano de Laguna de Negrillos, en el entorno del Cementerio Municipal. Esta zona se destina a actividades industriales, en edificios de uso exclusivo, bien por las actividades y sus procesos o por exigencias de espacio y tipo de edificación.

#### **Condiciones de EMPLAZAMIENTO**

**Parcela mín.:** 900 m<sup>2</sup>

**Fachada mínima** 15 m.

También se permiten las parcelas existentes en el momento de la aprobación Inicial de estas Normas.

**Ocupación** 0,85 %

**Tipología** Edificación Adosada.

**Retranqueos** Edificación adosada o, si existe separación a linderos, distancia mínima de 3 metros.

#### **Condiciones de la EDIFICACION**

**Edificabilidad** 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre solar)

En caso de rectificación de alineaciones, se reconoce como solar la parcela primitiva, salvo cuando esta, corresponda a la apertura de nuevas calles que incrementan las fachadas o aprovechamientos del solar.

**Alturas** Dos plantas (B+1). No se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta salvo elementos técnicos.

Altura máx. a cara inferior alero o cerchas: 8,00 m.



Altura máx. a cumbrera: 4 m sobre altura máx. permitida a alero.

Se permiten alturas superiores para elementos técnicos, o en caso de procesos fabriles singulares en que se justifique su necesidad.

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

### **Aparcamiento**

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos dentro del solar y con acceso para vehículos desde vía pública.

Los requerimientos de carga y descarga y de aparcamiento de vehículos especiales relacionados con la actividad se resolverán dentro del solar.

### **Fondos**

No se regulan.

### **Condiciones de USO**

Se permiten los Usos Industriales en las categorías 1, 2 y 4 (almacenes auxiliares, talleres de servicios u otras instalaciones), así como los Usos de Servicios Terciarios en las categorías 1, 2 y 4 (pequeños comercios, comercio mediano y grande y hostelería). Se permite una vivienda vinculada al uso industrial con una superficie máxima del 15 % de la edificabilidad total. Se permite el Uso Terciario en la categoría 3 (administrativo, oficinas) y, dentro de los recogidos en la categoría 5, se permiten los Locales de reunión, ambos usos vinculados a un uso industrial. Se prohíben expresamente los usos correspondientes a la categoría 3 del Uso Industrial (cuadras y granjas), así como lo no indicados como usos permitidos.

### **Otras CONDICIONES (Tipológicas, Estéticas, etc.)**

Será obligatorio en todos los casos, mantener un diseño estético de carácter unitario para todo el conjunto de las fachadas, tanto en planta piso como en planta baja, aunque ésta corresponda a locales auxiliares del uso principal. Los cierres provisionales, deberán enfoscarse y pintarse. No se permitirán acabados de ladrillo, salvo que sean específicamente de Cara Vista.

La alineación señalada para la fachada deberá materializarse mediante un elemento de fábrica como un pórtico diáfano, una cerca de cerrajería u otra solución arquitectónica.

En parcelas situadas en el entorno del Arroyo Regueral

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

**Cubiertas y fachadas:**

-Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y en especial las establecidas para las zonas de ensanche y periferia, condiciones de volúmenes, materiales y colores y cerramientos.

-Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas en disposición libre, sin rebasar la altura máxima de cumbrera y deberán tener tonos rojizos.

**Cerramientos del solar:**

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.

Podrán ser opacos hasta una altura de 2 m.

## **NUEVO ARTICULO DE ZONA DE ORDENANZA IG 6 – INDUSTRIAL y SERVICIOS C**

Se incorpora un nuevo artículo, el 60.tris, para la introducción de la nueva Zona de Ordenanza IS 7, con la siguiente redacción:

### **Art. 60.tris Zona Industrial y Servicios IS.7**

En la margen derecha de la Calle Honda (travesía de la Ctra. LE-411 de Villamañan a Valcabado) existe una estación de servicio (gasolinera) rodeada por parcela de titularidad municipal, que se pretende consolidar y ampliar sus servicios vinculados a la carretera

Esta zona corresponde a la Margen derecha de la carretera LE-411 de Villamañan a Valcabado (Calle Honda), y consiste en la ampliación del Suelo Urbano en una franja de prolongación en la margen derecha de 166 m. al Suelo Urbano actual, a fin de recoger la estación de servicio (gasolinera) actual y vincular una superficie alrededor de la misma a un uso Industrial y Terciario, para posibilitar la ampliación de los servicios de la misma a la carretera.

Las parcelas afectadas por esta modificación son; parcelas 01 del polígono 114 y parcela 000100200TM87G, junto con parcela de dominio público entre la Ctra LE-411 y parcela 01

### **Condiciones de EMPLAZAMIENTO**

**Parcela mín.:** 800 m2

**Fachada mínima** 15 m.

También se permiten las parcelas existentes en el momento de la aprobación Inicial de estas Normas.

**Ocupación** 0,40 %

**Tipología** Edificación Adosada.

**Retranqueos** En linderos laterales Edificación adosada o, sí existe separación a linderos, distancia mínima de 3 metros.

En Fondo de parcela distancia mínima 3 metros

## **Condiciones de la EDIFICACION**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Edificabilidad</b> | 0.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (sobre solar)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Alturas</b>        | Dos plantas (B+1). No se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta salvo elementos técnicos.<br>Altura máx. a cara inferior alero o cerchas: 8,00 m.<br>Altura máx. a cumbrera: 4 m sobre altura máx. permitida a alero.<br>Se permiten alturas superiores para elementos técnicos, o singulares que se justifique su necesidad.<br>Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. |
| <b>Aparcamiento</b>   | Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m <sup>2</sup> construidos dentro del solar y con acceso para vehículos desde vía pública.<br>Los requerimientos de carga y descarga y de aparcamiento de vehículos especiales relacionados con la actividad se resolverán dentro del solar.                                                                                                                                           |
| <b>Fondos</b>         | No se regulan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## **Condiciones de USO**

Se permiten los Usos Industriales en las categoría 2<sup>a</sup>, así como los Usos de Servicios Terciarios en las categorías 1, y 4 (pequeños comercios y hostelería). Se permite una vivienda vinculada al uso industrial con una superficie máxima del 15 % de la edificabilidad total. Se prohíben expresamente los usos correspondientes a la categoría 3 del Uso Industrial (cuadras y granjas), así como lo no indicados como usos permitidos.

## **Otras CONDICIONES (Tipológicas, Estéticas, etc.)**

Será obligatorio en todos los casos, mantener un diseño estético de carácter unitario para todo el conjunto de las fachadas, tanto en planta piso como en planta baja, aunque ésta corresponda a locales auxiliares del uso principal. Los cierres provisionales, deberán enfoscarse y pintarse. No se permitirán acabados de ladrillo, salvo que sean específicamente de Cara Vista.

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

### **Cubiertas y fachadas:**

-Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y en especial las establecidas para las zonas de ensanche y periferia, condiciones de volúmenes, materiales y colores y cerramientos.

-Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas en disposición libre, sin rebasar la altura máxima de cumbrera y deberán tener tonos rojizos.

## **TITULO III – NORMAS EN SUELO URBANIZABLE**

### **NORMAS GENERALES**

#### **Art. 61 Regulación del suelo**

Dado que los Sectores de Suelo Urbanizable UR-1 “Los Quiñones” y UR-3 “La Cosilla” se modifica su clasificación a Suelo Rústico de Entorno, y que únicamente se mantiene el Sector UR-2 “La Matilla” al que se incorpora la Memoria Justificativa de la Ordenación Detallada.

Por tanto los terrenos comprendidos en este Sector de suelo urbanizable estarán sujetos a lo establecido en el RUCyL, Régimen del suelo urbanizable con ordenación detallada, Art. 44 (Derechos ...) y Art. 45 (Deberes ...).

. No obstante, podrán realizarse obras e instalaciones en los siguientes casos:

- a) Aquellos que se ejecuten por determinación de Planes Especiales de infraestructura Básica o de Sistemas Generales.
- b) Las de carácter provisional que no dificulten la ejecución del plan, que se autorizarán por el Ayuntamiento previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo.

#### **Art. 62 Ejecución del planeamiento**

*Se anula*

#### **Art. 63 Sistemas de actuación**

Dado que el Ayuntamiento es titular de mas del 50 % de los terrenos incluidos en el sector, la administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económicos financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

#### **Art. 64 Reservas mínimas en planes parciales**

*Se anula*

### **NORMAS PARTICULARES**

### **Art. 65 División en Zonas**

Se se establecen una única zona que se define gráficamente en los planos de clasificación : 1.1mB, 2.1 mB, y 2.3mB

UR2 – La Matilla (75.735,00 m2.)

### **Art. 66 UR1 – Los Quiñones**

*Se anula*

### **Art. 67 UR.2 La Matilla**

Se encuentra situado en el borde Noroeste del núcleo urbano, y abarca tres caminos de acceso, en una zona donde se ubican algunas parcelaciones recientes. Se incluye por interés municipal, ya que puede centrar el crecimiento, respecto a los otros dos sectores, que se ubican en los extremos del eje Norte–Sur, alargando la configuración del núcleo de forma algo desproporcionada

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA – UR2**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR UR-2  
“LA MATILLA”.**

**INDICE MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDENACIÓN DETALLADA UR-2**

- a. LOCALIZACION Y DESCRIPCION AMBITO DEL SECTOR
- b. FICHA DEL SECTOR UR-2
- c. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:
- d. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACION
- e. TABLA CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
- f. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS GENERALES
- g. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN
- h. FICHAS PORMENORIZADAS DE CADA USO.
- i. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANISTICOS. (Art. 101.2.1 del RUCyL)
- j. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA - ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO
- k. CICLO DEL AGUA

**a. LOCALIZACION Y DESCRIPCION DEL AMBITO DEL SECTOR**

El sector de Suelo Urbanizable Delimitado UR-2 “La Matilla” se encuentra emplazado en la localidad de LAGUNA DE NEGRILLOS, entre Camino Agrícola que se desarrolla entre la carretera LE-411 y borde del Suelo Urbano de la margen izquierda de la Avda. de Juan Carlos I (Ctra. a Pobladura de Pelayo G LE-7509).

El Sector incluye las parcelas catastrales siguientes:

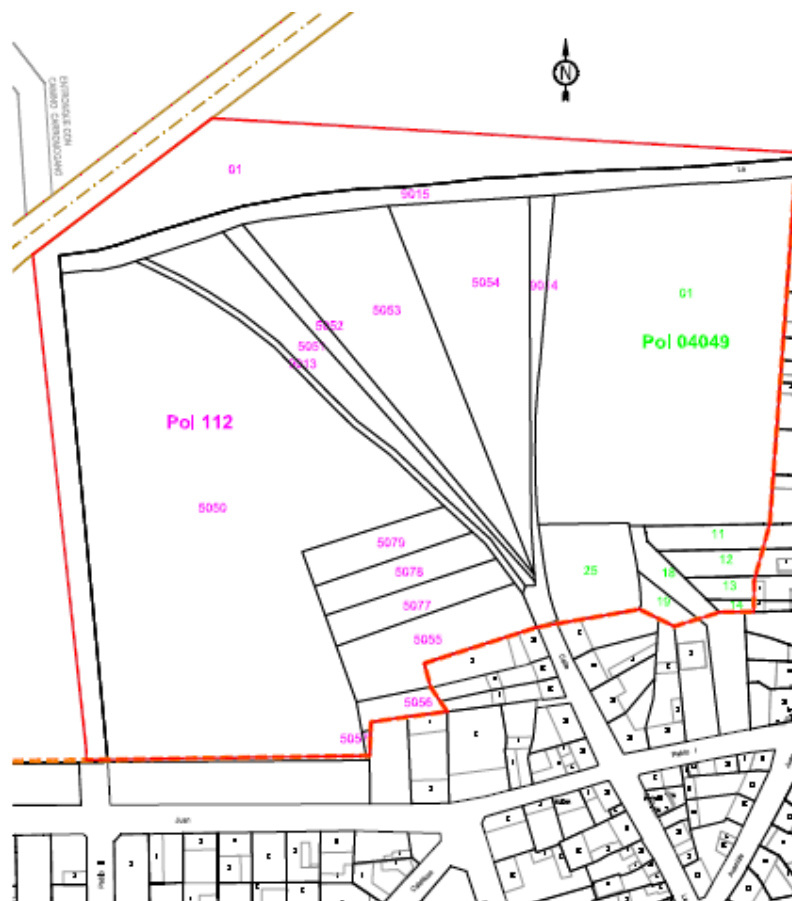
- Polígono catastral de urbana 04049:
  - Parcelas 01, y 25 incluidas totalmente y parcelas parciales (el resto es urbano consolidado) 11, 12, 13, 14, 18 y 19 con una superficie total de 19.450 m<sup>2</sup>
  - Parcelas de dominio público 9013, 9014 y 9015 con una superficie total de 4.492,00
- Polígono catastral rústico 112:
  - Parcelas 5050, 5051, 5052, 5053, 5054, 5055, 5056, 5057, 5077, 5078, y 5079 incluidas totalmente y parcelas parcial 01 con una superficie total de 51.793,00m<sup>2</sup>



La superficie total del Sector es de 75.735,00 m<sup>2</sup> de los que 26.029 m<sup>2</sup> se corresponden con parcelas privadas y 49.706 m<sup>2</sup> de titularidad pública (Ayuntamiento) de los que se corresponden con caminos de servicio agrícola de dominio público 4.492 m<sup>2</sup>.

Los límites del Sector son: Norte Camino Agrícola y parcela 01 del Polg 112 de titularidad municipal; Este, borde suelo urbano margen izquierda Avda. Juan Carlos I; Sur, borde de suelo urbano de margen norte de C/ Juan Pablo I; Oeste, parcela 01 del polg 112.

La conexión del Sector con el Suelo urbano actualmente se realiza a través de travesía a la Avda. Juan Carlos I, denominado como camino la Matilla, con vial de 12m de anchura y tres travesías a la calle Pablo I: La calle La Matilla, que cuenta con una anchura de 9 m en el encuentro con el Sector, Calle señalada en normas de 17 m de anchura que se desarrolla sobre parcela de titularidad pública y prolongación de calle Pablo II (Camino Carrmogano) que constituye el borde Oeste del Sector.



Las determinaciones de la Ley 5/1999 (LYCyL) y Reglamento de Urbanismo (RUCyL) relativas al objeto contenido, determinaciones y documentación de la Ordenación Detallada se hallan contenidas en los Arts. 42 y 44 de la LUCyL y art.128 del RUCYL.

En las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, las determinaciones de ordenación general en el sector y las condiciones para el desarrollo del mismo, son establecidas con carácter general para todo el suelo urbanizable en el Título III art. 61, 62, 63 y 64 de la normativa urbanística y con carácter particular para este Sector en el art. 67 de las mismas incluyendo la ficha definitiva adaptada a la superficie y ámbito del sector.

#### **b. FICHA DEL SECTOR UR-2**

La ficha incluida en esta modificación afecta únicamente la superficie total del Sector, al disminuir el mismo por la parte afectada por camino agrícola y la modificación del Suelo Urbano Consolidado de la margen de C/Juan Pablo I.

|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| NOMBRE:               | UR2 La Matilla                                                    |
| NÚCLEO                | Laguna de Negrillos                                               |
| CLASE DE SUELO:       | Urbanizable                                                       |
| SUPERFICIE TOTAL:     | 75.735m <sup>2</sup>                                              |
| <b>GESTION</b>        |                                                                   |
| INICIATIVA DE GESTION | Privada                                                           |
| SISTEMA DE ACTUACION  | Compensación                                                      |
| FIGURAS DE DESARROLLO | Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización |

#### **OBJETIVOS**

Facilitar el desarrollo de un sector de suelo urbanizable con parte de parcelas de titularidad municipal con el fin de que el propio Ayuntamiento pueda disponer de una relativa continuidad con la política de parcelaciones en suelo urbano que venía desarrollando con anterioridad a estas Normas Urbanísticas.

#### **USO Y APROVECHAMIENTO**

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| USO GLOBAL              | RESIDENCIAL                        |
| APROVECHAMIENTO         | 0.35m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| DENSIDAD VIVIENDAS      | 20 Viviendas / Hectárea            |
| NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS | 151 viviendas                      |

APROVECHAMIENTO MÁXIMO

26.507,25 m<sup>2</sup>

#### RESERVAS Y CESIONES

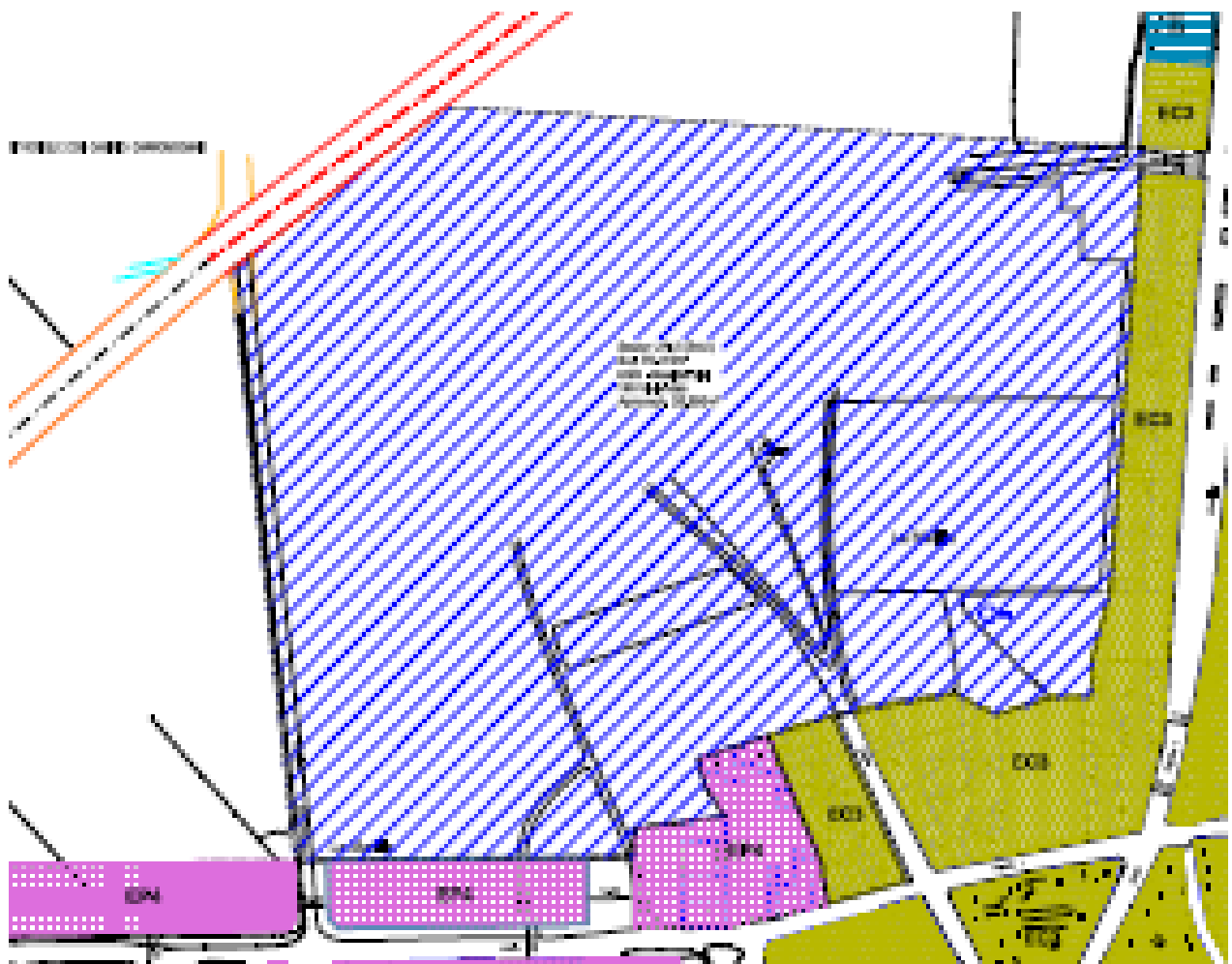
A determinar en el Plan Parcial según legislación y Reglamento de Planeamiento.

#### OBSERVACIONES

Se deberá mantener la continuidad del sistema actual de caminos de entorno.

#### DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Definido en los planos de “Clasificación de Suelo”, “Estructura Urbana” y en el croquis adjunto



## **c. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL:**

**-Edificabilidad máxima de uso privado** con un aprovechamiento medio de 0,35 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>e, queda fijada en:

$$75.735 \times 0,35 \text{ m}^2 \text{ s/ m}^2 \text{ c} = 26.507,25 \text{ m}^2 \text{ c}$$

**-Densidad máxima edificatoria máxima** será

$$20 \text{ viv/Ha} \times 7,5735 \text{ Ha} = 151 \text{ viviendas}$$

Señalar que de acuerdo con el art.86.4 del RUCyL, pueden considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil entre 50 m<sup>2</sup> y 70 metros cuadrados y calificada como “vivienda joven” por la Consejería de Fomento, no pudiendo superar el número de estas últimas el límite del 40% del total de viviendas resultantes del sector.

**-Índice de integración social:** Edificabilidad mínima residencial del sector destinado a VPP: No se fija en la ficha.

De acuerdo con el artículo 38 de la LUCyL y 122.2.e) del RUCyL deberán destinarse a la construcción de viviendas con protección pública al menos un 30% de la edificabilidad residencial del sector, con un máximo del 80%.

Se destina el 30 % de la edificabilidad del Sector:

$$26.507,25 \text{ m}^2\text{c} \times (30 / 100) = 7.952,17 \text{ m}^2\text{c}$$

**-Reservas de suelo para Servicios Urbanos:**

**-Reservas de suelo para las vías públicas del sector:**

Se fijando una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables:

$$26.507,25 \text{ m}^2\text{c} / 100) = 265 \text{ plazas de aparcamiento}$$

Se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional, disponiendo en el caso del sector UR-2 de 7 plazas.

**-Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector**

Con una dotación de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

$$26.507,25 \text{ m}^2\text{c} \times (15 / 100) = 3.976,09 \text{ m}^2$$

$$75.375,00 \times (5 / 100) = 3.786,75 \text{ m}^2$$

La superficie mínima para espacios libre públicos queda fijada en 3.976,09 m<sup>2</sup>, de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función

**-Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector**

Con una dotación de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

$$26.507,25 \text{ m}^2 \times (15 / 100) = 3.976,09 \text{ m}^2$$

$$75.375,00 \times (5 / 100) = 3.768,75 \text{ m}^2$$

La superficie mínima para equipamientos públicos queda fijada en 3.976,09m<sup>2</sup>.

**-Determinación del aprovechamiento medio**, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <b>d. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACION</b> |
|-----------------------------------------------------|

El desarrollo de este Sector viene a cumplir el objetivo de crear suelo residencial que permita articular un desarrollo urbanístico ordenado del Municipio de Laguna de Negrillos. Partiendo de la ubicación del Sector, se determina un área residencial de vivienda unifamiliar adosada/pareada como uso predominante, siendo esta tipología la de las áreas urbanas colindantes, junto con los servicios que demandan estos usos.

Teniendo en cuenta que la zona está constituida por un terreno que presenta un relieve prácticamente plano, se pretende mantener con la trama urbana diseñada las condiciones del entorno.

Se delimita el Sector con dos calles en sus extremos Norte y Oeste, con la prolongación de la travesía a la Avda. Juan Carlos I y la prolongación de la calle J. Pablo II, que junto con la explanada del Camino Agrícola en borde del sector, que cuenta con una explanada de 15,50 m de anchura a la que añadimos una banda de 1,75 m de acera peatonal en el Sector estableciendo así la línea de edificación a 9,5 m del eje del camino, cierran el borde del Sector UR-2 con el Suelo Rústico. Los linderos Este y Sur están constituidos por el actual borde del Suelo Urbano.

Se prolongan las travesías de las Calles J Pablo I, en dirección norte, prolongación calle Matilla, con una anchura de 15 m hasta entronque con la calle en borde norte del sector, y calle de 17 m de anchura hasta encuentro con camino agrícola y rotonda encuentro travesía borde del sector. Se completa el viario con una serie de calles en sentido Este Oeste que permitan la creación de parcelas de fondo uniforme.

Se definen diez manzanas de suelo edificable privado en régimen libre, en parcelas entre 310 y 370 m<sup>2</sup> de superficie media, y cinco manzanas para viviendas con protección pública, con superficies entre 150 y 195 m<sup>2</sup>. Junto a ellas se definen las parcelas para el sistema local de dotaciones públicas y sistemas de espacios libres públicos, a los que añadimos dos parcelas para servicios urbanos.

Los parámetros fundamentales del Sector, resultantes de la Ordenación establecida son los siguientes:

|                                                                      |                                          |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Superficie Total del Sector</b>                                   | <b>75.735,00 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Superficie parcelas privadas (excepto caminos)</b>                | <b>71.243,00 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Uso Predominante</b>                                              | <b>Residencial</b>                       |
| <b>Coefficientes de Homogeneización (Ponderación) Art. 103 RUCyL</b> |                                          |
| • <b>Residencial</b>                                                 |                                          |
| Residencial Libre                                                    | 1,00                                     |
| Residencial Vivienda con Protección Pública                          | 1,00                                     |
| • Esparcimiento                                                      | 1,00                                     |
| • Terciario Comercial                                                | 1,00                                     |
| • Infraestructuras                                                   | 1,00                                     |
| • Equipamiento privado                                               | 1,00                                     |
| <b>Intensidad de uso</b>                                             | <b>20 viv/Ha</b>                         |
| <b>Número máximo de viviendas</b>                                    | <b>151 viv.</b>                          |
| Residencial Libre                                                    | 106                                      |
| Residencial Vivienda con Protección Pública                          | 45                                       |
| <b>M2 Suelo de espacios libres públicos</b>                          | <b>4.157,69 m<sup>2</sup></b>            |
| <b>M2 Equipamientos Públicos</b>                                     | <b>4.116,03 m<sup>2</sup></b>            |
| <b>M2 Red Viaria y aparcamientos</b>                                 | <b>23.495,30 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Edificabilidad Total</b>                                          | <b>26.492,51 m<sup>2</sup></b>           |
| Residencial Libre                                                    | 18.521,45 m <sup>2</sup>                 |
| Residencial Vivienda con Protección Pública                          | 7.971,06 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Aprovechamiento total</b>                                         | <b>26.492,51 m<sup>2</sup></b>           |
| <b>Aprovechamiento medio</b> 26.492,26/71.243,00                     | <b>0,372 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |

**e TABLA CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

En tabla resumen de características se señalan los usos que se asignan a cada manzana completa, asignando la calificación y superficie total de cada manzana con , la edificabilidad neta de cada parcela así como los metros cuadrados construibles que coinciden don los ponderados, junto con el número de viviendas de cada parcela.

| <b>Manzanas con uso lucrativo</b>         |          |                   |             |                                                             |                      |                                                          |                                           |                 |               |
|-------------------------------------------|----------|-------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|---------------|
| MANZANAS                                  | Carácter | Uso               | Z Ordenanza | Superficie                                                  | % de sup<br>s/sector | Edificabilidad<br>neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Edificabilidad<br>total (m <sup>2</sup> ) | Nº<br>Viviendas | Aparcamientos |
| Manza01                                   | Privado  | Residencial       | EP-5ur      | 5.111,48                                                    | 6,75                 | 0,518                                                    | 2.647,75                                  | 15              | 33+2          |
| Manza02                                   | Privado  | Residencial       | EP-5ur      | 3.097,55                                                    | 4,09                 | 0,518                                                    | 1.604,53                                  | 9               |               |
| Manza03                                   | Privado  | Residencial       | EP-5ur      | 4.377,84                                                    | 5,78                 | 0,518                                                    | 2.267,72                                  | 13              | 22            |
| Manza04                                   | Privado  | Residencial       | EP-5ur      | 3.165,54                                                    | 4,18                 | 0,518                                                    | 1.639,75                                  | 9               | 16            |
| Manza05                                   | Privado  | Residencial       | EP-5ur      | 2.168,56                                                    | 2,86                 | 0,518                                                    | 1.123,31                                  | 6               | 10            |
| Manza06                                   | Privado  | Residencial       | EP-5ur      | 1.695,94                                                    | 2,24                 | 0,518                                                    | 878,50                                    | 5               | 10            |
| Manza07                                   | Privado  | Residencial       | EP-5ur      | 2.664,96                                                    | 3,52                 | 0,518                                                    | 1.380,45                                  | 8               | 26+2          |
| Manza08                                   | Privado  | Residencial       | EP-5ur      | 2.732,41                                                    | 3,61                 | 0,518                                                    | 1.415,39                                  | 8               | 12            |
| Manza09                                   | Privado  | Residencial       | EP-5ur      | 2.527,50                                                    | 3,34                 | 0,518                                                    | 1.309,25                                  | 7               | 16            |
| Manza10                                   | Privado  | Residencial       | EP-5ur      | 8.213,96                                                    | 10,85                | 0,518                                                    | 4.254,83                                  | 26              | 48+1          |
| 1VPP                                      | Privado  | Residencial       | EP-5VPP     | 1.582,06                                                    | 2,09                 | 1,000                                                    | 1.582,06                                  | 8               | 7             |
| 2VPP                                      | Privado  | Residencial       | EP-5VPP     | 1.813,30                                                    | 2,39                 | 1,000                                                    | 1.813,30                                  | 12              | 2+2           |
| 3VPP                                      | Privado  | Residencial       | EP-5VPP     | 1.385,08                                                    | 1,83                 | 1,000                                                    | 1.385,08                                  | 8               |               |
| 4VPP                                      | Privado  | Residencial       | EP-5VPP     | 2.739,70                                                    | 3,62                 | 1,000                                                    | 2.739,70                                  | 14              | 2             |
| 5VPP                                      | Privado  | Residencial       | EP-5VPP     | 450,92                                                      | 0,60                 | 1,000                                                    | 450,92                                    | 3               |               |
| <b>TOTAL USO LUCRATIVO RESIDENCIAL</b>    |          |                   |             | <b>43.726,80</b>                                            | <b>57,74</b>         |                                                          |                                           |                 |               |
| <b>TOTAL EDIFICABILIDAD USO LUCRATIVO</b> |          |                   |             |                                                             |                      |                                                          | <b>26.492,53</b>                          |                 |               |
| <b>TOTAL Nº VIVIENDAS</b>                 |          |                   |             |                                                             |                      |                                                          |                                           | <b>151</b>      |               |
| <b>USOS NO LUCRATIVOS</b>                 |          |                   |             |                                                             |                      |                                                          |                                           |                 |               |
| "S E L"                                   | Público  | Espacios libres   |             | 4.116,03                                                    | 5,43                 |                                                          |                                           |                 | 26            |
| "DT"                                      | Público  | Dotacional        |             | 4.157,69                                                    | 5,49                 |                                                          |                                           |                 | 28            |
| Servicios Urb                             |          |                   |             |                                                             |                      |                                                          |                                           |                 |               |
| SU (1)                                    | Público  | Servicios Urbanos |             | 198,98                                                      | 0,18                 |                                                          |                                           |                 |               |
| SU (2)                                    | Público  | Servicios Urbanos |             | 100,20                                                      | 0,13                 |                                                          |                                           |                 |               |
| Viarío                                    | Público  | Vías públicas     |             | 23.495,30                                                   | 31,02                |                                                          |                                           |                 |               |
| <b>TOTAL USOS NO LUCRATIVOS</b>           |          |                   |             | <b>32.008,20</b>                                            | <b>42,26</b>         |                                                          |                                           |                 |               |
|                                           |          |                   |             | <b>TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO 258 + 7 movilidad reducida</b> |                      |                                                          |                                           |                 |               |
| <b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>            |          |                   |             | <b>75.735,00</b>                                            |                      |                                                          |                                           |                 |               |

**f DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS GENERALES****1. DOTACIONES y EQUIPAMIENTO PUBLICO:**

Queda establecida una reserva de suelo destinada a dotaciones y equipamientos públicos en proporción a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector equivalente a 3.786,75 m<sup>2</sup> (0.05 x 75.735).

La superficie destinada a dotacional y equipamientos públicos se emplaza en una única parcela de carácter público, con una superficie de 4.116,03 m<sup>2</sup>, lo que supone un 5,43

% de la superficie del sector, superior a los 3.976,09m<sup>2</sup> mínimos que supondría el 15%, resultando 15,536 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables del sector.

La parcela destinada a dotaciones y equipamientos públicos cuenta con fachada a la calle de 17 m de anchura y a calle transversal colindado con la parcela destinada a sistema de espacios libres públicos.

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS (ART. 128 RUCYL)**

La reserva de de suelo para dotacional equipamientos es de 15,536 m<sup>2</sup> por cada 100 metros cuadrados edificables, que supera los 15 m<sup>2</sup> fijados por el art 128 y supone un 5,46 % de la superficie del sector.

**2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

En art. 128 del RUCyL queda establecida una reserva mínima de suelo destinada a Espacios Libres Públicos de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

La parcela con este uso cuenta con una superficie de 4.157,69 m<sup>2</sup>, con tres fachadas a vía pública, representando un 5,49% de la superficie del sector. En el interior de cada una se prevé un área reservada para juego infantil, de superficie superior a 200m<sup>2</sup> y equipada adecuadamente para su función.

Dada su ubicación está garantizado su adecuado soleamiento, con un índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no inferior al 50 por ciento.

Tiene dimensión suficiente para albergar las condiciones geométricas mínimas establecidas en el apartado 105.2.b del RUCyL, ya que suman una superficie unitaria superior a los 500m<sup>2</sup> y en su interior pueden inscribirse circunferencias de 20m de diámetro.

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS (ART. 128 RUCYL)**

La reserva de de suelo para espacios libres públicos es de (4.157,69 m<sup>2</sup>), un 15,694 m<sup>2</sup> por cada 100 metros cuadrados edificables que supera los 15 m<sup>2</sup> fijados por el art 128 y supone un 5,89 % de la superficie del sector.



### **3. SUELOS PARA LOS SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR**

Se han previsto dos parcelas para ubicación de servicios urbanos infraestructurales, tales como suministros de energía, centro de transformación, telefonía y similares., con una superficie de 100,20 y 138,98 m<sup>2</sup> respectivamente en parcela con fachada a vial entre la parcela dotacional y la parcela de espacios libres públicos y parcela con fachada a prolongación de calle J Pablo II

### **4. RED VIARIA INTERIOR**

La accesibilidad al sector está ya planteada por las NUM a través de cuatro viarios que hemos indicado y que nace la primera en dirección este – oeste de la Avda. Juan Carlos I y las otras tres en dirección sur-norte de la Calle J. Pablo I.

La primera constituye el borde Norte del Sector, y la cuarta, que es prolongación de la calle J. Pablo II, conforma el borde Oeste del Sector, que junto con el tramo de camino agrario que une la Ctra. LE-411 de Villamañan a Valcabado con la Ctra. LE-7509 de Laguna de Negrillos a Pobladura de Pelayo García (Avda. Juan Carlos I), constituyendo el borde con el Suelo Rústico, siendo los bordes sur y este el límite actual del Suelo Urbano.

Ambas calles cuentan con una sección de calle de 12 m de anchura (Acera 2- Aparc. 2,20- Calzada 6- Acera 1,80)

Los otros dos viarios están constituidos por:

- La prolongación de la Calle La Matilla, que en el tramo de acceso al sector cuenta con una anchura variable entre los 12 m en el entronque con la calle J. Pablo I y los 9 m en el encuentro con el Sector. Se prolonga un tramo hasta rotonda con 9 m de anchura (1,5-6-1,5) para continuar hasta el vial norte con 15 m de anchura (4,50-6-4,50) , con aparcamientos en ambos márgenes del vial
- Calle que figura en las NSM, con una anchura de 17 m, y que se ajusta en esta modificación a su ubicación exacta ya emplazada sobre las aceras de la Calle J. Pablo I, con una anchura de 17 m (4,20-6-6,80) que permite la formación de aparcamientos en batería en su margen derecha y en línea en su margen izquierda

Se completa la ordenación viaria de la red interior con una calle que une los viarios bordes del Sector (norte y Oeste) con una anchura de 13 m (3,75-5,50-3,75) en sentido norte-sur-oeste y calles transversales, tres con anchura de 9 m ( 1,5-6-1,5), dos con anchuras de 12 m (1,80-6-4,20) y una de 13,50 m en fachada a parcela de Sistema Libre público y parcela de equipamiento que permite la formación de aparcamientos en batería en sus fachadas.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros con acceso libre suficiente, señaladas en el pavimento.

Se disponen de siete plazas reservadas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida (una plaza por cada 40 previstas o fracción de acuerdo con el art. 5 del reglamento de accesibilidad y supresión de barreras -Decreto 217/2.001), con una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 metros

En cualquier caso la distribución de usos interiores a la red viaria tiene carácter orientativo y supeditado a la capacidad de tráfico definitiva de la vía.

Los aparcamientos quedan definidos su ubicación sobre cada manzana, en el cuadro de características con un total de 258 plazas de aparcamiento convencionales y 7 plazas reservadas para personas con movilidad reducida.

## **5. DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS**

El sector se ordena agrupando la edificabilidad lucrativa en parcelas con distintos usos pormenorizados, que ocupan un total de 43.726,80 m<sup>2</sup> s, en torno al 57,74% de la superficie total ordenada.

El uso residencial se ordena en las categorías de Vivienda unifamiliar libre y Vivienda con protección pública.

### **VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE.**

Es la tipología predominante ocupando una superficie de 35.755,74 m<sup>2</sup>s, que representan el 47,21 % de la superficie total del sector, conformando un total de diez manzanas.

Se trata de una continuidad de las ordenanzas de las actuales parcelas urbanas colindantes con las mismas, en la que la única variante es la edificabilidad sobre parcela neta., que se establece en 0,518.

## **VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA**

Ocupa una superficie de 7.971,06 m<sup>2</sup>s, que representa el 10,53% de la superficie del Sector, agrupándose en un total de cinco manzanas.

Se fija para estas parcelas una edificabilidad sobre parcela neta de 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de superficie neta de parcela.

## **6. CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO**

Las cesiones y parcelas que son objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento serán:

- 10 % de aprovechamiento lucrativo 2.649,25 m<sup>2</sup>e
- Parcela destinada a Dotacional y Equipamientos 4.116,03 m<sup>2</sup> s
- Parcela destinada a espacios libres 4.157,69 m<sup>2</sup> s
- Parcelas Servicios urbanos
  - SU(1) 138,98 m<sup>2</sup>s
  - SU(2) 100,20 m<sup>2</sup>s
- Viario interior: 23.495,30 m<sup>2</sup>

## **7. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR**

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio se tiene en cuenta que sobre el área del sector existen tres caminos de titularidad municipal que constituyen dominio público, entendiéndose como dotaciones urbanísticas públicas existentes. (art.128 punto 1 d), por lo que la superficie computable a efecto del cálculo del mismo es de 71.243 m<sup>2</sup>

**Aprovechamiento medio  $26.492,53 / 71.243,00 = 0,37186$  m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>e**

## **8. OTRAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

### **DELIMITACIÓN UNIDADES ACTUACIÓN. (Art.101.2.d del RUCyL)**

Se establece una única Unidad de Actuación.

## **USOS FUERA DE ORDENACIÓN. (Art.101.2.e del RUCyL)**

No existen usos, construcciones, edificaciones ni instalaciones declaradas expresamente como fuera de ordenación por las Normas Urbanísticas y la presente Ordenación Detallada no establece ninguna construcción expresamente como fuera de ordenación.

### **g. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

El objeto del presente apartado es describir y justificar las distintas Infraestructuras y servicios que se prevé se vayan a implantar en el Sector. Para definir las infraestructuras y servicios urbanísticos, se ha tenido en cuenta los servicios existentes, consultando con los servicios técnicos del Ayuntamiento y las empresas responsables el suministro de los distintos servicios en la localidad.

En base a la información recogida se establece, con carácter indicativo, el esquema general de las distintas redes de servicio, las conexiones exteriores de las mismas y los criterios generales de dimensionado y diseño, que se deberán fijar definitivamente en el proyecto de urbanización que defina, justifique y valore las determinaciones definitivas

En las Normas Urbanísticas de Laguna de Negrillos, Título I Normas Generales, se incluyen las Normas de urbanización en las que se relacionan las características generales que deben cumplir las distintas obras de urbanización y en concreto las obras de pavimentación (art.21), Alcantarillado (art. 22), Abastecimiento de agua potable (art. 23), Alumbrado público (art. 24), Distribución de energía eléctrica (art. 25), Telefonía (art. 26) y Jardinería arbolado y espacios libres (art.28). Todo ello sin perjuicio de las condiciones adicionales que puedan establecer las administraciones públicas, los servicios técnicos municipales, las ordenanzas correspondientes, o las empresas concesionarias del correspondiente servicio.

En función de los usos pormenorizados definidos en esta ordenación detallada, distinguimos los siguientes tipos de urbanización para los terrenos de dominio y uso público:

a) Viales e itinerarios peatonales.

- b) Aparcamientos.
- c) Redes de infraestructura.
- d) Residuos urbanos
- e) Espacios libres públicos.

#### **a. VIALES E ITINERARIOS PEATONALES.**

##### **1. Movimiento de tierras**

Debido a la topografía existente no se prevén grandes movimientos de tierra dentro del sector.

Se prevé la ejecución de un desbroce superficial general del área del sector, con la retirada de la capa vegetal en la superficie destinada a viales, acopiando la misma para su posterior utilización en los espacios libres públicos

##### **2. Pavimentación de calzada.**

De acuerdo con lo especificado en las Normas Subsidiarias (art. 21), la pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta los criterios municipales, así como las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él, en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

De este modo, para el dimensionamiento de la estructura de firme en viales, se tendrá en cuenta la categoría de tráfico en las vías de que se trate, el tipo de explanada sobre el que se va a extender la estructura del firme, definiéndola principalmente por su índice C.B.R. y los materiales para la sección del firme, así como sus espesores.

Si la explanada está constituida por el terreno natural (eventualmente escarificado y compactado) y se plantean dudas en cuanto a la definición de la misma, deberá al menos realizarse una determinación del índice C.B.R. por cada tipo de suelo de la explanada.

Si la superficie de la explanada no queda 60cm. por encima del nivel previsible de la capa freática, se adoptarán medidas para suprimir el exceso de humedad en las

capas subyacentes del pavimento, asegurando la evacuación del agua infiltrada hacia la red de saneamiento ó arcenes.

La solución constructiva deberá garantizar un desagüe adecuado de las aguas de lluvia, mediante la disposición adecuada de sumideros con distancias no superiores a 35 m y conectados a la red de alcantarillado

El tratamiento y características de la calzada se realizarán, de acuerdo con los criterios municipales desarrollados en obras de similares características, con los siguientes materiales y en general serán:

Calzadas mediante aglomerado asfáltico (MBC) sobre capas granulares, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

### **3. Pavimentación de aceras e itinerarios peatonales.**

En aceras de calles con separación de tráfico, el tránsito con la calzada será suave, bien con la interposición de un bordillo saltable, con desniveles inferiores a 0,17 metros salvo casos excepcionales, o bien con la configuración de encuentro al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales. El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros

Las aceras se han previsto con pavimento de hormigón ruleteado, como continuidad de las aceras del entorno del Sector. La separación con la calzada se ha previsto mediante bordillo prefabricado de hormigón. Será necesario tener en consideración todas las prescripciones del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras oportunas en la continuidad de los recorridos peatonales, con rebajes adecuados en los bordillos de los pasos de peatones

En las sendas públicas para peatones, la pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos exclusivamente a los servicios municipales de

mantenimiento. Su pendiente transversal no será superior al 3 por 100 con una pendiente longitudinal menor del 2 por 100.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al asoleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados. La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

#### 4. Secciones viales.

Se definen a continuación los tipos de secciones que esta Ordenación Detallada determina para los viales, asumiendo las secciones contenidas en las Normas Subsidiarias para la estructura de red principal, consistente en una Sección tipo con ancho mínimo de calzadas de 5,5 metros y ancho mínimo de aceras de 1,50 m.

| Vial                | NºSección Tipo | Anchura total | Sección                 |
|---------------------|----------------|---------------|-------------------------|
| Travesía J.Carlos.I | Tipo 1         | 12 m.         | 2-2,20-6-1,80           |
| Calle A             | Tipo 2         | 17 m          | 2.20-6-4.50-2,30        |
| Calle B 1           | Tipo 3         | 15 m          | 2,25-2,25-6-2,25-2,25   |
| Calle B 2           | Tipo 4         | 13 m          | 1,50-2,25-5,5-2,25-1,50 |
| Calle C             | Tipo 5         | 12 m          | 2,00-2,20-6-1,80        |
| Calle D-E-G         | Tipo 6         | 9 m           | 1,50-6-1,50             |
| Calle F 1           | Tipo 4a        | 13 m          | 1,5-4,50-6-1,5          |
| Calle F 2           | Tipo 7         | 13,5 m        | 1,5-6-4,50-1,5          |
| Calle F 3           | Tipo 5a        | 12 m          | 1,5-6-2,20-2,30         |
| Calle F 4           | Tipo 8         | 10 m          | 1,5-6-2,20-2,30         |

Las secciones tipo anteriormente enumeradas se grafían en el plano de ordenación "RED VIARIA" junto con las variantes a las mismas.

Variante: En los encuentros de calles ó ubicación de pasos de peatones se sustituye el ancho de aparcamiento con aceras formando "orejas" de protección para peatones, conformando las secciones tipo

Los vados permanentes autorizados en calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando al menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

#### **b. APARCAMIENTOS.**

Se establecen las presentes normas de urbanización para los aparcamientos situados al aire libre, bien en espacio interior de las parcelas o bien en situación aneja a las vías públicas, en batería o en línea, dejando libres los accesos a las parcelas

Las condiciones de pavimentación de aparcamientos serán las mismas que las establecidas para los viales (calzadas).

Deberán quedar claramente definidos en el pavimento los emplazamientos que deban ocupar los vehículos, delimitando los accesos a las parcelas, que serán, al menos, de 3 m de anchura libre para vados individuales ó 4,50 m para vados a dos parcelas o garajes comunitarios.

Se dispondrán de plazas reservadas para vehículos que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida una plaza por cada 40 previstas o fracción de acuerdo con el art. 5 del reglamento de accesibilidad y supresión de barreras (Decreto 217/2.001) y en las condiciones que se fijan en el mismo

#### **c. REDES DE INFRAESTRUCTURA.**

En este capítulo se definen las características de las redes de Infraestructura prevista, en base a la situación actual de cada una de las infraestructuras existentes y de las necesidades previstas. Igualmente se establecen las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción del proyecto de urbanización.

##### **1. Suministro Energía Eléctrica.**



Aún cuando la Empresa Suministradora, Unión Fenosa Distribución S.A., suela hacer su propio esquema de distribución, se plantea el trazado de la red de distribución en Baja Tensión, así como la situación de los Centros de Transformación, tanto del sector como los existentes en el entorno del Sector. Se tienen en cuenta los criterios establecidos en el artículo 25 de las NUM.

El trazado de la red se completa con la existente mediante canalización subterránea bajo la red viaria ó espacios públicos.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, con previsión de cargas en los edificios, de acuerdo con Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (2.002) y en concreto en la instrucción complementaria ITC-BT-10, en el que se fija una electrificación básica mínima en base a la superficie de la vivienda y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La previsión de carga del presente sector, teniendo en cuenta la instrucción ITC-BT-10, es la siguiente:

La previsión de unidades residenciales es de 151, con un grado de electrificación básico (5.750 W por vivienda).

El coeficiente de simultaneidad será de  $15,3 + (151-21) \times 0,5 = 80,80$

$$5.750 \text{ W} \times 80,80 = 464.600 \text{ W.}$$

**CARGA TOTAL VIVIENDAS, 464,600 KW**

La previsión de urbanización adoptamos una dotación de 1 W/m<sup>2</sup> de viales, con lo que obtenemos los siguientes valores

Superficie de viales:  $(23.495,30 \text{ m}^2 \times 1 \text{ W/m}^2) / 1.000 = \mathbf{23,50 \text{ KW}}$

**CARGA TOTAL URBANIZACIÓN: 23,50 KW**

Por tanto, la previsión total del Sector será

**TOTAL PREVISIÓN: 488,10 KW.**

Para satisfacer esta demanda se establece un nuevo Centro de Transformación mediante módulo compacto tipo C-63/24/20-13 ubicando en parcela de Servicios

Urbanos SU (1), adoptando la potencia del Centro de Transformación a las necesidades del Sector de acuerdo con las cargas resultantes con una previsión de 630 KVA, que se dispondrá en un edificio debidamente protegido y aislado, tal y como se especifica en Normas Subsidiarias Municipales (4.4). La instalación en media T., centro transformación, y red de distribución en Baja T., deberá ajustarse a las normas de la compañía suministradora.

Se incluye la conexión con centro de transformación existente en la Avda. Juan Carlos I, conexión que forma un anillo con el entronque al mismo en Media Tensión

No existen conducciones aéreas, salvo línea en baja a estanque para riego de actual parcela del sector, que con el desarrollo del sector se suprime<

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

## **2. Alumbrado Público.**

Las condiciones de implantación de la red de alumbrado público se han realizado en base a los criterios establecidos en el art. 24 de las N.U.M. y como continuidad de los criterios del alumbrado público de la localidad de Laguna de Negrillos.

El alumbrado público se desarrolla mediante circuitos de alumbrado bajo canalización soterrada y columnas verticales de diferentes alturas según la consideración del vial a que dan servicio.

Las columnas se situarán adosadas a línea de fachadas ó en aceras intermedias entre carretera y línea de fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 9 metros y luminarias con lámparas de 150 w (60) en viales colocados a una distancia máxima de 30 m y 3,50 metros en paseos peatonales de zona verde con lámparas de 70 W (23).

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminaria satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión (VSAP) o vapor de mercurio de color corregido (VMCC). Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminaria que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

| <b>Niveles de iluminación</b>      |                   |                    |                        |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
|                                    | <b>Luminancia</b> | <b>Uniformidad</b> | <b>Lámpara</b>         |
|                                    | <b>(lux)</b>      | <b>media</b>       | <b>Recom.</b>          |
| <b>Calles pples./tráfico local</b> | 30                | 0,30               | V.S.A.P. 150 W         |
| <b>Calles locales</b>              | 15                | 0,20               | V.S.A.P. 150 W         |
| <b>Sendas peatonales y Z.V.</b>    | 10                | 0,20-0,15          | V.S.A.P ó V.M.C.C 70 W |

Se admitirán para control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-Off y luminarias Cut-Off.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.

- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc..).

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

El trazado de la red se ha previsto a lo largo de toda la red viaria y espacios de Uso y Dominio Público, realizándose los entronques correspondientes a la red de Baja Tensión prevista.

Se presenta un esquema en el plano correspondiente a este servicio, en el que se señala la red de distribución y la disposición de las lámparas de alumbrado público.

### **3. Abastecimiento de Agua Potable y Red de Distribución.**

De acuerdo con las Normas Subsidiarias, la previsión de consumo será de 200 litros hab/día. Con una media familiar de 3 hab. por vivienda incrementado el caudal en la dotación de riego de 5 lit. por m<sup>2</sup> y día para las zonas ajardinadas del espacio libre público:

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Q diario = 151 x 3 x 200 + 5 x 3.250 = | 106.850 lit. diarios |
| Q continuo (24 h.) =                   | 1,237 lit / seg.     |
| Q cálculo (2,5Qc) =                    | 3.711 lit / seg.     |

Laguna de Negrillos dispone de un depósito elevado regulador de agua potable, con capacidad suficiente situado al Norte de la calle de entronque con el Sector discurrendo la red general por la acera de la margen del entronquen. Este servicio de abastecimiento depende administrativamente del Ayuntamiento de Laguna de Negrillos.

Dado que las instalaciones existentes son suficientes para atender la demanda del Sector, se prevé el trazado de la red de distribución, definido en el plano de esquema del Sector, como complemento de la red existente, mallando la misma tanto en cada parte del Sector, como en sus entronques con la Avda. Juan Carlos I y Calle Pablo I.

Se compone en líneas generales de conductos de 90 mm en entronque, 75 mm en red que forman una red mallada con la red actual y mallas secundarias de distribución en 63 mm de diámetro, ejecutada en PEad en diez atmósferas.

A esta malla se conectarán las tomas necesarias para las bocas de riego de la red viaria, así como los hidrantes contra-incendios necesarios, disponiendo los mismos a las separaciones indicadas en art. 23 de las NUM

La instalación, velocidad de circulación y recubrimiento de las tuberías, cumplirán con las condiciones requeridas en el Pliego de Prescripciones generales de abastecimiento a poblaciones.

#### **4. Red de Alcantarillado.**

La recogida de aguas residuales se prevé mediante la correspondiente red de saneamiento, red que verterá a los colectores municipales existentes, que se reflejan en plano de Información Urbanística.

El esquema que se prevé, se ha establecido de conformidad con las estipulaciones que se fijan en Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Saneamiento a Poblaciones.

La red de alcantarillado fijada, responde a un sistema unitario compuesto por ramales de servicio con diámetros mínimos de trescientos quince (315) milímetros en PVC UNE EN 13476.

La red de fecales se entroncará a la red actual existente en la Avda. Juan Carlos I y hacia la red existente en la calle J. Pablo I

Toda la red vierte por gravedad con pendientes variables y con pendiente mínima del 0,3 por 100, de acuerdo a los caudales previsibles de evacuación y perfil del terreno.

En el plano de esquemas de servicio de alcantarillado se ha señalado con carácter orientativo la situación de los pozos de registro, debiéndose colocar cámaras de descarga en todos los comienzos de ramal para limpieza de las mismas.

## **5. Telefonía - Telecomunicación.**

Las condiciones de implantación de la red de telefonía y telecomunicaciones se han realizado siguiendo los criterios establecidos en el artículo 26 de las NUM de Laguna de Negrillos y por las compañías distribuidoras correspondientes.

Se prevé un trazado para la red de telefonía-telecomunicación, en base a las redes actuales de servicio en las calles adyacentes al sector. La red será subterránea coincidiendo con la red viaria del Sector, según se indica en el plano correspondiente, bajo tubos de PVC y provistas de registros, cámaras y arquetas intercaladas en el recorrido.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

### **d. RESIDUOS URBANOS**

Se han fijado espacios en el viario público para la instalación de contenedores de basura selectiva.

En cualquier caso, será el proyecto de urbanización el que justifique, amplíe o modifique con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

### **e. URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

Las zonas de plantación de jardines serán de libre ordenación en cuanto a traza, especies y tamaño de plantas, combinándose convenientemente las especies de hoja perenne con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, con un porcentaje

de superficie destinada a la plantación de especies vegetales no inferior al 50 por ciento de los espacios libres públicos,

Deberá contemplarse dotación de riego para las zonas verdes, posibilitando que las fuentes sean mayoritariamente independientes de la red de abastecimiento, en concreto se plantea el uso de actual pozo de aguas subálveas existente en la parcela

Se prevé una zona para juegos de niños totalmente delimitada, con una superficie estimada de 200 m<sup>2</sup>, equipada de diferentes juegos de niños, con pavimento mediante baldosa de seguridad amortiguadora y la dotación de bancos y papeleras al conjunto

#### **h. FICHAS PORMENORIZADAS DE CADA USO.**

A continuación se definen las características específicas de cada uso urbanístico que se contempla en el Sector UR-2 de Laguna de Negrillos, con un formato similar al de las actuales zonas de ordenanza, denominando E-UR2-VPP a las características de las VIVIENDAS PROTECCION PÚBLICA y E-UR2-VL a las de las VIVIENDAS LIBRES.

## **ZONA E-UR2-VPP SECTOR UR.2 VIVIENDAS PROTECCION PÚBLICA**

---

Esta zona corresponde a las parcelas del Sector UR.2 destinadas a viviendas con protección pública.

### **Condiciones de EMPLAZAMIENTO**

Parcela mín.: 150 m<sup>2</sup>

Fachada mínima 9 m.

Ocupación 60 %

Tipología Edificación en hilera o pareada.

Retranqueos Edificación adosada o pareada, con separación a linderos laterales, en caso de existir y lindero posterior mínimo de 3m

No se permiten retranqueos a fachada.

### **Condiciones de la EDIFICACION**

Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre solar)

Alturas 2 plantas + aprovechamiento Bajo Cubierta

No se permiten plantas de ático por encima de la altura máxima 7,5 m. al borde inferior del alero o remate correspondiente.

Aparcamiento Se dispondrá de una plaza de aparcamiento de 4,50 x 2,20 mínimo por cada vivienda.

Fondos No se regulan.

### **Condiciones de USO**

Se permiten todos los usos de los grupos Residencial, de Servicios Terciarios y de dotaciones. Se prohíben los usos del grupo Industrial correspondientes a Cuadras y Granjas de cualquier superficie, y Uso Industrial o de producción con más de 70 m<sup>2</sup>.

### **Otras CONDICIONES (Tipológicas, Estéticas, etc.)**

Se prohíben dejar medianeras descubiertas, debiendo contar con igual acabado a las fachadas.



## ZONA E-UR2-VL SECTOR UR.2 VIVIENDAS LIBRES

Se corresponden con resto de manzanas que dan lugar a parcelas sin ningún tipo de protección cerramiento.

### Condiciones de EMPLAZAMIENTO

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Parcela mín.:  | 300 m2             |
| Fachada mínima | 10 m.              |
| Ocupación      | 45 %               |
| Tipología      | Aislada o pareada. |
| Retranqueos    | No se regulan.     |

### Condiciones de la EDIFICACION

|                                                                                                                            |                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Edificabilidad                                                                                                             | 0,518 m2/m2 (sobre solar)                                                                    |
| Alturas                                                                                                                    | 2 plantas + aprovechamiento Bajo Cubierta                                                    |
| No se permiten plantas de ático por encima de la altura máxima de 7,5 m. al borde inferior del alero o elemento de remate. |                                                                                              |
| Fondos                                                                                                                     | No se regulan.                                                                               |
| Aparcamiento                                                                                                               | Se dispondrá de una plaza de aparcamiento de 4,50 x 2,20 mínimo por cada 100 m2 construidos. |

### Condiciones de USO

Se permiten todos los usos de los grupos Residencial, de Servicios Terciarios y de Dotaciones. Se prohíben los usos del grupo Industrial, correspondientes a "Cuadras y Granjas", y al de "Uso Industrial o de producción" con recintos o superficie acumulada de más de 350 m2.

### Otras CONDICIONES (Tipológicas, Estéticas, etc.)

En el caso de retranqueos o patios abiertos a fachada, que se desarrollen en la planta baja, la alineación deberá materializarse, mediante un elemento de fábrica como un pórtico diáfano, una valla con cerca de cerrajería u otra solución arquitectónica, de reconocido valor estético.

**i. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANISTICOS. (Art. 101.2.1 del RUCyL)**

La presente Ordenación Detallada no regula de forma específica los plazos para cumplir los deberes urbanísticos. En defecto de regulación específica, se remite a la legislación básica y en concreto a lo dispuesto en el artículo 49 del RUCyL.

**j. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA - ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**

De acuerdo con el artículo 130 f del Reglamento de Urbanismo, se evaluarán económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización del Sector, así como las obras exteriores al mismo, las expropiaciones correspondientes y los honorarios de la redacción de la documentación necesaria para el desarrollo del sector, con el objeto de ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

**1. GASTOS DE URBANIZACION**

**a.1).Presupuesto general implantación servicios y ejecución de vías publicas**

A continuación se acompaña presupuesto desglosado de las obras a ejecutar para la implantación de los servicios y ejecución de los viales del Sector UR-2 de Laguna de Negrillos.

**RESUMEN DE PRESUPUESTO**

**ORDENACION DETALLADA UR-2 -"La Matilla" LAGUNA de N.**

| CAP | RESUMEN                                       | EUROS      |
|-----|-----------------------------------------------|------------|
| 1   | MOVIMIENTO DE TIERRAS .....                   | 83.864,31  |
| 2   | RED INTERIOR SANEAMIENTO .....                | 124.671,29 |
| 3   | RED CONDUCTOS ABASTECIMIENTO AGUA.....        | 63.613,45  |
| 4   | RED CONDUCTOS TELEFONIA-TELECOMUNICACION..... | 69.514,89  |
| 5   | RED CONDUCTOS MEDIA Y BAJA TENSION.....       | 89.263,93  |
| 6   | ALUMBRADO PUBLICO OBRA CIVIL .....            | 42.272,68  |
| 7   | ALUMBRADO PUBLICO .....                       | 79.935,38  |

|    |                                                       |            |
|----|-------------------------------------------------------|------------|
| 8  | LINEA M.T., CENTRO TRAFIO Y RED DISTRIB. BAJA T ..... | 141.359,04 |
| 9  | ACERAS .....                                          | 147.713,75 |
| 10 | FIRMES Y PAVIMENTOS .....                             | 271.392,34 |
| 11 | JARDINERIA JUEGOS NIÑOS y MOBILIARIO URBANO.....      | 47.604,21  |
| 12 | SEÑALIZACION .....                                    | 18.648,23  |
| 13 | SEGURIDAD Y SALUD .....                               | 20.860,00  |

|                            |                        |                   |
|----------------------------|------------------------|-------------------|
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL   |                        | 1.200.713,50      |
| 13,00                      | % Gastos generales     | 156.092,76        |
| 6,00                       | % Beneficio industrial | 72.042,81         |
| <b>SUMA DE G.G. y B.I.</b> |                        | <b>228.135,57</b> |
| <b>21,00% I.V.A.....</b>   |                        | <b>300.058,30</b> |

---

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA | 1.728.907,37 |
|----------------------------|--------------|

Por tanto, el PRESUPUESTO DE EJECUCION asciende a la expresada cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SIETE EUROS con TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS.

### **a.2) Elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos**

Se incluyen en este capítulo los costes de estudios previos y toma de datos, con la elaboración, redacción y tramitación de los proyectos de Gestión (Proyecto de Actuación y/o proyectos de Urbanización y Reparcelación), Gestión y control de las obras de urbanización y costes jurídicos y de gestión de la actuación.

Se evalúan los mismos en CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Euros (57.750,00).

### **a.3) Indemnizaciones**

Dentro del Sector no se han identificado bienes o derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con las tipologías o usos de la ordenación proyectada, o que fuesen afectados por la ejecución de las obras urbanizadoras y que, por tanto, fuesen objeto de indemnización.

### **a.4) Tasas e impuestos de tramitación**

Al tratarse de una urbanización de iniciativa privada, la tramitación de los instrumentos urbanísticos supone unas tasas e impuestos municipales.

Asimismo, deberá prestarse ante el Ayuntamiento, de acuerdo con art. 46 Pto. C, garantía del exacto cumplimiento de los compromisos, con importe del 6%, del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Se evalúan los mismos en VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Euros (25.680,00 €).

#### **a.5) Resumen de gastos desarrollo del sector**

De forma resumida, a continuación se exponen los gastos totales estimados para el desarrollo del sector UR.-2 de Laguna de Negrillos

|                                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.- Obra urbanización                                           | 1.728.907,37.- €        |
| 2.- Elaboración instrumentos planeamiento y gestión urbanística | 57.750,00.- €           |
| 3.- Indemnizaciones a propietarios o arrendatario               | 0,00.- €                |
| 4.- Tasas, impuestos y garantía                                 | 25.680,00.- €           |
| <b>TOTAL COSTES DE LA ACTUACION</b>                             | <b>1.812.337,37.- €</b> |

La actualización de estos gastos de urbanización, se efectuará aplicando en el tiempo el I.P.C. correspondiente.

Por lo tanto la inversión prevista para la transformación urbanizadora del Sector UR-2, de acuerdo con la evaluación realizada asciende a la cantidad de: 1.812.337,37, que representa una cifra aproximada de 23,92€ por m2 de suelo del Sector y 25,44€ por m2 de parcelas.

Las inversiones previstas para atender estos gastos de urbanización, son enteramente de carácter privado, contando los promotores de la misma, con recursos propios junto con la propiedad del suelo con los derechos urbanísticos y de aprovechamiento que a los mismos se les otorgan.

Teniendo en cuenta que el precio medio del suelo rústico de características similares es de 6.12 Euros/m2, la recuperación de las inversiones tendrá lugar con la venta del suelo urbanizado.

El precio medio del m<sup>2</sup> de parcela neta resultante asciende a la cantidad de 22,63 Euros por m<sup>2</sup>, siendo el valor del mercado de Solar superior a los 40.- Euros/m<sup>2</sup>.

**Queda por tanto justificada la viabilidad de la actuación** ya que tanto la implantación como el mantenimiento de las infraestructuras necesarias correrá por cuenta de los propietarios de suelo.

#### **k. CICLO DEL AGUA**

De acuerdo con los apartados desarrollados anteriormente, hay que señalar que las dimensiones del sector de Suelo Urbanizable UR.2 "La Matilla" no tienen entidad para requerir sistemas de refuerzo adicionales de los sistemas generales de abastecimiento o saneamiento existentes.

El abastecimiento general de agua para consumo humano previsto para la localidad de Laguna de Negrillos está sobradamente dimensionado para soportar la conexión de un sector de estas características, que albergará un incremento máximo de población de 453 habitantes. El abastecimiento actual que suministra al depósito regulador de la localidad se desarrolla a partir de una captación y una estación de cloración previas que gozan de todos los permisos y autorizaciones pertinentes.

En cuanto al sistema de depuración Laguna de Negrillos dispone de una depuradora de aguas residuales con vertido al Arroyo Regueral, con capacidad suficiente y dispone de las pertinentes autorizaciones.

Por lo tanto se considera que la infraestructura del sector se conectará simplemente a las redes existentes, que cuentan con todos los permisos necesarios, tanto para la captación como para el vertido.

**Art. 68 UR3 – La Cosilla**

*Se anula*

**TITULO IV – NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE (SUELO RUSTICO)**

**NORMAS GENERALES**

**Art. 69 Concepto y división del suelo no urbanizable (suelo rústico).**

Los terrenos así calificados por el presente Planeamiento al no estar incluidos en los tipos de suelo urbano y urbanizable, delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que en más se señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

1. Suelo Rústico Especial Protección (SR-P ).
2. Suelo Rústico Común (SRC).

**Art. 70 Suelo Rústico especialmente protegido (SREP).**

Los suelos del territorio que, debido a su excepcional valor agrícola, vegas tradicionales, regadíos con inversión pública, áreas de concentración parcelaria, interés forestal o ganadero, posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o por necesaria defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico, deben ser preservados del proceso de desarrollo que eviten la pérdida de los valores y destino que actualmente los caracteriza.

En este suelo distinguimos las siguientes categorías:

- SR-P. de cauces.
- SR-P. de Infraestructuras.
- SR-P. de Patrimonio Cultural.
- SR-P. de Ecosistemas Singulares.
- SR-P. de Viales.
- SR-PA.r. Agrícola de Regadio
- SR-PA.s. Agrícola de Secano
- SR-P. Forestales.

## **Art. 71 Suelo Rústico Común (SR).**

Aquellos otros espacios que, sin reunir las anteriores características, no deben incluirse en el suelo urbano por no contar con los servicios urbanísticos o estar en zonas de suelo consolidado por la edificación.

A efectos de posibilidades de utilización de estos suelos se consideran dos categorías:

- SRC-En Rústico de entorno, correspondientes a la corona o entorno perimetral al suelo urbano, con una delimitación desde la línea de delimitación del suelo urbano o urbanizable hasta la delimitación de la zona de concentración
- SRC Suelo Rústico Común: Resto del suelo rústico definido como "Erial"

## **Art. 74 Condiciones particulares de uso y edificación.**

### **1) Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola de regadío SR-PA.r**

Corresponde a los suelos incluidos en la zona de Concentración Parcelaria de la zona regable Paramo Bajo, demarcación 7 y 1, definida en planos como SR-PR.r (regadío) cuya actividad primordial es la relacionada directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

### **2) Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola de Secano SR-PA.s**

Corresponde a los suelos incluidos en la zona de Concentración Parcelaria de la zona regable Paramo Bajo, demarcación 7 y 1, definida en planos como SR-PR.s (secano) cuya actividad primordial es la relacionada directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

Relación de usos:

#### Usos permitidos:

Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- . El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

- . La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- . La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- . El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- . La recogida y tratamiento de residuos.
- . Las telecomunicaciones.

Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

#### Usos sujetos a autorización:

Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- . El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- . La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- . La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- . El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- . La recogida y tratamiento de residuos.
- . Las telecomunicaciones.

Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público ó porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos, siempre y cuando no estén señalados como usos prohibidos señalados en el punto siguiente.

#### Usos prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL y además:

Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.



Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

En todo caso para otorgar la licencia urbanística de Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, deberá previamente contar con informe favorable para la licencia ambiental siendo la licencia de obras simultánea con la licencia ambiental

Las condiciones de volumen para las construcciones relacionadas con la agricultura o ganadería serán las establecidas en el cuadro siguiente para la edificación agropecuaria, debiendo además guardar una separación mínima a acequias y canales de riego de 3 m. al menos.

|                                                       | Agrícola de regadío                | Agrícola de secano                 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| PARCELA MINIMA (m2)                                   | 4.000 m <sup>2</sup>               | 2.000                              |
| SEPARACION LINDEROS<br>Altura de la Edif. y no menor: | 5 m.                               | 5 m                                |
| SEPARACION FACHADA                                    | 12 m.                              | 12 m                               |
| OCUPACION MAX.                                        | 25 %                               | 25 %                               |
| EDIFICABILIDAD                                        | 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| NUMERO MAX. PLANTAS                                   | II                                 | II                                 |
| ALTURA CORNISA                                        | 7 m.                               | 7 m-                               |
| ALTURA CUMBRERA                                       | 11 m.                              | 11 m                               |

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas

### **3) Suelo Rustico Comun**

#### Definición.

Se divide en dos categorías según proximidad a la línea de delimitación del suelo urbano y urbanizable.

SRC-En. Categoría 1ª Rústico de entorno, comprendido en una banda entre la delimitación del suelo urbano-urbanizable, y la zona concentrada en los entornos urbanos

SRC. Categoría 2ª. El resto del suelo Rústico que no sea protegido.

#### Usos permitidos y autorizables.

En el SRC-En, de categoría primera, se autoriza la redistribución de lotes o subparcelas en los terrenos comunales (“EL BUSTO”), respetando en su caso la superficie de la Unidad mínima de cultivo (2 Has.), con el fin de posibilitar la ejecución o emplazamiento de nuevas instalaciones y/o construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias, actividades de transformación agroalimentaria vinculadas a la producción, o almacenamiento de maquinaria y/o productos agrarios.

#### Usos Permitidos

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
2. Las Obras de utilidad pública o interés social e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

#### Usos Autorizables

En suelo rústico común podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

1. Obras e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstas en el planeamiento urbanístico y sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.
2. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
3. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
4. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

5. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

6. Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

### Usos Prohibidos

El resto.

### Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen en las categorías de Suelo Rústico Comun SRC son las que se establecen en el cuadro siguiente, con arreglo al uso permitido o autorizable:

|                                                       | <b>Categoría 1<sup>a</sup></b> |            | <b>Categoría 2<sup>a</sup></b> |            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
|                                                       | Edif. Agrpcr                   | Otros Usos | Edif. Agrpcr                   | Otros Usos |
| PARCELA MINIMA (m2)                                   | Existente                      | 1.000 m2   | Existente                      | 2.000      |
| SEPARACION LINDEROS<br>Altura de la Edif. y no menor: | 5 m.                           | 3 m.       | 5 m                            | 5 m        |
| SEPARACION FACHADA                                    | 10 m.                          | 10 m.      | 10 m                           | 10 m       |
| OCUPACION MAX.                                        | 70 %                           | 25 %       | 70 %                           | 25 %       |
| EDIFICABILIDAD                                        | Libre                          | 0,3 m2/m2  | Libre                          | 0,3 m2/m2  |
| NUMERO MAX. PLANTAS                                   | II                             | II         | II                             | II         |
| ALTURA CORNISA                                        | 8 m.                           | 7 m-       | 8 m.                           | 7 m-       |
| ALTURA CUMBRERA                                       | 11 m.                          | (*) 9 m    | 11 m.                          | (*) 9 m    |

(\*) Salvo usos excepcionales justificados. (silos, depósitos, antenas ... )

## **Art. 77 Autorización de Uso de suelo no urbanizable.**

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo No Urbanizable (Rústico) conforme al 74, deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Cualquier edificación o instalación que pretenda ubicarse en esta clase de suelo que este sujeto a autorización, requerirá con carácter previo a la licencia municipal, una "Autorización de Uso Excepcional" que deberá tramitarse con arreglo al procedimiento fijado en art. 307 del RUCyL

El procedimiento se iniciará mediante la petición del interesado ante el Ayuntamiento en el que se sitúe territorialmente el terreno en el que se pretenda llevar a cabo la construcción o instalación. Esta petición se hará acompañando a la instancia la documentación necesaria por duplicado para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, haciendo constar los siguientes extremos:

1. Nombre apellidos y domicilio del interesado y, en su caso, además de la persona que lo represente, indicando la denominación social y domicilio de la persona jurídica representada. En todo caso, lugar fecha y firma.
2. Plano de situación urbanística, a escala, en el que se reflejarán los núcleos urbanos más inmediatos y su comunicación con ellos, carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, embalses, lagos, ríos, canales, acequias para riego y, en general otros accidentes orográficos dignos de mención.
3. Plano de emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, señalando la ubicación de la edificación o instalación reflejadas en un plano de entorno, a escala, que abarque 300 m. alrededor de cada punto del perímetro de la parcela. En dicho plano se harán figurar las edificaciones próximas, con indicación de los respectivos usos.
4. Plano de parcela en el que se refleje la edificación, señalando su ubicación, superficie y separación a linderos fachadas y ejes de caminos en su caso.
5. Comentario relativo al estado actual del entorno, con cuantas referencias al plano de situación urbanística se estimen oportunas.

6. Descripción general de lo que se pretende realizar, señalando el destino de la construcción o instalación, el uso que se ha de dar a los espacios exteriores, solución de los servicios de luz, suministro de agua, saneamiento–depuración y vertido resolviendo la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, sin perjudicar la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes y cuanto sea conveniente para dar una idea general de lo que se pretende.

Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

7. Superficie de la parcela ocupada por la edificación y superficie total construida, altura aproximada, número de plantas sobre rasante y volumen de la misma.

8. Si se trata de edificaciones o instalaciones no destinadas a vivienda familiar, deberá justificarse la utilidad pública o el interés social de la instalación o edificación que se proyecta. Cuando la utilidad o el interés venga atribuido por aplicación de su legislación específica, deberá indicarse la norma que así lo declare y el Diario Oficial que lo publique.

9. Si se trata de edificaciones o instalaciones no vivideras, deberá, además, justificarse la necesidad de emplazarla en el medio rural.

10 Si se trata de viviendas unifamiliares aisladas debe acreditarse que no existe riesgo de formar un nuevo núcleo de población de acuerdo con lo establecido en el art.75 de las NNUU

11. En todo caso debe justificarse el cumplimiento de parcela mínima y condiciones de volumen fijadas en art. 74 de las NNUU y cumplimiento de las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

12. Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:

1º. La vinculación del terreno al uso autorizado.

2º. Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.

3º. La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada, conforme al artículo 433.

Una vez que haya terminado el plazo de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe que deberá contener:

- a) Clasificación del suelo en que se ubique el terreno, señalando la normativa que, en su caso, sea de aplicación por el planeamiento municipal.
- b) Veracidad y actualización de los datos que señale el solicitante en la documentación.
- c) Estimación razonada de la procedencia de autorización o con condiciones o denegación del uso interesado.
- d) Otros comentarios que estime oportunos o convenientes
- e) Informe sobre las alegaciones recibidas

Este informe se debe remitir junto con el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:

- 1º. Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.
- 2º. Copia de los anuncios de información pública publicados.
- 3º. Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.

La Comisión Territorial de Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien

denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.