



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Servicio Territorial de Fomento de Zamora

ACUERDO de 31 de julio de 2015, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Torregamones (Zamora), consistente en la modificación de los Arts. 5.2.2.7, 5.2.2.10 a), 5.2.2.12, 5.5.4 y 5.5.5 del Capítulo V, normas para el suelo no urbanizable, promovida por el Ayuntamiento. Expte.: 31/15.

La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora en sesión celebrada el día 31 de julio de 2015 adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

VISTO el expediente relativo a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Torregamones, promovido por el Ayuntamiento y redactado por el Arquitecto D. Germán Panero Hernández, en orden a su aprobación definitiva al amparo de lo establecido en los Arts. 54 y 58 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en relación con los Arts. 160, 161 y 169 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y a los efectos de que el Servicio Territorial de Fomento elabore la correspondiente propuesta a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, emito el presente informe, teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.– *Se pretende la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Torregamones consistente en la modificación de los artículos 5.2.2.7, 5.2.2.10 a), 5.2.2.12, 5.5.4, 5.5.5 del capítulo V, promovida por el Ayuntamiento y redactada por el arquitecto D. Germán Panero Hernández.*

SEGUNDO.– El procedimiento seguido ha sido el establecido en los Arts. 50 y siguientes de la LUCYL y sus concordantes del RUCYL, habiéndose solicitado los preceptivos informes y dado cumplimiento al trámite de información pública, con el resultado que obra en el expediente.

TERCERO.– *Con fecha 24 de septiembre de 2014, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales todo ello en los términos que resultó aprobado inicialmente.*

CUARTO.– El 20 de marzo de 2014, tuvo entrada en el Registro de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de Zamora, el expediente administrativo, el cual es remitido por el Ayuntamiento de Torregamones, en papel y en formato digital, para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

QUINTO.– Revisado el contenido de la documentación remitida por el Ayuntamiento, se le requiere que aporte certificación donde se haga constar los informes solicitados, los recibidos así como la fecha de recepción o en su caso el transcurso de plazo de emisión sin haber sido recibidos, y la justificación de la notificación del acuerdo de aprobación

provisional a los organismos que emitieron informe, así como nueva certificación de la aprobación provisional donde consten las fechas correctamente.

SEXTO.– Con fecha 20 de abril de 2015 se remite la documentación requerida quedando completo el expediente administrativo.

SÉPTIMO.– Por el Servicio Territorial de Fomento se han emitido informes el 14/07/2015 y propuesta de resolución de fecha 27/07/2015, que propone la aprobación del expediente con correcciones.

OCTAVO.– La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales contiene las determinaciones y documentos exigidos por los Arts. 118 a 129 y la documentación señalada en el Art. 130 del RUCYL; no se observan ilegalidades ni en las determinaciones contenidas en el documento ni en el procedimiento seguido para su aprobación. No obstante, se observan pequeñas deficiencias que deben ser subsanadas antes de la publicación. Se relacionan a continuación dichas deficiencias:

1.– DEFICIENCIAS DOCUMENTALES:

1.1.– Durante la tramitación no se solicitó informe la Agencia de Protección Civil.

Si bien consta en el apartado 2.7. epígrafe sobre «Evaluación de Riesgos Laborales» éste no se ajusta al requerimiento establecido en la Instrucción Técnica Urbanística.

En consecuencia, deberá aportar una Evaluación de los Riesgos Naturales y Tecnológicos **que sólo es exigible** si el ámbito al que se refiere la modificación que se propone se encontrara en algún área sometida a ese tipo de riesgos y declarada como tal por la Administración competente en cada clase de riesgo. En otro caso se hará constar la ausencia o no de riesgos dentro de su ámbito y ello se incluirá en la Memoria Vinculante del Proyecto; tal y como lo exige la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprobó la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. **En el caso de existir riesgos, se propondrán las medidas correctoras encaminadas a su minimización.**

1.2.– Consta en el expediente informe favorable de Medio Ambiente. No obstante teniendo en cuenta que Torregamones se encuentra en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural Arribes del Duero, regulado en el Decreto 164/2001, de 7 de junio, deberá darse cumplimiento a lo regulado en el mismo.

1.3.– Una vez corregidas todas las deficiencias deberá remitir tres ejemplares del instrumento de planeamiento urbanístico corregido, completo y diligenciados por el Secretario del Ayuntamiento así como su correspondiente ejemplar en soporte informático que, como establece el Art. 402.5 del RUCyL, deberá ser en formato digital no editable que incluirá todos los documentos del instrumento; en la remisión del citado ejemplar se incluirá una relación de todos los documentos y los nombres de los archivos digitales en los que están incluidos, así como la certificación de la correspondencia con los documentos en formato papel aprobados, o bien, la certificación de los archivos digitales mediante firma electrónica. Tal envío deberá realizarse previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «B.O.C. y L.».

En consecuencia los errores relatados deben subsanarse.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora es competente para la aprobación definitiva del presente expediente en virtud de lo dispuesto en el

Art. 54.2, de la LUCyL, Art. 160.1.a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y de conformidad con lo establecido al Art. 3.1.d) del Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

II.– La tramitación dada al expediente ha sido la establecida en los Arts. 50 a 54 y 58 de la LUCyL y 153 a 161 y 169.4 del RUCyL, ajustándose las determinaciones del instrumento de planeamiento a lo previsto en la citada Ley y su Reglamento.

III.– El Art. 161.3 del RUCyL, en consonancia con el Art. 54.2 de la Ley 5/1999, dispone que el órgano competente de la Comunidad Autónoma, si no observa ninguna deficiencia en el instrumento de planeamiento urbanístico debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento; cuando observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad puede aprobarlo definitivamente con la subsanación de deficiencias mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva (Art. 161.3.a).

IV.– Las correcciones necesarias para la subsanación de los defectos señalados en el antecedente «Octavo», no sustanciales, han de valorarse como poco importantes por su contenido, por lo que no se considera necesario que el instrumento de planeamiento vuelva a evaluarse por la Comisión para su aprobación definitiva, por lo que se procederá a la publicación tras su subsanación.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como las demás leyes, normativa de desarrollo y disposiciones concordantes en la materia de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora de conformidad con la propuesta del Servicio Territorial de Fomento, **ACUERDA** por unanimidad:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la *Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Torregamones consistente en la modificación de los artículos 5.2.2.7, 5.2.2.10 a), 5.2.2.12, 5.5.4, 5.5.5 del capítulo V, promovidas por el Ayuntamiento y redactadas por el arquitecto Germán Panero Hernández, debiendo introducir pequeñas correcciones relatadas en el antecedente «Octavo», sin perjuicio de la remisión del instrumento corregido a efectos de su publicación. Expte. 31/15.*

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 160 del RUCyL, el Ayuntamiento deberá remitir tres ejemplares del instrumento de planeamiento urbanístico corregido, completos y diligenciados por el Secretario del Ayuntamiento, junto con un guión que relacione las correcciones introducidas, indicando planos, páginas, artículos, párrafos, etc., modificados. También deberá enviar su correspondiente ejemplar en soporte informático que, como establece el Art. 402.5 del RUCyL, deberá ser en formato digital no editable que incluirá todos los documentos del instrumento, tanto escritos como gráficos; en la remisión del citado ejemplar se incluirá una relación de todos los documentos y los nombres de los archivos digitales en los que están incluidos, así como la certificación de la correspondencia con los documentos en formato papel aprobados, o bien, la certificación de los archivos digitales

mediante firma electrónica. Tal envío deberá realizarse previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «B.O.C. y L.».

Y para el cumplimiento de lo ordenado en el Art. 175 del RUCyL, en relación con el Art. 61.2 de la LUCyL, sobre publicación de los acuerdos de aprobación definitiva del planeamiento y sus anexos, también deberá remitir en soporte informático, CD o similar en formato PDF, con el contenido formalmente idéntico al instrumento de planeamiento impreso, los documentos que lo integran en su caso, en los siguientes archivos independientes:

1. Los documentos de información, análisis y diagnóstico, incluidos los integrantes del trámite ambiental que deben ser puestos a disposición del público conforme a la legislación ambiental, y el estudio arqueológico.
2. La memoria vinculante.
3. La normativa.
4. Los planos de ordenación.
5. El catálogo de elementos que deben ser protegidos, conservados o recuperados.
6. El estudio económico / El informe de sostenibilidad económica.
7. Un listado de los elementos incluidos en el catálogo.
8. Una relación de todos los documentos, tanto escritos como gráficos, que integran el instrumento de planeamiento aprobado. Expte. 31/15.»

Habiéndose corregido las deficiencias indicadas de acuerdo con lo dispuesto por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, una vez comprobado por los técnicos correspondientes mediante informe de fecha 4 de enero de 2016, se procede a la publicación del acuerdo y sus anexos en la forma ordenada por el Art. 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, para su entrada en vigor.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 10, 14.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación o publicación en su caso, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Zamora, 13 de enero de 2016.

*El Secretario de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,*
Fdo.: ANTONIO SANZ MADRUGA

V.º B.º
El Delegado Territorial,
Fdo.: J. ALBERTO CASTRO CAÑIBANO



En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 175.2, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, junto con el anterior acuerdo se publica el siguiente ANEXO.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TORREGAMONES (ZAMORA), EXPTE. 31/15.

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA VINCULANTE

DOCUMENTOS QUE SE PUBLICAN:

MEMORIA VINCULANTE

DOCUMENTOS QUE SE NO PUBLICAN:

MEMORIA INFORMATIVA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2 DE LAS NNSS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE
TORREGAMONES (ZAMORA)**

Memoria Vinculante

Modificación de los artículos

5.2.2.7, 5.2.10.a, 5.2.2.12 , 5.5.4 y 5.5.5

del Capítulo V. Normas para el Suelo No Urbanizable

**Documento para aprobación definitiva
con corrección de errores**

Noviembre 2015

PROMOTOR

Ayuntamiento de Torregamones

AUTOR

**Germán Panero Hernández
Arquitecto**

MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.- ENCUADRE LEGAL
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 2.3.- ACREDITACIÓN DEL INTERES PÚBLICO
- 2.4.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ARTICULOS QUE SE MODIFICAN
- 2.5.- NUEVO ARTICULO MODIFICADO.
- 2.6.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE
- 2.7.- EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS
- 2.8.- MEDIDAS PROTECTORAS
- 2.9.- OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS
- 2.10.- CONCLUSIÓN

MEMORIA VINCULANTE

2.1.- ENCUADRE LEGAL

Se redacta la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torregamones, teniendo como amparo legal lo dispuesto en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla León:

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

La modificación del perímetro de suelo urbano establecido en las Normas Urbanísticas en vigor se ajustará a lo establecido en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La conveniencia de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torregamones, concretamente en algunos de sus artículos sobre el Suelo No Urbanizable está originada por el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de dichas normas periodo durante el cual se han podido constatar numerosas limitaciones, especialmente en lo referente a las construcciones de carácter agrícola y ganadero en suelo no urbanizable, y que en muchos casos son sustancialmente más restrictivas que las Normas de las localidades vecinas y que las propias Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial.

Unida a esta, se da además la circunstancia de que la clasificación del suelo que establecen las normas, en cuanto a suelo de protección natural, concretamente a los niveles de protección Especial e Integral, es mucho más restrictivo que el que establece el propio Parque Natural de los Arribes del Duero.

2.3.- ACREDITACIÓN DEL INTERES PÚBLICO

Se da la circunstancia que en estos últimos años, diversas iniciativas fundamentalmente ganaderas y de carácter privado, no han podido materializarse o han tenido que realizarse de manera muy limitada por ciertos condicionantes de tipo normativo.

Dado que estas iniciativas generalmente provienen de jóvenes agricultores que desean permanecer en el medio rural y hacer de esta localidad su lugar de trabajo y de residencia, consideramos que está perfectamente acreditado el interés público de esta modificación, en cuanto a que facilitará la realización de instalaciones agropecuarias.



2.4.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ARTICULOS QUE SE MODIFICAN

Los artículos modificados son los siguientes:

3. Frente de parcela

Tendrá una longitud mínima de diez (10) metros.

4. Alineaciones

Las alineaciones exteriores vendrán definidas de acuerdo con el espacio al que de fachada, de acuerdo con las siguientes limitaciones:

En carreteras: Según Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León

En vías pecuarias y espacios comunales: por el límite de los mismos

En caminos: por la línea situada a tres (3) metros del eje del camino

Las alineaciones interiores estarán materializadas por los linderos entre parcelas.

5. Rasantes

Serán las existentes, salvo que exista proyecto técnico redactado que las modifique, tramitado en solicitud de licencia con las formalidades previstas por estas Normas.

6. Carácter de la edificación

La edificación deberá ser aislada, debiendo quedar separada de los linderos y entre edificios distintos las distancias que se establecen a continuación.

7. Separación a linderos.

Dado el carácter de edificación aislada sobre parcela, la edificación deberá separarse de los linderos como mínimo las siguientes distancias:

A linderos exteriores: 10 metros.

A linderos interiores: 5 metros.

8. Separación entre edificaciones

La separación mínima entre el edificio a construir y los adyacentes, medida en su punto más desfavorable y sin computar vuelos de aleros, deberá ser igual a la altura del edificio más alto, debiéndose, en consecuencia, aumentar la separación al lindero común hasta conseguir esta distancia.

La separación mínima entre edificaciones situadas en la misma parcela deberá cumplir las condiciones de separación que se fijan para con los colindantes, con las excepciones siguientes:

- a. Cuando las dos fachadas enfrentadas son ciegas.
- b. Cuando las piezas que abren sus huecos a ellas no son vivideras.

En ambos casos la distancia entre las edificaciones podrá reducirse a la **mitad de la altura del edificio más alto** medido en idénticas condiciones a las apuntadas.

9. Posición de las plantas bajo rasante.

Los sótanos y semisótanos podrán exceder las líneas de edificación definidas para la planta baja siempre que su cubierta se trate como espacio libre ajardinado o transitable y se cumplan las condiciones de retranqueo.

10. Altura

- a. Las instalaciones agropecuarias, industrias, talleres y almacenes de apoyo al desarrollo rural, y las instalaciones vinculadas a las obras públicas tendrán un máximo de una planta con una altura máxima de 5 m. medidos desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta la línea de alero y la línea de cumbrera no se elevará más de 3 m. sobre esta altura máxima.

Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial debidamente justificadas podrán superar estas condiciones de altura máxima siempre que lo aprueben en cada caso los Servicios Técnicos Municipales por estimar que no afectan negativamente a panorámicas de interés ambiental.

- B La vivienda rural, la vivienda unifamiliar y las instalaciones de servicio de carretera tendrán un máximo de dos plantas con una altura máxima, medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta la línea de alero de siete metros, con cuatro metros para la planta baja y tres metros para la planta primera. La línea de cumbrera no se elevará más de tres metros sobre esta altura máxima.
- B Los edificios de interés público o social tendrán un máximo de dos plantas, con una altura máxima, medida desde la rasante del terreno en contacto con la edificación hasta la línea del alero, de siete metros. La línea de cumbrera no se elevará mas de tres metros sobre la altura máxima.

11. Coeficiente de ocupación

El resultante de la aplicación a la parcela bruta de las restantes condiciones.

12.- Índice de edificabilidad**Uso Vivienda:**

- Edificabilidad: 300 m² en parcela mínima, mas 0,005 m²/m² en lo que exceda de esta, con un máximo de una vivienda por parcela.

Resto de los usos permitidos:

- Edificabilidad 0,2 m²/m² para las dos primeras Ha
- 0,1 m²/m² para la tercera Ha
- 0,01 m²/m² resto de la parcela si fuera mayor

Para atenuar el impacto visual de los volúmenes se limita la superficie máximo de cada cuerpo edificado a 2.000 m², debiendo fragmentarse la edificabilidad total en construcciones que superen esta magnitud, para mantener su carácter aislado, las construcciones en una misma parcela deberán mantener una separación igual a la altura mayor de las edificaciones enfrentadas. Excepcionalmente, la CTU podrá autorizar construcciones que superen dichas limitaciones, siempre que se justifique convenientemente la imposibilidad de su cumplimiento debido a la actividad o del proceso productivo.

Los materiales utilizados serán los señalados en el artículo de condiciones constructivas, estéticas y de composición en las ordenanzas de suelos Urbano de estas Normas, respetándose así mismo los valores paisajísticos del medio en que se ubican y manteniéndose los invariantes tipológicos tradicionales: forma de cubierta, pendiente y aleros. En el caso de construcciones en las que su sistema constructivo exija disminuir el peso de la cubierta, podrán utilizarse en esta otros materiales no tradicionales, siempre que su apariencia, color, textura, etc... sean similares a los permitidos. Excepcionalmente, la CTU podrá autorizar construcciones o instalaciones que no mantengan invariante tipológicos siempre que se justifique convenientemente la imposibilidad de su cumplimiento debido a la naturaleza de la actividad o del proceso productivo.

13. Cerramiento

La altura máxima del cerramiento será de 2,50 m, permitiéndose la existencia de puertas para vehículos con un gálibo superior, con o sin elementos de limitación de altura, como techillos, arcos, etc...

Se prohíbe los cerramientos opacos a partir de 1,50 m. de altura, con la excepción de pilastres o pilaretes separados un mínimo de 4,00 m. entre sí, para asegurar la estabilidad y rigidez del conjunto.

5.2.3 Condiciones higiénicas y de calidad

Deberán cumplir las condiciones generales reguladas en los artículos 2.5 y 2.7 de estas Normas Urbanísticas.

5.2.4. Condiciones estéticas**1. Cornisas y aleros**

Tendrán un saliente máximo de 80 centímetros.

2. Salientes y cuerpos volados

Se establece un saliente máximo de 120 centímetros sin que pueda rebasarse con él las líneas que fijan los retranqueos a los linderos.

3. Balcones y miradores acristalados o ciegos

Se establece un saliente máximo de 120 centímetros sin que pueda rebasarse con él las líneas que fijan los retranqueos a los linderos de fachada trasero y laterales.

96/97 Monte adhesado

98: Praderas supraforestales

99: Roquedos, berrocales y otros

Localización

Corresponde a las áreas del suelo no urbanizable de la hoja 2 "Clasificación del Suelo. Elementos con Normas de Protección" de los planos de estas Normas Subsidiarias, señalizadas con las siglas E-PE.

Condiciones de Uso

Se permiten, con las limitaciones que se señalan para cada uno, los usos recogidos en el cuadro siguiente, prohibiéndose los así indicados:

Nº	SIGLAS	DENOMINACIÓN	CONDICIONES EN LA QUE SE PERMITE	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA m ²
1	EX AP	Explotación Agropecuaria	Principal	1.000 m ² J
2	ED-IA	Industria, Taller o Almacén de Apoyo a la Producción Agrícola y Ganadera	Compatible (CPU)	AJ
3	VV-RU	Vivienda Rural	Compatible	250
4	ED-SC	Servicio de Carreteras	Prohibido	---
5	ED-OP	Construcciones e Instalaciones vinculadas a las obras Públicas	Provisional (CPU)	AJ
6	EXEM	Explotaciones Extractivas y Mineras	Prohibido	---
7	VV-UA	Vivienda Unifamiliar	Prohibido	---
8	UPIS	Edificios e Instalaciones de utilidad Públicas e Interés social	Principal (CPU)	AJ

NOTAS: CPU. Previa aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo por el procedimiento previsto en el Artículo 16 de T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo

AJ A justificar en el proyecto de acuerdo con las necesidades a atender y con las limitaciones volumétricas de la Norma 5.2.2.12

5.5.5 Espacio soporte a la producción ecológica con protección integral (EPE-I)

Definición

Son aquellos espacios del territorio con usos y ocupación con productividad básicamente ecológica, con bosques de encinas y en la que se manifiesten elementos geomorfológicos excepcionales, cuyo valor reside en la consideración de espacio natural de interés y que merecen ser objetos de protección integral, que comprende los siguientes tipos, según la numeración establecida por los Estudios de Medio Físico y adoptada por estas Normas:

60: Zonas húmedas, lagos, lagunas, charcas y

65: Elementos geomorfológicos excepcionales

- 70/73/ Ocupación forestal de quercineas atlánticas.
- 74/78 Ocupación forestal de quercineas mediterráneas.
- 80/83 Ocupación forestal de frondosas atlánticas no quercineas.
- 92/95 Piornos, Acebo, Biercol, Brezos y Jareales.
- 98 Praderas supraforestales.
- 99: Roquedos, berrocales y otros.

Localización

Corresponde a las aéreas del suelo no urbanizable de la hoja2, "Clasificación del Suelo. Elementos con Normas de Protección" los planos de estas Normas Subsidiarias, señalizadas con las siglas EPE-I.

Condiciones de Uso

Se permiten, con las limitaciones que se señalan para cada uno, los usos recogidos en el cuadro siguiente, prohibiéndose los así indicados:

Nº	SIGLAS	DENOMINACIÓN	CONDICIONES EN LA QUE SE PERMITE	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA m ²
1	EX-AP	Explotación Agropecuaria	Principal	500 m ²
2	ED-IA	Industria, Taller o Almacén de Apoyo a la Producción Agrícola y Ganadera	Compatible (CPU)	AJ
3	VV-RU	Vivienda Rural	Compatible	---
4	ED-SC	Servicio de Carreteras	Prohibido	---
5	ED-OP	Construcciones e Instalaciones vinculadas a las obras Públicas	Provisional (CPU)	AJ
6	EXEM	Explotaciones Extractivas y Mineras	Prohibido	---
7	VV-UA	Vivienda Unifamiliar	Prohibido	---
8	UPIS	Edificios e Instalaciones de utilidad Públicas e Interés social	Principal (CPU)	AJ

NOTAS: CPU. Previa aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo por el procedimiento previsto en el Artículo 16 de T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo

AJ A justificar en el proyecto de acuerdo con las necesidades a atender y con las limitaciones volumétricas de la Norma 5.2.2.12

5.5.6. Protección de carreteras

En las actuaciones que se proyecten fuera de las zonas actualmente urbanizadas, sobre terrenos lindantes con carreteras existentes o en proyecto, deberán considerarse las distancias mínimas que se limitan en la Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León



2.5.- NUEVOS ARTICULOS MODIFICADOS.

3. Frente de parcela

Tendrá una longitud mínima de diez (10) metros.

4. Alineaciones

Las alineaciones exteriores vendrán definidas de acuerdo con el espacio al que de fachada, de acuerdo con las siguientes limitaciones:

En carreteras: Según Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León

En vías pecuarias y espacios comunales: por el límite de los mismos

En caminos: por la línea situada a tres (3) metros del eje del camino

Las alineaciones interiores estarán materializadas por los linderos entre parcelas.

5. Rasantes

Serán las existentes, salvo que exista proyecto técnico redactado que las modifique, tramitado en solicitud de licencia con las formalidades previstas por estas Normas.

6. Carácter de la edificación

La edificación deberá ser aislada, debiendo quedar separada de los linderos y entre edificios distintos las distancias que se establecen a continuación.

7. Separación a linderos.

Dado el carácter de edificación aislada sobre parcela, la edificación deberá separarse de los linderos como mínimo las siguientes distancias:

A linderos exteriores: 5 metros.

A linderos interiores: 3 metros.

8. Separación entre edificaciones

La separación mínima entre el edificio a construir y los adyacentes, medida en su punto más desfavorable y sin computar vuelos de aleros, deberá ser igual a la altura del edificio más alto, debiéndose, en consecuencia, aumentar la separación al lindero común hasta conseguir esta distancia.

La separación mínima entre edificaciones situadas en la misma parcela deberá cumplir las condiciones de separación que se fijan para con los colindantes, con las excepciones siguientes:

- c. Cuando las dos fachadas enfrentadas son ciegas.
- d. Cuando las piezas que abren sus huecos a ellas no son vivideras.

En ambos casos la distancia entre las edificaciones podrá reducirse a la **mitad de la altura del edificio más alto** medido en idénticas condiciones a las apuntadas.

9. Posición de las plantas bajo rasante.

Los sótanos y semisótanos podrán exceder las líneas de edificación definidas para la planta baja siempre que su cubierta se trate como espacio libre ajardinado o transitable y se cumplan las condiciones de retranqueo.

10. Altura

- a. Las instalaciones agropecuarias, industrias, talleres y almacenes de apoyo al desarrollo rural, y las instalaciones vinculadas a las obras públicas tendrán un máximo de una planta con una altura máxima de 7 m. medidos desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta la línea de alero y la línea de cumbrera no se elevará más de 4 m. sobre esta altura máxima.

Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial debidamente justificadas podrán superar estas condiciones de altura máxima siempre que lo aprueben en cada caso los Servicios Técnicos Municipales por estimar que no afectan negativamente a panorámicas de interés ambiental.

- B La vivienda rural, la vivienda unifamiliar y las instalaciones de servicio de carretera tendrán un máximo de dos plantas con una altura máxima, medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta la línea de alero de siete metros, con cuatro metros para la planta baja y tres metros para la planta primera. La línea de cumbrera no se elevará más de tres metros sobre esta altura máxima.
- B Los edificios de interés público o social tendrán un máximo de dos plantas, con una altura máxima, medida desde la rasante del terreno en contacto con la edificación hasta la línea del alero, de siete metros. La línea de cumbrera no se elevará más de tres metros sobre la altura máxima.

11. Coeficiente de ocupación

El resultante de la aplicación a la parcela bruta de las restantes condiciones.

12.- Índice de edificabilidad**Uso Vivienda:**

- Edificabilidad: 300 m² en parcela mínima, mas 0,005 m²/m² en lo que exceda de esta, con un máximo de una vivienda por parcela.

Resto de los usos permitidos:

- Edificabilidad 0,3 m²/m² para la primera Ha
0,1 m²/m² para la segunda Ha
0,01 m²/m² resto de la parcela si fuera mayor

Para atenuar el impacto visual de los volúmenes se limita la superficie máximo de cada cuerpo edificado a 2.000 m², debiendo fragmentarse la edificabilidad total en construcciones que superen esta magnitud, para mantener su carácter aislado, las construcciones en una misma parcela deberán mantener una separación igual a la altura mayor de las edificaciones enfrentadas. Excepcionalmente, la CTU podrá autorizar construcciones que superen dichas limitaciones, siempre que se justifique convenientemente la imposibilidad de su cumplimiento debido a la actividad o del proceso productivo.

Los materiales utilizados serán los señalados en el artículo de condiciones constructivas, estéticas y de composición en las ordenanzas de suelos Urbano de estas Normas, respetándose así mismo los valores paisajísticos del medio en que se ubican y manteniéndose los invariantes tipológicos tradicionales: forma de cubierta, pendiente y aleros. En el caso de construcciones en las que su sistema constructivo exija disminuir el peso de la cubierta, podrán utilizarse en esta otros materiales no tradicionales, siempre que su apariencia, color, textura, etc... sean similares a los permitidos. Excepcionalmente, la CTU podrá autorizar construcciones o instalaciones que no mantengan invariante tipológicos siempre que se justifique convenientemente la imposibilidad de su cumplimiento debido a la naturaleza de la actividad o del proceso productivo.

13. Cerramiento

La altura máxima del cerramiento será de 2,50 m, permitiéndose la existencia de puertas para vehículos con un gálibo superior, con o sin elementos de limitación de altura, como techillos, arcos, etc...

Se prohíbe los cerramientos opacos a partir de 1,50 m. de altura, con la excepción de pilastres o pilaretes separados un mínimo de 4,00 m. entre sí, para asegurar la estabilidad y rigidez del conjunto.

5.2.3 Condiciones higiénicas y de calidad

Deberán cumplir las condiciones generales reguladas en los artículos 2.5 y 2.7 de estas Normas Urbanísticas.

5.2.4. Condiciones estéticas**1. Cornisas y aleros**

Tendrán un saliente máximo de 80 centímetros.

2. Salientes y cuerpos volados

Se establece un saliente máximo de 120 centímetros sin que pueda rebasarse con él las líneas que fijan los retranqueos a los linderos.

3. Balcones y miradores acristalados o ciegos

Se establece un saliente máximo de 120 centímetros sin que pueda rebasarse con él las líneas que fijan los retranqueos a los linderos de fachada trasero y laterales.

96/97 Monte adhesionado

98: Praderas supraforestales

99: Roquedos, berrocales y otros

Localización

Corresponde a las aéreas del suelo no urbanizable de la hoja 2 “Clasificación del Suelo. Elementos con Normas de Protección” de los planos de estas Normas Subsidiarias, señalizadas con las siglas E-PE.

Condiciones de Uso

Se permiten, con las limitaciones que se señalan para cada uno, los usos recogidos en el cuadro siguiente, prohibiéndose los así indicados:

Nº	SIGLAS	DENOMINACIÓN	CONDICIONES EN LA QUE SE PERMITE	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA m ²
1	EX AP	Explotación Agropecuaria	Principal	AJ
2	ED-IA	Industria, Taller o Almacén de Apoyo a la Producción Agrícola y Ganadera	Compatible (CPU)	AJ
3	VV-RU	Vivienda Rural	Compatible	250
4	ED-SC	Servicio de Carreteras	Prohibido	---
5	ED-OP	Construcciones e Instalaciones vinculadas a las obras Públicas	Provisional (CPU)	AJ
6	EXEM	Explotaciones Extractivas y Mineras	Prohibido	---
7	VV-UA	Vivienda Unifamiliar	Prohibido	---
8	UPIS	Edificios e Instalaciones de utilidad Públicas e Interés social	Principal (CPU)	AJ

NOTAS: CPU. Previa aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo por el procedimiento previsto en el Artículo 16 de T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo

AJ A justificar en el proyecto de acuerdo con las necesidades a atender y con las limitaciones volumétricas de la Norma 5.2.2.12

5.5.5 Espacio soporte a la producción ecológica con protección integral (EPE-I)

Definición

Son aquellos espacios del territorio con usos y ocupación con productividad básicamente ecológica, con bosques de encinas y en la que se manifiesten elementos geomorfológicos excepcionales, cuyo valor reside en la consideración de espacio natural de interés y que merecen ser objetos de protección integral, que comprende los siguientes tipos, según la numeración establecida por los Estudios de Medio Físico y adoptada por estas Normas:

60: Zonas húmedas, lagos, lagunas, charcas y

65: Elementos geomorfológicos excepcionales

- 70/73/ Ocupación forestal de quercineas atlánticas.
- 74/78 Ocupación forestal de quercineas mediterráneas.
- 80/83 Ocupación forestal de frondosas atlánticas no quercineas.
- 92/95 Piornos, Acebo, Biercol, Brezos y Jareales.
- 98 Praderas supraforestales.
- 99: Roquedos, berrocales y otros.

Localización

Corresponde a las aéreas del suelo no urbanizable de la hoja2, "Clasificación del Suelo. Elementos con Normas de Protección" los planos de estas Normas Subsidiarias, señalizadas con las siglas EPE-I.

Condiciones de Uso

Se permiten, con las limitaciones que se señalan para cada uno, los usos recogidos en el cuadro siguiente, prohibiéndose los así indicados:

Nº	SIGLAS	DENOMINACIÓN	CONDICIONES EN LA QUE SE PERMITE	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA m ²
1	EX-AP	Explotación Agropecuaria	Principal	AJ
2	ED-IA	Industria, Taller o Almacén de Apoyo a la Producción Agrícola y Ganadera	Compatible (CPU)	AJ
3	VV-RU	Vivienda Rural	Compatible	---
4	ED-SC	Servicio de Carreteras	Prohibido	---
5	ED-OP	Construcciones e Instalaciones vinculadas a las obras Públicas	Provisional (CPU)	AJ
6	EXEM	Explotaciones Extractivas y Mineras	Prohibido	---
7	VV-UA	Vivienda Unifamiliar	Prohibido	---
8	UPIS	Edificios e Instalaciones de utilidad Públicas e Interés social	Principal (CPU)	AJ

NOTAS: CPU. Previa aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo por el procedimiento previsto en el Artículo 16 de T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo

AJ A justificar en el proyecto de acuerdo con las necesidades a atender y con las limitaciones volumétricas de la Norma 5.2.2.12

5.5.6. Protección de carreteras

En las actuaciones que se proyecten fuera de las zonas actualmente urbanizadas, sobre terrenos lindantes con carreteras existentes o en proyecto, deberán considerarse las distancias mínimas que se limitan en la Ley 10/2008, de 9 de Diciembre de 2008, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León

2.6.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La modificación de los artículos anteriormente mencionados de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torregamones, propuesta en este documento podría afectar al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, cuyo listado se adjunta a continuación:

Instrumentos de ordenación del territorio de la provincia de Zamora:

- 1.- PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ESPACIO NATURAL DE LAS LAGUNAS DE VILLAFÁFILA
- 2.- PLAN REGIONAL DEL NUEVO PUENTE DE ZAMORA
- 3.- PLAN REGIONAL DEL ÁMBITO SECTORIAL DE LA BIOENERGÍA DE CASTILLA Y LEÓN

Instrumentos de ordenación de Ámbito Interprovincial de la Comunidad de Castilla y León.

Territoriales:

- 1.- PLAN REGIONAL DE AMBITO TERRITORIAL ZAMORA-DUERO
- 2.- PLAN REGIONAL DE AMBITO TERRITORIAL "VALLE DEL DUERO"
- 3.- PLAN REGIONAL DEL ÁMBITO SECTORIAL DE LA BIOENERGÍA DE CASTILLA Y LEÓN
- 4.- PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ESPACIO NATURAL DE LOS ARRIBES DEL DUERO

Sectoriales:

- 5.- PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA URBANA.
- 6.- PLAN FORESTAL DE CASTILLA Y LEÓN
- 7.- PLAN REGIONAL DE CARRETERAS
- 8.- PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE RESIDUOS URBANOS Y RESIDUOS DE ENVASES DE CASTILLA Y LEÓN. 2004-2010
- 9.- PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN.
- 10.- PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE RESIDUOS INDUSTRIALES
- 11.- PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA URBANA

Concretamente podría afectar al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Espacio Natural de los Arribes del Duero. Pero dada la entidad de la modificación, cuyos artículos

afectados no sobrepasan los parámetros establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Zamora, de aplicación en los municipios del Parque Natural que carecen de Normativas propias, entendemos que la influencia no es significativa.

2.7.- EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

El objeto de este punto es evaluar los riesgos naturales o tecnológicos a los que pueden encontrarse sometidos los terrenos objeto de esta modificación. En este caso concreto, la modificación afectaría a todo el suelo No Urbanizable de la localidad.

EN ESTA ZONA NO HAY CONSTANCIA DE LA EXISTENCIA DE RIESGOS NATURALES

NI TECNOLÓGICOS A TENER EN CUENTA

2.8.- MEDIDAS PROTECTORAS

En cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002 de 11 de Julio de patrimonio de Castilla León, la modificación de los artículos aquí propuesta no afecta o modifica elementos del patrimonio arqueológico protegidos, por lo que no se hacen necesarias establecer medidas para su conservación.


2.9.- OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS

En cuanto al cumplimiento de los Artículos 53 y 54 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, respecto a los usos permitidos según las diferentes categorías de suelo rústico, se recuerda que todas las construcciones deberán armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos característicos.

2.10.- CONCLUSION

Estimando que la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torregamones ha sido redactada con arreglo a las condiciones de la legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de Torregamones para que, sometido a conocimiento de la Corporación Municipal, pueda procederse a su tramitación hasta su aprobación definitiva.

Zamora, 20 de Noviembre de 2015



Germán Panero Hernández

Arquitecto. Colegiado nº 3.760 del COAL