

PROYECTO DE:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE  
DIVERSOS ELEMENTOS DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
DE GRIJOTA**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

PROMOTOR:

**AYUNTAMIENTO DE GRIJOTA  
(PALENCIA)**

EL AUTOR DEL PROYECTO:

**ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS  
COLEGIADO Nº 2.611 DEL C.O.A.L.**

FECHA:

**DICIEMBRE DE 2020**

REFERENCIA:

**REV. 02**

**20-014/P**

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DIVERSOS ELEMENTOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GRIJOTA (DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL)</b>					
<b>SITUACIÓN:</b>	<b>GRIJOTA (PALENCIA)</b>				
<b>PROMOTOR:</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE GRIJOTA</b>				
<b>REDACTORES:</b>	<b>ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS, Arquitecto</b>				
<b>REFERENCIA:</b>	<b>20-014/U</b>	<b>REV:</b>	<b>02</b>	<b>FECHA:</b>	<b>DICIEMBRE DE 2020</b>

# ÍNDICE

## **DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1. ANTECEDENTES**
- 1.2. ENCARGO**
- 1.3. LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO**
- 1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**
- 1.5. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES**
- 1.6. DOCUMENTACIÓN.**
- 1.7. TRAMITACIÓN.**

## **DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA VINCULANTE**

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN**
- 2.2. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO**
- 2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN**
- 2.4. JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE SUELO EDIFICABLE.**
- 2.5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.**

## **ANEJOS**

- ANEJO Nº 1: ARTÍCULOS MODIFICADOS**  
(texto final para su sustitución en las N.U.M.)

## **DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS**

### **PLANOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

<b>PLANO Nº II.1:</b>	Clasificación del suelo del término municipal. <b>(con identificación de los elementos que se modifican)</b>	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.1.B:</b>	Clasificación del suelo (Sectores).	(Escala 1/4.000)
<b>PLANO Nº II.2:</b>	Calificación del suelo (usos característicos).	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.3:</b>	Clasificación del suelo urbano. <b>(con identificación de los elementos que se modifican)</b>	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº II.4:</b>	Calificación del suelo urbano (áreas de ordenanza)	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº III.3:</b>	Sector C de S. U. N. C.	(Escala 1/2.000)

### **PLANOS MODIFICADOS**

**(para su sustitución o incorporación a las N.U.M.)**

<b>PLANO Nº II.1:</b>	Clasificación del suelo del término municipal.	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.1.B:</b>	Clasificación del suelo (Sectores).	(Escala 1/4.000)
<b>PLANO Nº II.2:</b>	Calificación del suelo (usos característicos).	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.3:</b>	Clasificación del suelo urbano.	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº II.4:</b>	Calificación del suelo urbano (áreas de ordenanza)	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº III.3:</b>	Sector C de S. U. N. C.	(Escala 1/2.000)

# MEMORIA

# 1



<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DIVERSOS ELEMENTOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GRIJOTA (DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL)</b>					
<b>SITUACIÓN:</b>	<b>GRIJOTA (PALENCIA)</b>				
<b>PROMOTOR:</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE GRIJOTA</b>				
<b>REDACTORES:</b>	<b>ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS, Arquitecto</b>				
<b>REFERENCIA:</b>	<b>20-014/U</b>	<b>REV:</b>	<b>02</b>	<b>FECHA:</b>	<b>DICIEMBRE DE 2020</b>

# ÍNDICE

## DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. ENCARGO
- 1.3. LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.5. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES
- 1.6. DOCUMENTACIÓN.
- 1.7. TRAMITACIÓN.

## DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO
- 2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN
- 2.4. JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE SUELO EDIFICABLE.
- 2.5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

## ANEJOS

- ANEJO Nº 1: ARTÍCULOS MODIFICADOS**  
(texto final para su sustitución en las N.U.M.)

## **DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS**

### **PLANOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

<b>PLANO Nº II.1:</b>	Clasificación del suelo del término municipal.	(Escala 1/10.000)
	<b>(con identificación de los elementos que se modifican)</b>	
<b>PLANO Nº II.1.B:</b>	Clasificación del suelo (Sectores).	(Escala 1/4.000)
<b>PLANO Nº II.2:</b>	Calificación del suelo (usos característicos).	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.3:</b>	Clasificación del suelo urbano.	(Escala 1/1.000)
	<b>(con identificación de los elementos que se modifican)</b>	
<b>PLANO Nº II.4:</b>	Calificación del suelo urbano (áreas de ordenanza)	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº III.3:</b>	Sector C de S. U. N. C.	(Escala 1/2.000)

### **PLANOS MODIFICADOS**

**(para su sustitución o incorporación a las N.U.M.)**

<b>PLANO Nº II.1:</b>	Clasificación del suelo del término municipal.	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.1.B:</b>	Clasificación del suelo (Sectores).	(Escala 1/4.000)
<b>PLANO Nº II.2:</b>	Calificación del suelo (usos característicos).	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.3:</b>	Clasificación del suelo urbano.	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº II.4:</b>	Calificación del suelo urbano (áreas de ordenanza)	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº III.3:</b>	Sector C de S. U. N. C.	(Escala 1/2.000)

# DOCUMENTO N° 1

# MEMORIA INFORMATIVA

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DIVERSOS ELEMENTOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GRIJOTA (DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL)</b>					
<b>SITUACIÓN:</b>	<b>GRIJOTA (PALENCIA)</b>				
<b>PROMOTOR:</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE GRIJOTA</b>				
<b>REDACTOR:</b>	<b>ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS, Arquitecto</b>				
<b>REFERENCIA:</b>	<b>20-014/U</b>	<b>REV:</b>	<b>02</b>	<b>FECHA:</b>	<b>DICIEMBRE DE 2020</b>

## **DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1. ANTECEDENTES**

El municipio de Grijota dispone como planeamiento urbanístico de unas Normas Urbanísticas Municipales que fueron aprobadas definitivamente el día 16 de agosto de 2004 por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia, habiendo sido publicadas el 28 de octubre de ese mismo año en el Boletín Oficial de Castilla y León.

La presente Modificación Puntual ha sido encargada por el Ayuntamiento de Grijota y tiene por objeto modificar varios elementos de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales a fin de mejorar la aplicación del planeamiento urbanístico, facilitar el desarrollo urbano de áreas no consolidadas y posibilitar la mejora de las infraestructuras urbanas con previsión de nuevas áreas de equipamiento, de nuevos viales y, particularmente, de la nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.), cuyo lugar de implantación definitivo no estaba previsto en el planeamiento actual.

Las modificaciones que se plantean se hacen a iniciativa del Ayuntamiento, con la activa participación de los técnicos municipales, que en los años que lleva vigente el planeamiento general han podido detectar algunos problemas en su aplicación, no corregidos en modificaciones precedentes.

Las modificaciones que se incluyen en el presente documento no tienen carácter estructural respecto al modelo urbanístico del municipio, limitándose a una lista de subsanación de errores y aclaración de parámetros urbanísticos que podrían resultar confusos.

### **1.2. ENCARGO**

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota se hace por encargo del Ayuntamiento de este municipio palentino a la empresa EGAIN,



S.A., con el objeto de facilitar y mejorar el desarrollo urbanístico de la villa sin comprometer la calidad urbanística de la misma.

### **1.3. LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Según determina el artículo 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de dicha Ley, “los cambios que se introduzcan en las Normas Urbanísticas Municipales, siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dicho instrumento”.

Además, esta Modificación Puntual es también conforme al artículo 5.2. de las propias Normas Urbanísticas Municipales de Grijota, porque incluye variaciones o alteraciones de algunos elementos o determinaciones no estructurales o que no implican la revisión del documento de planeamiento general.

### **1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

Los elementos a modificar se reparten por varios puntos de término municipal, tanto en Suelo Urbano, como Urbanizable y Rústico, los cuáles se identifican claramente en el plano II.1 y II.3 del planeamiento vigente reproducidos en este documento.

### **1.5. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES**

En el primer plano de esta Modificación Puntual se localizan todos y cada uno de los elementos afectados, los cuales se citan a continuación, incluyendo una breve descripción, con la misma numeración con la que aparecen en el dicho plano:

#### **MODIFICACIÓN N° 1: Recalificación de un terreno de Suelo Rústico Común como Sistema General para la implantación de la nueva E.D.A.R.**

Ya se ha redactado el proyecto para construir la nueva depuradora de aguas residuales de Grijota, cuya ubicación difiere de la prevista en el planeamiento urbanístico. Con esta modificación puntual, se da cobertura legal a la ejecución de los trabajos de esta importante instalación para el correcto funcionamiento de los servicios urbanos del municipio.

#### **MODIFICACIÓN N° 2: Recalificación del terreno de Suelo Urbano Consolidado previsto para la depuradora de aguas residuales como equipamiento público.**

Las N.U.M. vigentes en Grijota contemplan una parcela situada al Sur-Oeste de la localidad, anexa a la carretera P-954 como Sistema General para la implantación de la depuradora de aguas residuales. Como ya se ha anunciado en la modificación puntual 1, éste no va a ser el lugar para esta instalación, pero el Ayuntamiento quiere mantener la vocación de equipamiento público de este espacio para destinarlo a otros usos.

**MODIFICACIÓN Nº 3: Eliminación de la calificación como equipamiento de un terreno previsto para la depuradora de aguas residuales de urbanizaciones.**

Se trata del terreno junta a la carretera CL-615 que se había reservado, por su baja cota y su proximidad al río Carrión, como idóneo para una estación depuradora de aguas residuales que atendiese a los vertidos de las numerosas urbanizaciones ubicadas en torno a esa vía que une Palencia con Carrión de los Condes. Al haberse previsto una ubicación de una única estación depuradora que atienda a todo el término municipal, esta previsión de equipamiento ha quedado descontextualizada, por lo que se propone retorne a su condición natural, nunca mejor dicho, de Suelo Rústico protegido.

**MODIFICACIÓN Nº 4: Representación gráfica de los equipamientos educativos del sector Los Prados I-B-3.**

Más que de una modificación, debemos hablar de un complemento de la información existente en las N.U.M., pero en cualquier caso, es una variación de los planos de ordenación existentes. El sector Los Prados I-B-3 ya está desarrollado urbanísticamente y en su ámbito se han construido una guardería y un colegio, así como algunas viviendas. Aunque las Normas Urbanísticas Municipales no incorporan la ordenación detallada de los sectores que ya se han desarrollado, en este caso, por el carácter estructural de estas dotaciones, se considera importante que la guardería y el colegio aparezcan reflejados en los planos del planeamiento general.

**MODIFICACIÓN Nº 5: Recalificación de un solar destinado a viviendas de protección pública por equipamiento cultural-administrativo.**

Se trata de un solar, adyacente a un bloque de viviendas protegidas, que está integrado en la trama urbana del casco tradicional, muy próximo a la plaza del Ayuntamiento, donde incluso está redactado desde hace años, un proyecto por la construcción de viviendas de protección oficial. Sin embargo, la demanda de este tipo de viviendas está cubierta con las reservas actuales con las que cuenta el Ayuntamiento, por lo que se prefiere destinar este espacio para otros usos que favorezcan a la comunidad.

**MODIFICACIÓN Nº 6: Incorporación en la ordenación detallada del Suelo Urbano consolidado de la Travesía El Arca.**

No se trata tanto de una modificación como de dar cobertura legal a una realidad, pues se trata de una calle que existe y no está reflejada en la documentación gráfica del planeamiento urbano de Grijota.

**MODIFICACIÓN Nº 7: Incorporación en la ordenación detallada del Suelo Urbano la Travesía del Polideportivo y redefinición de los límites del Sector C de Suelo Urbano No Consolidado.**

Junto al frontón municipal discurre una calle, denominada Travesía del Polideportivo, que no aparece representado en los planos de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes. Se pretende grafiar esta realidad, incrementado su anchura a 8 metros y adaptar el límite del Sector C de Suelo Urbano No Consolidado a la estructura de la propiedad, a fin de evitar que una pequeña porción de una parcela quede fuera de este sector.

**MODIFICACIÓN Nº 8: Eliminación del Suelo Urbano de un vial inexistente que une el Camino del Canal de Castilla con la Calle de las Fábricas y rectificación del trazado de la prolongación de la Travesía del Canal de Castilla.**

Se trata de una circunstancia opuesta a la descrita en las dos modificaciones precedentes. En este caso no existe tal viario ni posibilidad ni intención de hacerlo, por lo que no procede que esté grafiado en los planos normativos. Por otro lado, en la misma zona, se modifica ligeramente la directriz de la calle de nueva creación que prolongará la Travesía del Canal de Castilla a fin de que concurra con otro vial, que está en obras.

**MODIFICACIONES Nº 9 A Nº 26: Adaptación de 18 artículos de las Normas Urbanísticas Municipales.**

Se ha hecho una revisión del texto de los siguientes artículos: 16, 17, 18, 19, 25, 29, 41, 46, 47, 48, 49, 52, 64, 66, 80, 81, 88 y 89, en el que se matizan algunas carencias e indeterminaciones observadas durante la aplicación de la normativa vigente.

**1.6. DOCUMENTACIÓN**

El contenido documental de la presente Modificación Puntual de diversos elementos las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota se ajusta a las especificaciones citadas en el artículo 169.3. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto que:

- a) Se limita a contener las determinaciones adecuadas para reflejar su finalidad.
- b) Contiene una memoria vinculante con los siguientes aspectos:
  - 1) Justificación de la conveniencia, acreditando su interés público.
  - 2) Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
  - 3) Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación vigentes y sobre la ordenación general vigente.

**1.7. TRAMITACIÓN**

La tramitación de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota se realizará conforme a los pasos definidos en el artículo 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el capítulo V del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La aprobación de la modificación requerirá de los pertinentes informes previos que se exigen en el artículo 153 del citado Reglamento de Urbanismo:

- a) Informes sectoriales del Estado y la Comunidad Autónoma.
- b) Informe del Servicio Territorial de Fomento.
- c) Informe de la Diputación Provincial.

Palencia, diciembre de 2020

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Álvaro', written in a cursive style.

Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños  
Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.

# **DOCUMENTO N° 2**

# **MEMORIA VINCULANTE**

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DIVERSOS ELEMENTOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GRIJOTA (DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL)</b>					
<b>SITUACIÓN:</b>	<b>GRIJOTA (PALENCIA)</b>				
<b>PROMOTOR:</b>	<b>AYUNTAMIENTO DE GRIJOTA</b>				
<b>REDACTOR:</b>	<b>ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS, Arquitecto</b>				
<b>REFERENCIA:</b>	<b>20-0141/U</b>	<b>REV:</b>	<b>02</b>	<b>FECHA:</b>	<b>DICIEMBRE DE 2020</b>

## **DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA VINCULANTE**

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

La modificación de las Normas Urbanísticas de Grijota que se plantea en el presente documento se justifica por la necesidad de facilitar la implantación de infraestructuras urbanas, mejorar la aplicación del planeamiento general y la gestión urbanística en el término municipal. De hecho, se trata de una iniciativa del propio Ayuntamiento motivada por la experiencia obtenida en los 16 años de vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales actuales.

### **2.2. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO**

Las modificaciones contenidas en este documento tienen por objeto la no creación de conflictos en la aplicación de las mismas y posibilitar la gestión urbanística en ámbitos en los que la normativa que se modifica hacía prácticamente inabordables. En concreto, todo lo modificado en el articulado redundará en el mejor funcionamiento de las instalaciones urbanas y relaciones de vecindad.

Prueba del interés público de esta Modificación Puntual es que ninguno de los elementos que se varían no tienen por objetivo principal aumentar la edificabilidad, que apenas se ve alterada en su conjunto, sino facilitar la gestión urbanística.

Otro factor que acredita el interés público de este documento que se tramita es el hecho de que la iniciativa del mismo es municipal y no de particulares.

De manera concreta, en el apartado siguiente en el que se analizan las modificaciones propuestas, se justifican una a una, acreditándose además el interés colectivo.

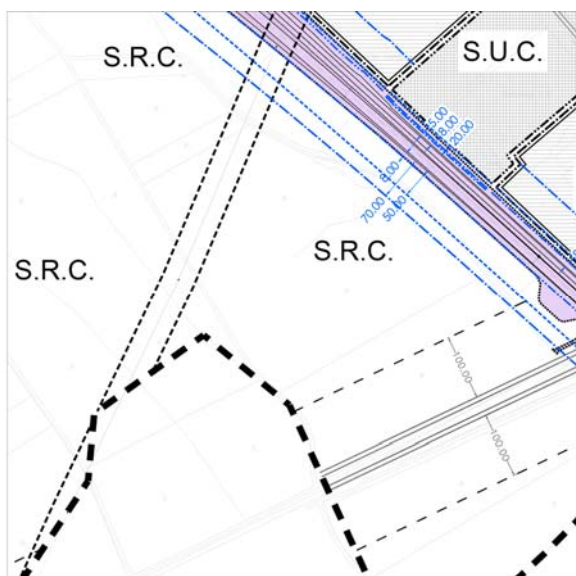
## **2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORADA DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN**

Subdividimos este apartado en 25 subapartados, tantos elementos del planeamiento vigente se ven afectados por esta Modificación Puntual. En cada uno de ellos describimos el estado actual de ese elemento según el planeamiento vigente, el estado final que se propone en esta modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota y la justificación de la modificación propuesta, con especial atención al interés público concreto de cada propuesta.

### **MODIFICACIÓN Nº 1: Recalificación de un terreno de Suelo Rústico Común como Sistema General para la implantación de la nueva E.D.A.R.**

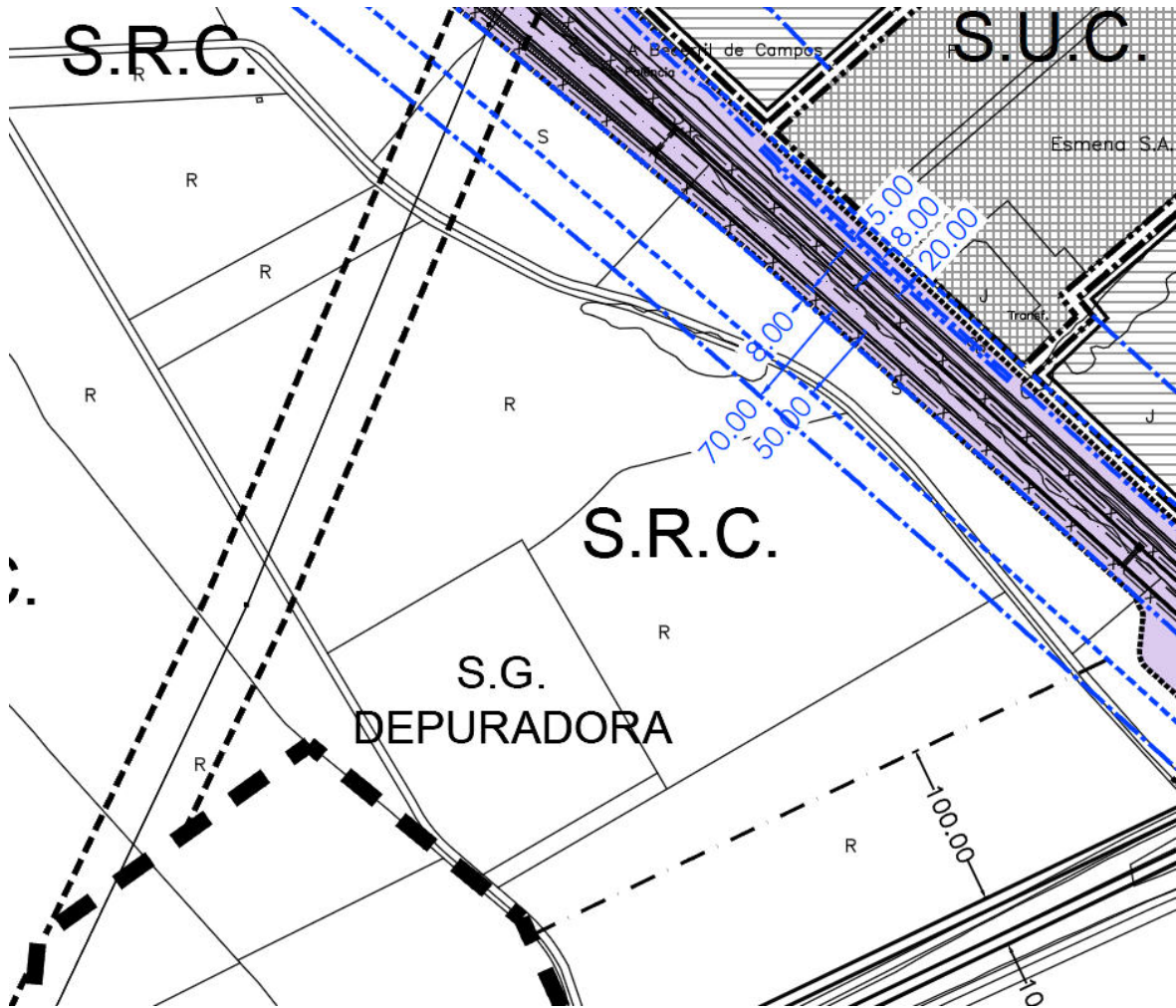
#### **1.a) Estado actual**

El terreno cuya recalificación se propone forma parte de la parcela 17 del polígono 7 con referencia catastral 34079A007000170000EQ, que está clasificada como Suelo Rústico Común según las vigentes normas urbanísticas Municipales de Grijota. Se trata de una tierra destinada a labores agrarias situada en un pago conocido como Picón de la Aceña.



#### **1.b) Propuesta**

Mediante la presente Modificación Puntual se pretende calificar esta porción de terreno como Sistema General destinado a la futura depuradora de aguas residuales del municipio (E.D.A.R.).



### 1.c) Justificación

Esta Modificación Puntual N° 1 justifica por sí sola la tramitación de este documento de planeamiento urbanístico, ya que la falta de un adecuado tratamiento de las aguas residuales es posiblemente la principal carencia urbanística del municipio de Grijota.

En la actualidad, el vertido de aguas residuales de Grijota no cumple con los estándares mínimos exigibles y es causa de advertencias y sanciones por parte de las instituciones implicadas. En las actuales Normas Urbanísticas se preveía para este fin una parcela ubicada más al Norte y más próxima al casco tradicional, junto a la carretera P-954, que conecta Grijota con la carretera nacional N-610. Sin embargo, su implantación en este punto no resolvía la totalidad de las necesidades del municipio, por lo que se había previsto otro espacio para una segunda depuradora de aguas residuales situada junto a la carretera CL-615 de Palencia a Carrión de los Condes, que daría servicio a las urbanizaciones ubicadas en torno a esta vía de comunicación.

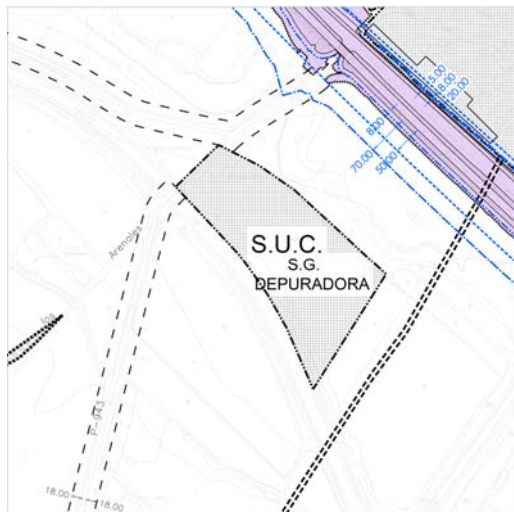


Finalmente se ha optado por buscar otra posición que con una única instalación es capaz de resolver el tratamiento de todas las aguas residuales del municipio. De hecho, ya existe proyecto, que ha sido redactado por la empresa CIM Ingeniería y se cuenta con la financiación, que ascenderá a más de seis millones de Euros.

**MODIFICACIÓN Nº 2: Recalificación del terreno de Suelo Urbano Consolidado previsto para la depuradora de aguas residuales como equipamiento público.**

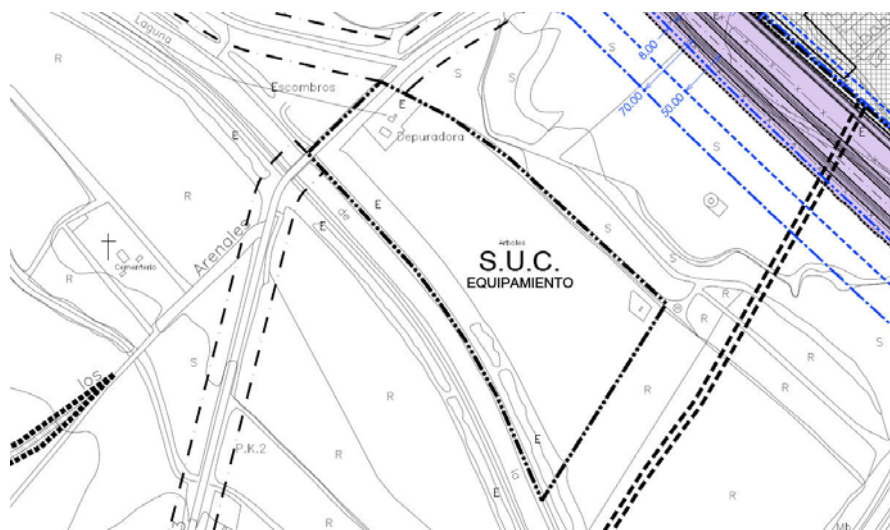
2.a) Estado actual

La parcela 39 del polígono 8 de Grijota, situada en el paraje conocido como La Judía, con referencia catastral 34079A008000390000EX, está en la mayor parte de su superficie en desuso, sin cultivar, existiendo sobre ella unas edificaciones destinadas a almacenaje. Por su situación junto al emisario de la laguna de la Nava, en el planeamiento vigente se clasifica como Suelo Urbano Consolidado destinado al Sistema General de la futura E.D.A.R.



2.b) Propuesta

Se propone que esta finca pase a ser un equipamiento público.



### 2.c) Justificación

Por lo ya citado en la modificación nº 1, esta parcela no se precisará para la futura E.D.A.R., sin embargo, es intención del Ayuntamiento mantener su condición de equipamiento público, para destinarlo a otros usos.

La necesidad de incrementar los espacios destinados a dotaciones públicas se basa en el incremento demográfico de Grijota, que se ve enriquecido por la cercanía a la capital, adquiriendo en gran parte la condición de ciudad dormitorio.

Durante los últimos 40 años se ha producido un aumento de la población de Grijota, habiendo pasado de los 851 habitantes censados en 1981 a los más de 2.300 de la actualidad. Esta tendencia se prevé que se mantendrá en el futuro, especialmente tras la actual crisis derivada de la pandemia de la COVID-19, que ha reforzado el teletrabajo y ha favorecido el interés como destino residencial de los pueblos frente a las capitales.

Grijota cuenta con importantes dotaciones en diversas áreas, por ejemplo las deportivas, con campo de golf, piscina pública, frontón, etc., pero existen carencias como son suficientes canchas de juego, un polideportivo cubierto, una piscina climatizada, etc. que den respuesta a las demandas de una población en aumento, con predominio de familias jóvenes con niños. Igualmente podemos hablar de necesidades en cuanto a otras dotaciones de carácter cultural y social, por lo que la previsión de áreas de equipamiento en el entorno urbano resulta necesaria.

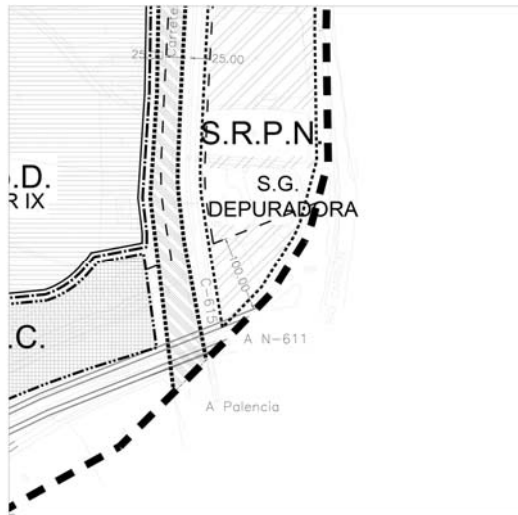
### **MODIFICACIÓN Nº 3: Eliminación de la calificación como equipamiento de un terreno previsto para la depuradora de aguas residuales de urbanizaciones.**

Se trata del terreno junta a la carretera CL-615 que se había reservado, por su baja cota y su proximidad al río Carrión, como idóneo para una estación depuradora de aguas residuales que atendiese a los vertidos de las numerosas urbanizaciones ubicadas en torno a esa vía que une Palencia con Carrión de los Condes. Al haberse previsto una ubicación de una única estación depuradora que atienda a todo el término municipal, esta previsión de equipamiento ha quedado descontextualizada, por lo que se propone retorne a su condición natural, nunca mejor dicho, de Suelo Rústico protegido.

### 3.a) Estado actual

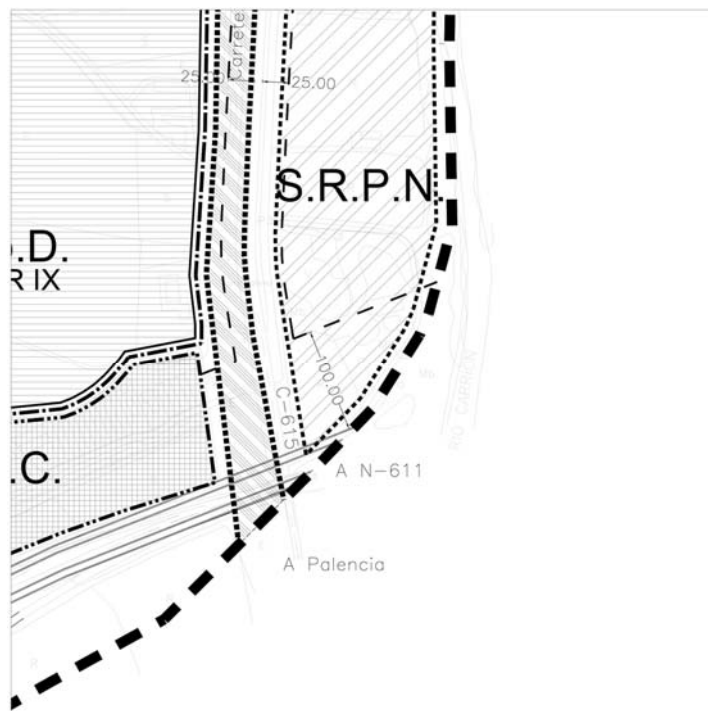
En las Normas Urbanísticas Municipales vigentes se reserva un área de forma triangular, situado en el extremo Sur-Este del término municipal para Sistema General de la depuradora de apoyo para tratar las aguas residuales de las urbanizaciones situadas en torno a la carretera CL-615.

En este ámbito se localizan tres parcelas destinadas a usos agrarios, industriales y residenciales.



### 3.b) Propuesta

Se propone eliminar la reserva de suelo para Sistema General existente para las parcelas 5012, 5013 y 5014 del polígono 5 y calificar este ámbito como Suelo Rústico de Protección Natural, al igual que el resto de los terrenos adyacentes situados entre la carretera CL-615 y el río Carrión.



### 3.c) Justificación

Como sucede con la Modificación Puntual N° 2, la previsión de este Sistema General pierde su sentido con la nueva E.D.A.R. proyectada que, por su situación, es susceptible de dar cabida a la totalidad de las aguas residuales de todo el término municipal.

Se había reservado este espacio por su situación junto al río y por su baja cota, pero lo cierto es que en este lugar existen varios usos, tanto residenciales como agrarios e industriales, que dificultarían el trámite para la implantación de la citada depuradora.

El pasar esta área a Suelo Rústico de Protección Natural responde a los mismos criterios con los que están así clasificados en resto de terrenos próximos al río Carrión, ya que son inundables.

#### **MODIFICACIÓN Nº 4: Representación gráfica de los equipamientos educativos del sector Los Prados I-B-3 de Suelo Urbanizable Delimitado.**

##### 4.a) Estado actual

Se trata de un sector ya desarrollado urbanísticamente. El Sector Los Prados I-B-3 de Suelo Urbanizable Delimitado de Grijota se encuentra urbanizado, parcelado y sobre él existen ya varias edificaciones construidas. El Plan Parcial se aprobó definitivamente por la Comisión territorial de urbanismo el día 9 de febrero de 2006. Con posterioridad se han aprobado dos Modificaciones Puntuales sobre el mismo: una en 2011 y otra en 2012. Se trata por tanto de Suelo Urbano a todos los efectos.

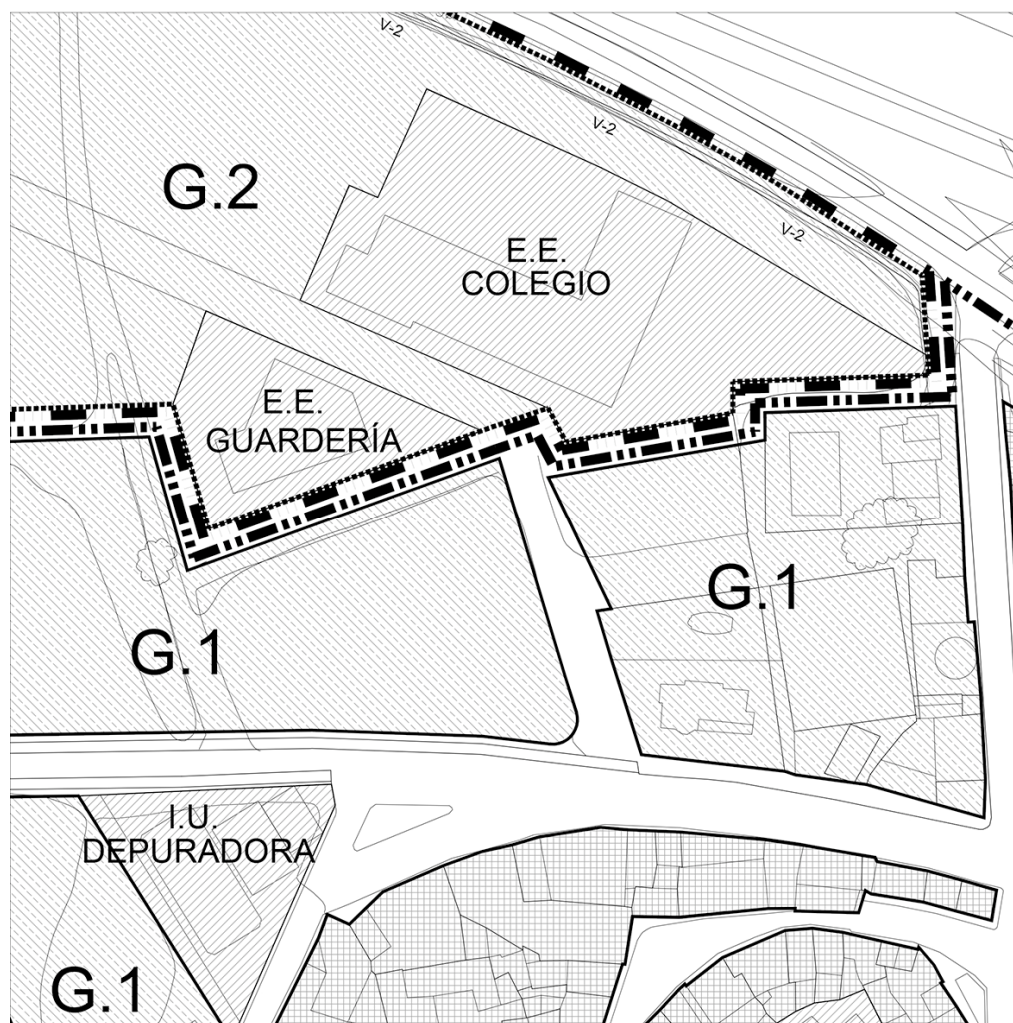
En las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, este sector figura como Suelo Urbanizable Delimitado, sin especificar nada más que su contorno.



##### 4.b) Propuesta

Se propone que, por un lado, en los planos normativas se incluyan entre paréntesis las siglas P.I. de “planeamiento incorporado”, y por otro, que se reflejen en los planos las parcelas correspondientes a los dos usos educativos incluidos en este sector, donde se han construido respectivamente un colegio y una guardería.

Por extensión y por unificar criterios, se ha repasado qué otros sectores de Suelo Urbanizable Delimitado tienen aprobado definitivamente su Plan Parcial, a fin de incluir en los planos la etiqueta (P.I.) en todos ellos.



#### 4.c) Justificación

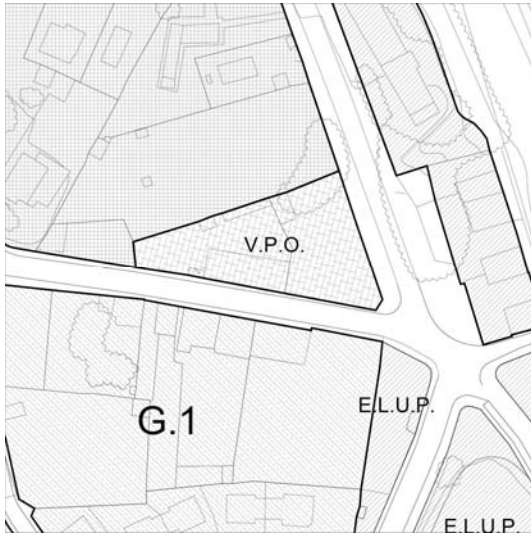
Más que de una Modificación Puntual, en este caso estamos hablando de un recurso gráfico a fin de clarificar el estado del planeamiento urbanístico de los sectores. El hecho de que sólo se grafíen las dotaciones de equipamiento correspondientes a este sector se justifica porque son dotaciones de carácter estructural para el conjunto del municipio.

**MODIFICACIÓN Nº 5: Recalificación de un solar destinado a viviendas de protección pública por equipamiento cultural-administrativo.**

#### 5.a) Estado actual

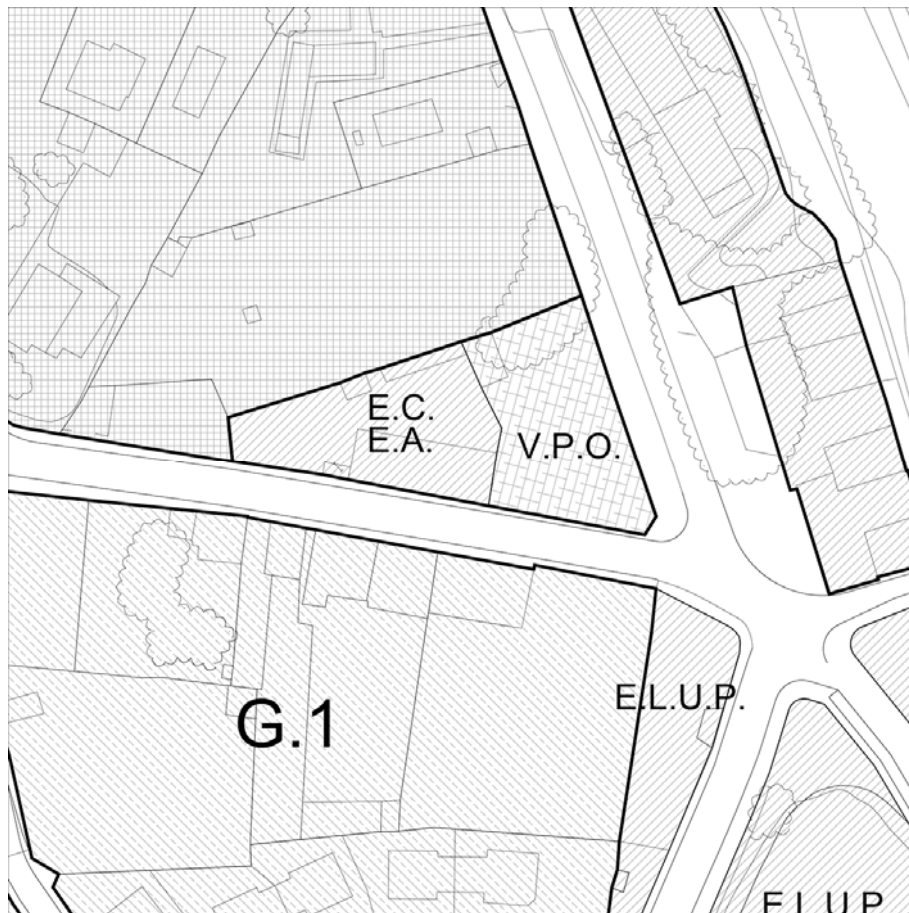
Se trata de un solar de propiedad municipal, sin edificación alguna, con una superficie de 590 metros cuadrados que está situado en la calle Abilio Calderón, número 21. Su referencia catastral es 9370617UM6597S0001YJ. Urbanísticamente está clasificado como Suelo Urbano y la ordenanza que le corresponde es la de “Casco consolidado V.P.O.”.

Este solar está situado junto a la parcela donde está construido un bloque de Viviendas de Protección Oficial.



### 5.b) Propuesta

Se pretende dedicar este solar a equipamiento público para usos administrativos culturales, para lo cual en el plano de calificación urbanística se cambiará la trama actual de “V.P.O.” por la de “Equipamiento”.



### 5.c) Justificación

Este solar formaba parte, con el colindante, de un inmueble municipal destinado a equipamiento público. Tras ser dividido en dos, se ejecutó una primera fase con 20 viviendas de protección oficial e incluso se redactó el proyecto para una segunda fase

con otras 20 viviendas. Sin embargo, en la actualidad, de las 20 primeras aún dos están sin adjudicar, ya que no se encuentran inquilinos que cumplan las condiciones exigidas por la administración autonómica.

A esta circunstancia, se une además, el hecho de que los Planes Parciales que se han ido aprobando (El Tiento, La Verdeguera, el Sector XIX, etc.) incorporan como suelo destinado a cesión municipal solares para viviendas protegidas, con lo que el superávit de solares para este fin está más que cubierto.

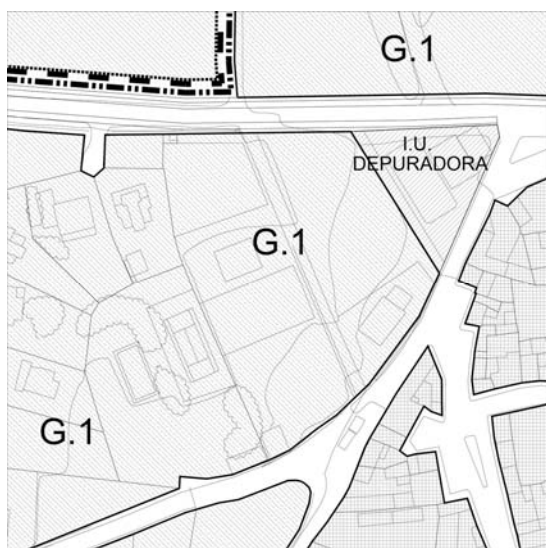
El cambio de destino de este solar responde a las necesidades reales del municipio, el cual tiene, como decimos, cubierta de sobra su oferta de viviendas protegidas. En cambio, con el incremento de población, otros servicios municipales son escasos.

La ubicación céntrica del solar, muy próximo al edificio del Ayuntamiento, lo hacen especialmente atractivo para destinarlo a usos administrativos y culturales que no tienen cabida en el actual edificio de la casa Consistorial.

## **MODIFICACIÓN Nº 6: Incorporación en la ordenación detallada del Suelo Urbano consolidado de la Travesía El Arca.**

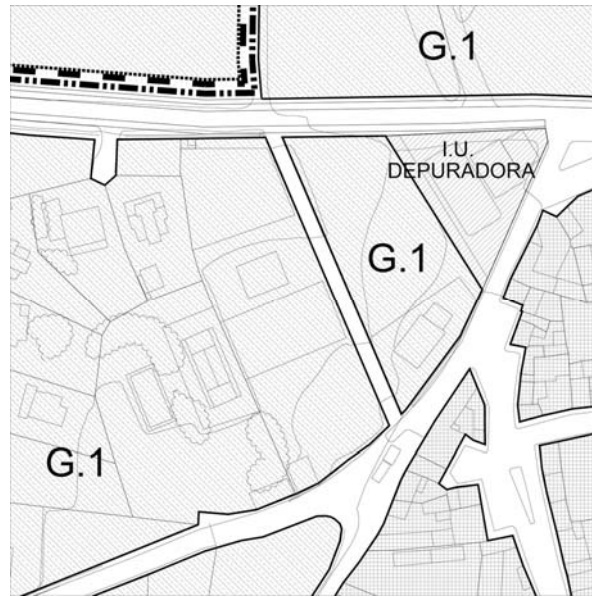
### 6.a) Estado actual

En el trazado urbano de Grijota existe una calle, denominada Travesía del Arca que conecta el Paseo de Santimia con la Calle del Arca. Esta calle está pavimentada, tiene encintado de aceras y cuenta con todos los servicios urbanos. Sin embargo, sobre los planos de las Normas Urbanísticas Municipales, esta vía no existe, figurando su espacio, ubicado en Suelo Urbano Consolidado, como suelo edificable correspondiente a la ordenanza de vivienda asilada o pareada de grado 1. De hecho, la mayoría de las parcelas que tienen acceso desde esta calle, están edificadas.



### 6.b) Propuesta

Enmendar este error dibujando en los planos correspondientes el trazado de esta calle.



### 6.c) Justificación

Se trata evidentemente de un error material ya que esta calle existía en el momento de redactar las vigentes Normas Urbanísticas Municipales. Incluso la calle posee su rótulo identificativo. Catastralmente también aparece reflejada la calle, incluyendo la numeración de las fincas que tiene su frente a la vía pública.





Un paseo por la Travesía del Arca evidencia la vocación pública de esta calle y se pueden apreciar varias fincas que tiene su acceso por esta vía.



**MODIFICACIÓN N° 7: Incorporación en la ordenación detallada del Suelo Urbano de la Travesía del Polideportivo y redefinición de los límites del Sector C de Suelo Urbano No Consolidado.**

7.a) Estado actual

Como en el caso anterior, describimos la situación actual de esta área desde el punto de vista de la realidad existente y de lo que aparece en el planeamiento vigente.

Vayamos primero de manera física a la zona. Allí vemos un callejón, adyacente a la pared del frontón que termina en el acceso a dos parcelas, una de las cuales es el propio recinto del polideportivo.



En el planeamiento vigente, esta calle no existe, estando su superficie integrada en un área edificable de Suelo Urbano Consolidado. Catastralmente esta vía pública está claramente definida, incluso con un desarrollo mayor, ya que figura un camino que “tuerce” a la izquierda al final de este callejón.



En el artículo 55 de las Normas Urbanísticas Municipales se incluye la ficha de este Sector C de Suelo Urbano No consolidado, la cual se reproduce a continuación:

### **SECTOR C**

Uso predominante: Residencial.

Otros usos compatibles: comercial, oficinas, hostelería y dotacional. Coeficiente de Ponderación coef. = 1,10 uso característico.

Ordenanza: vivienda aislada y pareada, grado 1.

El 15% de las viviendas del Sector podrá cumplir la ordenanza de vivienda adosada con el fin de cumplir el número mínimo de viviendas por hectárea definido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Superficie del Sector: 31.737,00 m<sup>2</sup>.

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Hectárea

Aprovechamiento medio máximo: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.

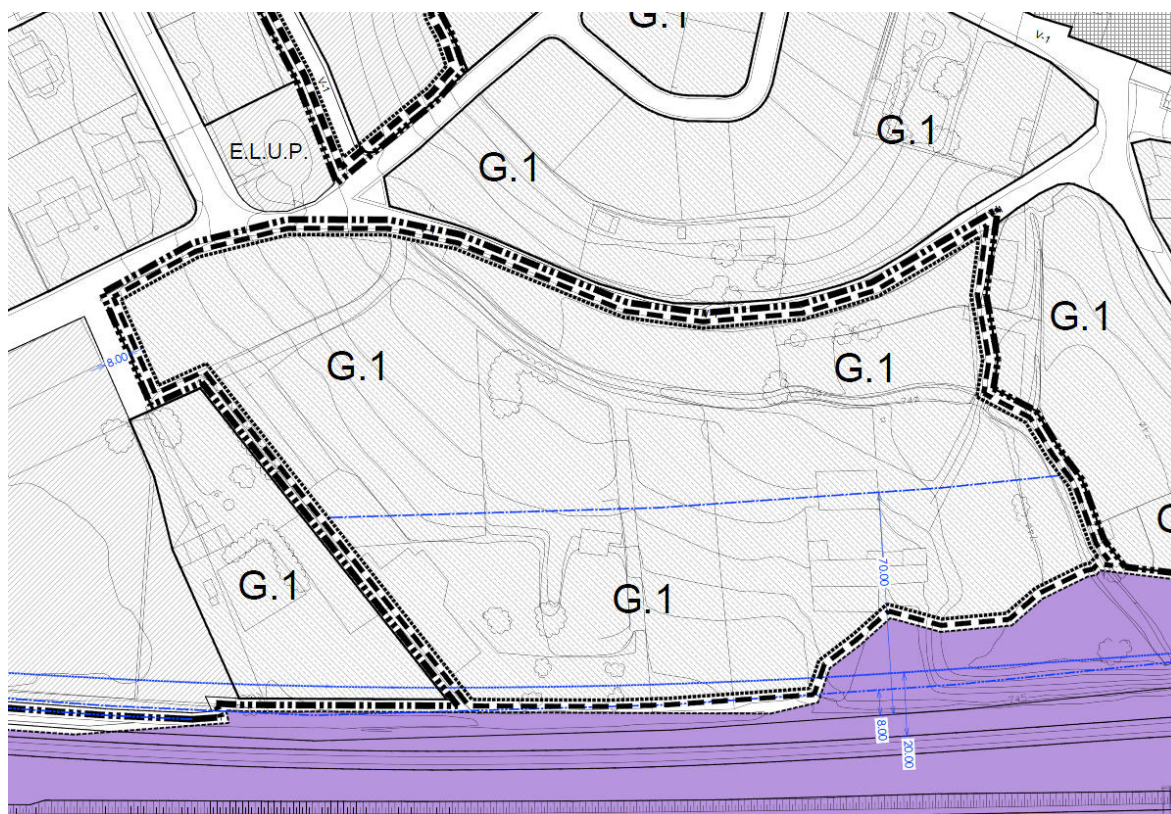
Plazo para la aprobación del planeamiento de desarrollo: Cuatro años.

Sistema de Gestión: Compensación.

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la Ley y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **7.b) Propuesta**

Grafiar en los planos correspondientes de las Normas Urbanística Municipales esta calle y redefinir el límite del Sector C de Suelo Urbano No Consolidado para que una pequeña parte de la parcela 10 del polígono 16, con referencia catastral 34079A016000100000ET, no quede fuera del sector.



La ficha del Sector C de Suelo Urbano No Consolidado se modifica para corregir la superficie a la nueva dimensión, al incorporar la parte de la parcela 10 del polígono 16 que quedaba fuera. Además, se impone en el desarrollo de este sector, la necesidad de dar continuidad a la Travesía del Polideportivo con una vía pública que se definirá en el Estudio de Detalle. También se aprovecha esta Modificación Puntual para depurar el límite Norte del sector, donde había un requiebro injustificado en la calle Polideportivo, y el límite Sur, donde no se contemplaba la banda de cesión obligatoria por el ferrocarril.

### SECTOR C

Uso predominante: Residencial.

Otros usos compatibles: comercial, oficinas, hostelería y dotacional. Coeficiente de Ponderación coef. = 1,10 uso característico.

Ordenanza: vivienda aislada y pareada, grado 1.

El 15% de las viviendas del Sector podrá cumplir la ordenanza de vivienda adosada con el fin de cumplir el número mínimo de viviendas por hectárea definido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Superficie del Sector: ~~34.737,00~~ 30.236,00 m<sup>2</sup>.

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Hectárea

Aprovechamiento medio máximo: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle, que incorporará una vía pública que dé continuidad a la Travesía del Polideportivo.

Plazo para la aprobación del planeamiento de desarrollo: Cuatro años.

Sistema de Gestión: Compensación.

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la Ley y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### 7.c) Justificación

Se trata, como en casos precedentes, de la constatación de una realidad física, ya que la vía pública existe y no está reflejada en planos. Además este callejón tiene una importante utilización ya que el por donde se accede al polideportivo para servicios de mantenimiento.

El redefinir los límites del Sector C se justifica en el hecho de que si no, quedaría una pequeña fracción de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, estando el resto dentro del Sector.

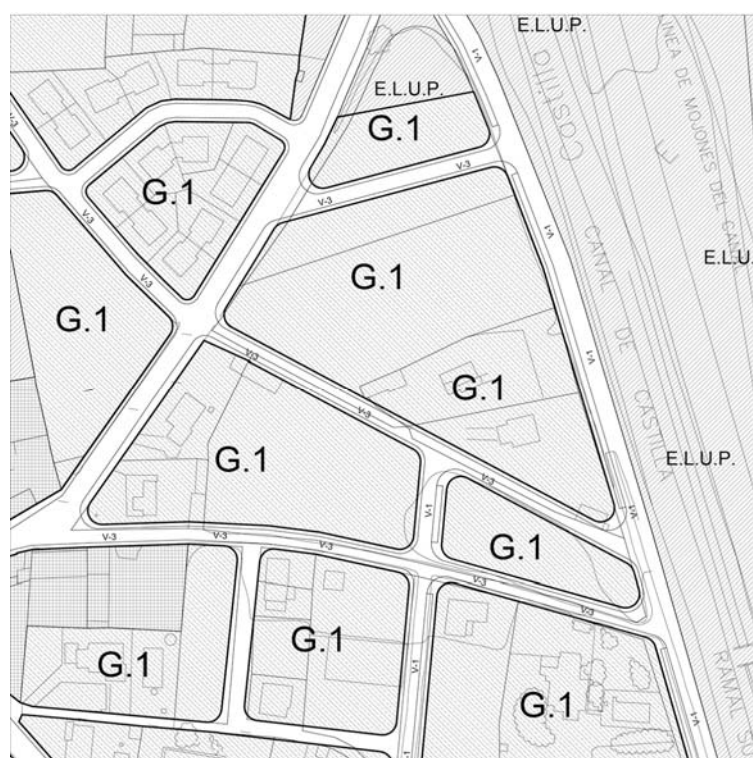
La inclusión en la ficha del Sector de que en el desarrollo del mismo se contemple una calle que dé continuidad a la Travesía del Polideportivo se justifica en un doble sentido: por un lado se evita que en el futuro exista un callejón sin salida y, por otro lado, responde tanto a la realidad catastral, ya que ahora aparece esa vía pública, como física, porque existe un camino que conecta la Calle Matadero con la Calle Polideportivo rodeando la finca número 10 del polígono 16.



**MODIFICACIÓN Nº 8: Eliminación del Suelo Urbano de un vial inexistente que une el Camino del Canal de Castilla con la Calle de las Fábricas y rectificación del trazado de la prolongación de la Travesía del Canal de Castilla.**

8.a) Estado actual

En los planos de ordenación del Suelo Urbano Consolidado se ha incluido una calle que conecta la Calle de las Fábricas con el Canal de Castilla, sin embargo, la realidad física de esta zona es que no existe tal calle. Se trata de un callejón sin salida que parte de la Calle de las Fábricas para dar servicio de acceso a dos fincas, pero no continúa hasta el Canal de Castilla. El espacio de esta inexistente prolongación se sitúa sobre el lindero de dos propiedades privadas, superponiéndose incluso sobre una construcción.



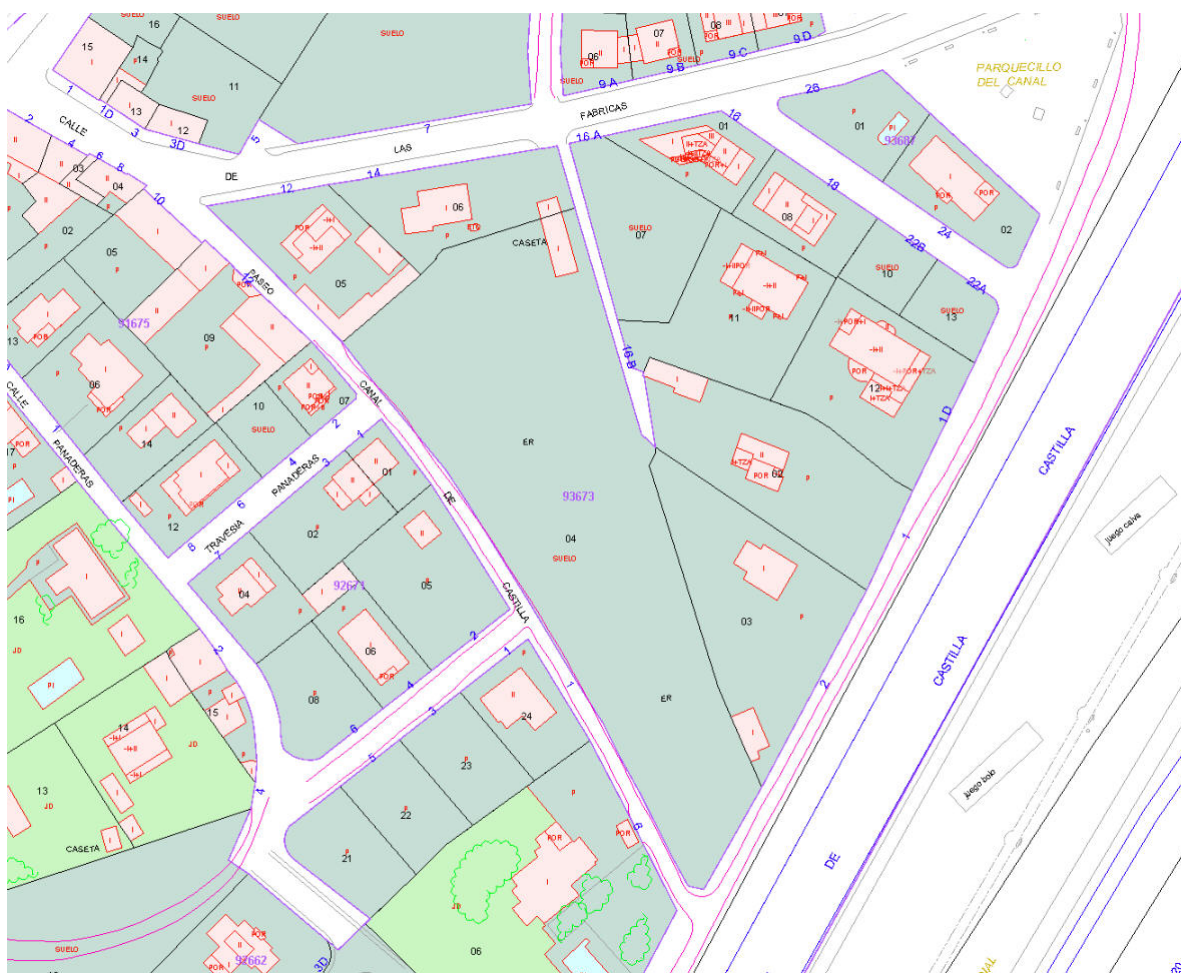
En la actualidad se han iniciado las obras de urbanización de este callejón, al que se le dota de mayor anchura, acorde a las dimensiones que aparecen en el planeamiento vigente.



El otro ramal, el que da continuidad a la Travesía del Canal de Castilla tampoco existe, aunque en la urbanización del Paseo del Canal de Castilla se ha dejado la acometida a una futura calle con la interrupción de las aceras.

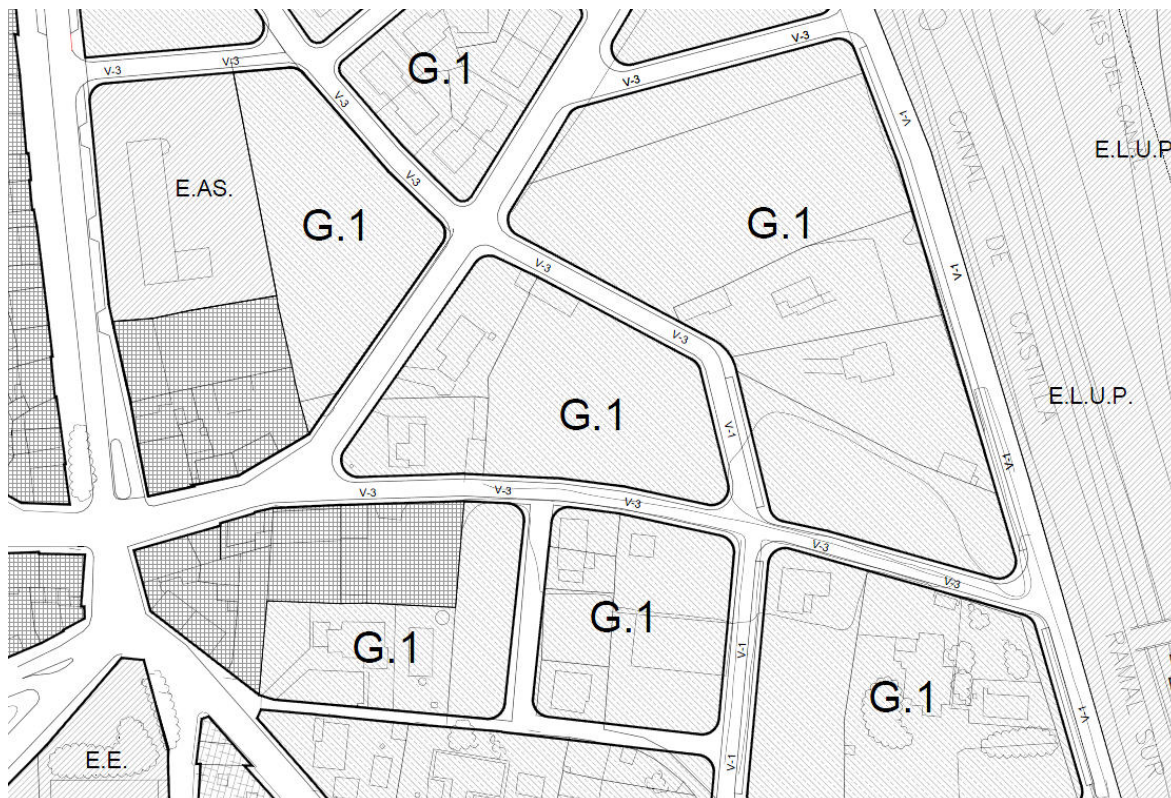


Respecto a la documentación catastral, figura el camino de acceso a las dos fincas desde la Calle de las Fábricas, sin existir otras vías públicas en el interior de esta manzana.



### 8.b) Propuesta

Se propone mantener la parte de la calle que da acceso a las dos fincas citadas y, al final de la misma ,continuarla hasta la embocadura realizada en el Paseo del Canal de Castilla, cuyo trazado difiere ligeramente del vial que estaba previsto.

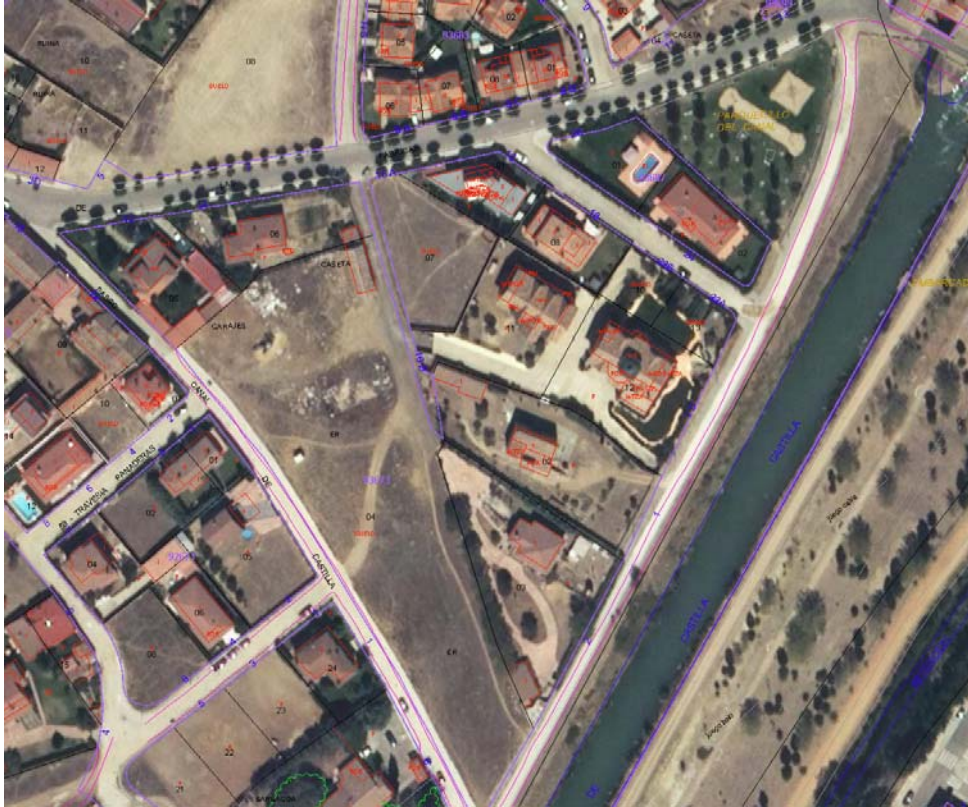


### 8.c) Justificación

Con la presente Modificación Puntual se pretende crear una trama viaria cómoda, de anchura adecuada, evitando calles sin fondo, pero sin atropellar los derechos de los propietarios que ya habitan en la zona. La continuación de la vía que parte de la Calle de las Fábricas hasta el Canal de Castilla, supondría la demolición de una edificación y de un cerramiento de finca totalmente consolidado, realizado con mampostería y forja, en una zona donde el acceso es posible desde la Calle Canal de Castilla.



El giro de la directriz de la calle que prolonga la Travesía del Canal de Castilla hasta el callejón en obras, responde a los mismos principios, y de hecho, si observamos la foto aérea se pueden observar que las rodadas sobre la tierra han generado un camino bastante similar al de la calle que se propone.



**MODIFICACIÓN N° 9: Reforma del artículo número 16 de las Normas Urbanísticas Municipales para clarificar los criterios de cómputo de superficies.**

9.a) Estado actual

**Artículo 16. Condiciones generales de volumen.**

1.- Definiciones

Superficie edificable: vendrá definida para cada zona de suelo urbano en particular, y para cada sector de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, de manera global.

Superficie ocupada: es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo soportales, vuelos y construcciones bajo rasante.

Ocupación máxima de parcela: es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

Superficie construida en cada planta: es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie construida, las terrazas computarán como el 50% de su superficie, forjada o cubierta. Quedan excluidos de ser computados como superficie construida los pasajes públicos de acceso a espacios libres de manzana o parcela, igualmente de uso público.

Superficie construida total: es la suma de las superficies construidas en cada una de las plantas, instalaciones complementarias, soportales exentos, lonjas o patios interiores susceptibles de ser cubiertos.



Planta: es toda la superficie forjada, practicable y cubierta, o susceptible de serlo por estar aneja a una vivienda o espacio habitable, (terrazas, balcones, áticos), sobre rasante. Las plantas bajo rasante, no habitables, no se computarán a efectos de número de plantas de la edificación, pudiendo ser prohibidas en cada caso.

Superficie libre no edificable: se define como la parte libre de la parcela excluida de la superficie ocupada, que podrá ser según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

Fondo edificable: se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle, y que define las alineaciones oficiales, tanto en toda la altura de la edificación como a partir de determinada planta.

## 2.- Altura máxima y número de plantas

Se establecen dos unidades: altura máxima de edificación y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

Cuando la parcela se sitúe contigua a edificios catalogados en cualquier grado de las Normas, y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techos de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de plantas bajas y de cornisas de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición de todo el edificio.

En los demás casos, se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa del siguiente cuadro:

Nº máximo plantas	Altura máxima
Una (baja)	4,00 m.
Dos (baja más una)	7,00 m.
Tres (baja más dos)	9,00 m.

El número máximo de plantas será el señalado en las presentes Normas para cada una de las áreas de ordenanza.

## 3.- Medición de la altura y número de plantas

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial exterior de acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si la longitud de la edificación no llega a quince metros (15), si la sobrepasara se tomará a diez metros (10) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada dieciséis metros (16).

Si en el diseño de fachada apareciera un elemento singular que cumpla las pendientes máximas y su altura no supere el gálibo máximo la altura se medirá al alero horizontal.

Altura máxima de cornisa: es la distancia en metros desde el punto medio de la rasante oficial a la cornisa. Si la longitud de fachada es superior a quince metros (15), esta altura se medirá en el punto medio de cada quince metros (15) o fracción.

Altura máxima de cumbrera: es la altura desde la rasante oficial de calle al punto o línea más elevada de la cubierta. Se utilizará el mismo criterio de puntos medios en cada sector de quince metros (15) o fracción, anterior.

Sótanos y semisótanos: Construcción bajo rasante con altura máxima de tres metros y mínima de dos metros con veinte centímetros. La altura máxima sobre rasante hasta la cara inferior del

forjado suelo de planta baja, en el caso de los semisótanos, será de setenta centímetros. Será obligatoria la instalación de válvulas antirretorno en la red de saneamiento.

Número de plantas máximo: se refiere al máximo autorizado de superficies forjadas y cubiertas, sobre rasante.

No se admitirán entreplantas, salvo niveles dentro de una planta que formarán parte del local y que computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.

En el número total de plantas se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad, cuando no posibiliten acceso público directo a un espacio interior a través de los pasajes.

Cuando un mismo solar posea fachada a dos calles con distintas rasantes oficiales, la altura máxima de aplicación será la menor de las que correspondan.

#### 4.- Altura libre mínima

Es la mínima altura permitida entre el suelo y el techo en una planta susceptible de ser habitada. Esta altura será de dos cincuenta (2,50) metros y a partir de 1,50 metros en planta bajocubierta de uso residencial.

### 9.b) Propuesta

#### **Artículo 16. Condiciones generales de volumen.**

##### 1.- Definiciones

Superficie edificable: vendrá definida para cada zona de suelo urbano en particular, y para cada sector de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, de manera global.

Superficie ocupada: es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo soportales, vuelos y construcciones bajo rasante.

Ocupación máxima de parcela: es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

Superficie construida en cada planta: es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie construida, las terrazas **y porches** computarán como el 50% de su superficie, ~~forjada o cubierta~~. Quedan excluidos de ser computados como superficie construida los pasajes públicos de acceso a espacios libres de manzana o parcela, igualmente de uso público.

Superficie construida total: es la suma de las superficies construidas en cada una de las plantas, ~~instalaciones complementarias, soportales exentos, lonjas o patios interiores susceptibles de ser cubiertos.~~

Planta: es toda la superficie forjada, practicable y cubierta, o susceptible de serlo por estar aneja a una vivienda o espacio habitable, (terrazas, balcones, áticos), sobre rasante. Las plantas bajo rasante, no habitables, no se computarán a efectos de número de plantas de la edificación, pudiendo ser prohibidas en cada caso.

Superficie libre no edificable: se define como la parte libre de la parcela excluida de la superficie ocupada, que podrá ser según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

Fondo edificable: se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle, y que define las alineaciones oficiales, tanto en toda la altura de la edificación como a partir de determinada planta.

## 2.- Altura máxima y número de plantas

Se establecen dos unidades: altura máxima de edificación y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

Cuando la parcela se sitúe contigua a edificios catalogados en cualquier grado de las Normas, y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techos de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de plantas bajas y de cornisas de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición de todo el edificio.

En los demás casos, se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa del siguiente cuadro:

Nº máximo plantas	Altura máxima
Una (baja)	4,00 m.
Dos (baja más una)	7,00 m.
Tres (baja más dos)	9,00 m.

El número máximo de plantas será el señalado en las presentes Normas para cada una de las áreas de ordenanza.

## 3.- Medición de la altura y número de plantas

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial exterior de acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si la longitud de la edificación no llega a quince metros (15), si la sobrepasara se tomará a diez metros (10) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada dieciséis metros (16).

Si en el diseño de fachada apareciera un elemento singular que cumpla las pendientes máximas y su altura no supere el gálibo máximo la altura se medirá al alero horizontal.

Altura máxima de cornisa: es la distancia en metros desde el punto medio de la rasante oficial a la cornisa. Si la longitud de fachada es superior a quince metros (15), esta altura se medirá en el punto medio de cada quince metros (15) o fracción.

Altura máxima de cumbrera: es la altura desde la rasante oficial de calle al punto o línea más elevada de la cubierta. Se utilizará el mismo criterio de puntos medios en cada sector de quince metros (15) o fracción, anterior.

Sótanos y semisótanos: Construcción bajo rasante con altura máxima de tres metros y mínima de dos metros con veinte centímetros. La altura máxima sobre rasante hasta la cara inferior del forjado suelo de planta baja, en el caso de los semisótanos, será de setenta centímetros. Será obligatoria la instalación de válvulas antirretorno en la red de saneamiento.

Número de plantas máximo: se refiere al máximo autorizado de superficies forjadas y cubiertas, sobre rasante.

No se admitirán entreplantas, salvo niveles dentro de una planta que formarán parte del local y que computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.

En el número total de plantas se incluirán las plantas diáfanas o con soportales en toda su profundidad, cuando no permitan acceso público directo a un espacio interior a través de los pasajes.

Cuando un mismo solar posea fachada a dos calles con distintas rasantes oficiales, la altura máxima de aplicación será la menor de las que correspondan.

#### 4.- Altura libre mínima

Es la mínima altura permitida entre el suelo y el techo en una planta susceptible de ser habitada. Esta altura será de dos cincuenta (2,50) metros y a partir de 1,50 metros en planta bajocubierta de uso residencial.

### 9.c) Justificación

En la normativa vigente resulta confuso, para proyectistas y técnicos municipales, el hecho de que se diga que los patios interiores susceptibles de ser cubiertos computan como superficie construida.

Mediante el cambio propuesto se elimina esa frase y se aclara que los porches sí computan, aunque al 50%.

Esta clarificación de la aplicación de la normativa favorece a los ciudadanos ya que elimina dudas sobre el tamaño legal máximo de sus inmuebles, lo cual a veces es un impedimento para ampliaciones o construcción de nuevas viviendas.

## **MODIFICACIÓN Nº 10: Reforma del artículo número 17 de las Normas Urbanísticas Municipales para completar la normativa de usos posibles en patios y jardines.**

### 10.a) Estado actual

#### **Artículo 17. Condiciones generales de los espacios libres de las parcelas.**

##### 1.- Patios de parcela

Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

Quedan prohibidos los patios de ventilación interiores. Ésta deberá resolverse con chimeneas de ventilación forzada.

Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar el arbolado existente.

##### 2.- Plazas, patios y jardines de parcelas interiores

En las plazas, patios y jardines de uso público o privado comunitario que estas Normas o el Ayuntamiento destine a espacio libre o jardín, no se permitirán construcciones subterráneas, observando simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan.

##### 3.- Espacios libres en vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada

En lo concerniente a medianerías se estará a lo dispuesto en el código civil.

La vegetación (setos y arbolado) podrá invadir la vía pública a partir de 3 m. sobre rasante y la altura del seto no podrá superar 3 m.

El vallado en medianería no podrá superar 2,5 m. bien sea de fábrica o vegetal.

#### 4.- Ubicación de placas solares

Se podrá ubicar placas solares en el espacio libre del solar incluso en el área definido por la línea de fachada y la de edificación (distancia mínima a linderos).

Para cualquier otra instalación deberá contar con el acuerdo expreso de la comunidad de la urbanización.

### 10.b) Propuesta

#### **Artículo 17. Condiciones generales de los espacios libres de las parcelas.**

##### 1.- Patios de parcela

Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

Quedan prohibidos los patios de ventilación interiores. Ésta deberá resolverse con chimeneas de ventilación forzada.

Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar el arbolado existente.

##### 2.- Plazas, patios y jardines de parcelas interiores

En las plazas, patios y jardines de uso público o privado comunitario que estas Normas o el Ayuntamiento destine a espacio libre o jardín, no se permitirán construcciones subterráneas, observando simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan.

##### 3.- Espacios libres en vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada

En lo concerniente a medianerías se estará a lo dispuesto en el código civil.

La vegetación (setos y arbolado) podrá invadir la vía pública a partir de 3 m. sobre rasante y la altura del seto no podrá superar 3 m.

El vallado en medianería no podrá superar 2,5 m. bien sea de fábrica o vegetal.

##### 4.- Ubicación de placas solares

Se podrá ubicar placas solares en el espacio libre del solar incluso en el área definido por la línea de fachada y la de edificación (distancia mínima a linderos).

~~Para cualquier otra instalación deberá contar con el acuerdo expreso de la comunidad de la urbanización.~~

##### 5.- Piscinas

En caso de que tengan elementos de cubrición que superen la altura de 1,5 metros, la regulación del retranqueo se rige por los mismos mínimos que los de la edificación.

##### 6.- Barbacoas

La ubicación de la salida de gases en el interior de una parcela deberá guardar una distancia mínima de 3 metros con colindantes a fin de evitar las molestias que pueden provocar el humo y los residuos que genera la combustión. Esta distancia se podrá reducir a 0,5 metros si se canaliza la salida de humos con una chimenea que se eleve 1 metro por encima de los tejados de las edificaciones situadas en un radio de 10 metros.

##### 7.- Árboles y vegetación

Ninguna especie vegetal puede invadir la propiedad colindante a ninguna altura. Los propietarios del terreno donde esté plantado el árbol o arbusto invasor son responsables de su poda y de que sus raíces no dañen el predio colindante o el dominio público.

### 10.c) Justificación

Elementos como piscinas, barbacoas y árboles instalados en los jardines privados son a veces la causa de grandes conflictos entre vecinos. Aunque algunos de estos aspectos se regulan en el Código Civil, su inclusión en las Normas Urbanística Municipales crea una herramienta de fácil acceso para la Administración y para los ciudadanos.

## **MODIFICACIÓN N° 11: Reforma del artículo número 18 de las Normas Urbanísticas Municipales para mejorar aspectos sobre la estética urbana.**

### 11.a) Estado actual

#### **Artículo 18. Condiciones generales estéticas y ambientales.**

##### 1.- Vuelos, miradores y cuerpos volados

Se admiten balcones salientes de rejería, con vuelo máximo permitido de 45 cm. en función del cuadro adjunto, y con 10 cm. de espesor, a razón de uno por hueco o doble, es decir, uno por cada dos huecos, con ancho que no excedan en 20 cm. los límites de las jambas a que sirven.

ANCHO DE LA CALLE	VUELO MÁXIMO CM	ESPESOR CM
Hasta 3 m	--	---
De 3 a 5 m	25	10
De 5 en adelante	60	10

Se permiten, para calles de más de 10 metros de anchura en zona de casco consolidado, cuerpos volados que no sobrepasen 1/12 del ancho de la calle ni 100 cm. Deberán estar a una altura superior a 300 cm. de la acera y no ocuparán más de 2/3 de la longitud de la fachada, predominando la superficie acristalada.

Se prohíben las marquesinas.

El vuelo máximo de aleros será de 0,60 metros.

Con carácter excepcional, se permitirá la reconstrucción y restauración de balcones y miradores preexistentes que incumplan las características anteriores.

##### 2.- Huecos y paramentos

Estas normas entienden que las formas y proporciones de éstos tienen unas complejas dependencias constructivas, climáticas e históricas.

Se regula posteriormente para cada zona, y en especial para aquellas de protección, las condiciones con respecto a materiales y proporciones de huecos y paramentos.

##### 3.- Medianerías y paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se deberá abrir huecos, balcones, tratarlas con materiales adecuados, etc..., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera de acuerdo con la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Cuando por diferencia de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

#### 4.- Cubiertas y tejados

La cubierta será de teja de color rojo, cobre o zinc, armonizando con los materiales, colores y tonos de las edificaciones de la zona (o plana en vivienda aislada o pareada).

Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrimiento predominante en el frente de la manzana en que se encuentre la edificación, no superando el 41 % de pendiente en casco consolidado y el 65 % en vivienda aislada o pareada. En éste último caso y en elementos singulares la pendiente será libre si su altura no supera el gálibo máximo permitido.

Se permite la construcción de buhardillas de anchura mínima 1,25 m. y máxima de 1,75 m. y separadas entre sí 3,00 m. y 1,50 m. a la línea medianera si la edificación es en manzana cerrada casco consolidado y al cerramiento lateral en edificación aislada o pareada.

El vertido de pluviales deberá ser directo a la red municipal, no permitiéndose el mismo sobre la vía pública.

### 11.b) Propuesta

#### **Artículo 18. Condiciones generales estéticas y ambientales.**

##### 1.- Vuelos, miradores y cuerpos volados

Se admiten balcones salientes de rejería, con vuelo máximo permitido de 45 cm. en función del cuadro adjunto, y con 10 cm. de espesor, a razón de uno por hueco o doble, es decir, uno por cada dos huecos, con ancho que no excedan en 20 cm. los límites de las jambas a que sirven.

ANCHO DE LA CALLE	VUELO MÁXIMO CM	ESPESOR CM
Hasta 3 m	--	---
De 3 a 5 m	25	10
De 5 en adelante	60	10

Se permiten, para calles de más de 10 metros de anchura en zona de casco consolidado, cuerpos volados que no sobrepasen 1/12 del ancho de la calle ni 100 cm. Deberán estar a una altura superior a 300 cm. de la acera y no ocuparán más de 2/3 de la longitud de la fachada, predominando la superficie acristalada.

**En el área de Casco Consolidado** se prohíben las marquesinas.

El vuelo máximo de aleros será de 0,60 metros.

Con carácter excepcional, se permitirá la reconstrucción y restauración de balcones y miradores preexistentes que incumplan las características anteriores.

##### 2.- Huecos y paramentos

Estas normas entienden que las formas y proporciones de éstos tienen unas complejas dependencias constructivas, climáticas e históricas.

Se regula posteriormente para cada zona, y en especial para aquellas de protección, las condiciones con respecto a materiales y proporciones de huecos y paramentos.

##### 3.- Medianerías y paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se deberá abrir huecos, balcones, tratarlas con materiales adecuados, etc..., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera de acuerdo con la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Cuando por diferencia de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

#### 4.- Cubiertas y tejados

~~La cubierta será de teja de color rojo, cobre o zinc, armonizando con los materiales, colores y tonos de las edificaciones de la zona (o plana en vivienda aislada o pareada).~~

Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrimiento predominante en el frente de la manzana en que se encuentre la edificación, no superando el 41 % de pendiente en casco consolidado y el 65 % en vivienda aislada o pareada. En éste último caso y en elementos singulares la pendiente será libre si su altura no supera el gálibo máximo permitido.

Se permite la construcción de buhardillas de anchura mínima 1,25 m. y máxima de 1,75 m. y separadas entre sí 3,00 m. y 1,50 m. a la línea medianera, si la edificación es en manzana cerrada casco consolidado, y al cerramiento lateral, en edificación aislada o pareada.

El vertido de pluviales en edificios de nueva construcción deberá ser directo a la red municipal, no permitiéndose el mismo sobre la vía pública.

#### 5.- Rótulos

Los rótulos para anunciar comercios y negocios no sobresaldrán de la alineación oficial más 5 centímetros hasta una altura de 3 metros. A partir de aquí, su vuelo puede ser como máximo de 25 centímetros si la anchura de la calle no supera los 5 metros y 60 centímetros para calles de mayor anchura.

La instalación de cualquier tipo de rótulo en el exterior de un edificio requiere de la correspondiente solicitud en el Ayuntamiento.

#### 6.- Toldos

Los toldos, ya sean plegables o enrollables, sólo podrán instalarse en planta baja o planta de pisos con las siguientes limitaciones:

- En planta baja están prohibidos en la fachada exterior para calles de anchura inferior a 5 metros.

- El vuelo del toldo no superará la anchura de la acera.

- La parte inferior del toldo nunca estará por debajo de los 2,5 metros de la altura sobre la rasante de la acera.

La instalación de cualquier tipo de toldo requiere de la correspondiente solicitud en el Ayuntamiento.

#### 7.- Aparatos de aire acondicionado

La instalación de aparatos de aire acondicionado no modificará la composición de la fachada, de manera que la unidad exterior, en ningún caso podrá sobresalir de la alineación de la fachada coincidente con la vía pública.

Las unidades exteriores de los sistemas de aire acondicionado se situarán en azoteas de manera que queden ocultas desde la vía pública.



### 8.- Equipamientos públicos

Las determinaciones incluidas en este artículo, en cuanto a materiales y composición arquitectónica, no son de aplicación para equipamientos públicos, cuya resolución formal responderá al uso y carácter singular del edificio.

### 9.- Solares no edificados

Los propietarios de solares no edificados en suelo urbano consolidado tienen la obligación de mantenerlos cercados por la alineación a la vía pública con una tapia de fábrica de altura entre los 2 y los 2,5 metros y con las condiciones de ornato del área de ordenanza donde se ubica el solar. En el resto del suelo urbano bastará una cerca de malla metálica sujeta con postes para separar las propiedades de la vía pública.

### 11.c) Justificación

Las modificaciones introducidas en este artículo especifican algunos aspectos que se consideraban excesivamente restrictivos para cualquier clase de suelo. La prohibición de marquesinas y la limitación del material de cobertura de tejados se consideran apropiado para las zonas centrales del área del Casco Consolidado, pero excesivamente restrictivo en áreas de borde del Casco Consolidado y en zonas de viviendas aisladas. Igualmente se considera que la obligatoriedad de conectar la recogida de aguas pluviales a la red de alcantarillado debe limitarse a las obras de nueva construcción.

Por otro lado, se completa la reglamentación de este artículo con aspectos en los que existe un vacío normativo en el texto vigente, como son los rótulos, toldos, aparatos de aire acondicionado y el cercado de parcelas vacías.

Todas estas modificaciones favorecen la aplicación de las normas urbanísticas y crean criterios claros para evitar conflictos entre ciudadanos y la Administración.

## **MODIFICACIÓN Nº 12: Reforma del artículo número 19 de las Normas Urbanísticas Municipales para cambiar las dimensiones de escaleras y tubos de ventilación.**

### 12.a) Estado actual

#### **Artículo 19. Condiciones generales de higiene y seguridad de las edificaciones.**

##### 1.- Escaleras

La escalera privada en viviendas tendrá un ancho mínimo de 0,85m. y escalones de 0,26m. de huella mínima y 0,20 m. de tabica máxima, autorizándose los tramos compensados.

##### 2.- Conductos de ventilación

Los conductos de ventilación de aseos interiores tendrán una sección mínima de 80 cm<sup>2</sup>.

##### 3.- Humos, olores y residuos

Ninguna actividad productiva, residencial, servicio, esparcimiento o cualquier otra, podrá producir humos, olores y residuos que causen molestias. Si esto sucediere, una vez verificado el efecto de estos agentes sobre el entorno, se procederá inmediatamente a instaurar las medidas correctoras oportunas por el causante. Si en el plazo concedido por el Ayuntamiento

no se subsana el impacto denunciado, podrá procederse a su corrección sustitutoria por el Ayuntamiento.

#### 4.- Ruidos

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, y en concreto a lo establecido en la ley 5/2009 de junio de Castilla y León.

#### 5.- Accesibilidad de los edificios

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

#### 6.- Riesgos de inundación

Se preverá la posibilidad de inundaciones por lluvia o agua subálvea y la necesidad de que todas las dependencias estén dotadas de disposiciones que rectifiquen la acción de estas inundaciones. Impermeabilización adecuada, cámara de rebosado, rejillas y sumideros en cabeza de rampas y entradas a sótanos, utilizando dentro de lo posible, desagües por gravedad.

Para los saneamientos con salida de bombeo, éste se realizará por doble bomba e instalación de válvula antirretorno.

### 12.b) Propuesta

#### **Artículo 19. Condiciones generales de higiene y seguridad de las edificaciones.**

##### 1.- Escaleras

La escalera privada en viviendas tendrá un ancho mínimo de **0,80 m.** y escalones de **0,22 m.** de huella mínima y 0,20 m. de tabica máxima, autorizándose los tramos compensados.

##### 2.- Conductos de ventilación

Los conductos de ventilación de aseos interiores tendrán una sección ~~mínima de 80 cm<sup>2</sup>.~~ **que permita la renovación de un caudal mínimo de aire de 6 litros por segundo.**

##### 3.- Humos, olores y residuos

Ninguna actividad productiva, residencial, servicio, esparcimiento o cualquier otra, podrá producir humos, olores y residuos que causen molestias. Si esto sucediere, una vez verificado el efecto de estos agentes sobre el entorno, se procederá inmediatamente a instaurar las medidas correctoras oportunas por el causante. Si en el plazo concedido por el Ayuntamiento no se subsana el impacto denunciado, podrá procederse a su corrección sustitutoria por el Ayuntamiento.

##### 4.- Ruidos

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, y en concreto a lo establecido en la ley 5/2009 de junio de Castilla y León.

##### 5.- Accesibilidad de los edificios

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

##### 6.- Riesgos de inundación

Se preverá la posibilidad de inundaciones por lluvia o agua subálvea y la necesidad de que todas las dependencias estén dotadas de disposiciones que rectifiquen la acción de estas inundaciones. Impermeabilización adecuada, cámara de rebosado, rejillas y sumideros en cabeza de rampas y entradas a sótanos, utilizando dentro de lo posible, desagües por gravedad.

Para los saneamientos con salida de bombeo, éste se realizará por doble bomba e instalación de válvula antirretorno.

## 12.c) Justificación

El objetivo de los cambios que se introducen en este artículo es que la normativa de Grijota no sea más restrictiva que el Código Técnico de la Edificación, que es una normativa nacional de rango superior.

La regulación de las dimensiones de las escaleras privadas aparece en el documento básico DB-SUA 1 de seguridad frente al riesgo de caídas, donde la anchura mínima de la escalera se establece en 80 centímetros y la huella mínima en 22 centímetros, frente a los 85 y 26, respectivamente que hay en la normativa vigente de Grijota.

Por otro lado, en el documento básico DB-HS 3 del CTE se regula la calidad del aire interior, cuyas limitaciones se expresan en caudal, no en superficie de sección. El límite inferior de este caudal se establece en 6 litros por segundo para el caso de un aseo.

En ambos casos, se ha optado por no ser más restrictivos que la norma nacional a fin de no crear conflictos en la redacción de proyectos.

## **MODIFICACIÓN N° 13: Reforma del artículo número 25 de las Normas Urbanísticas Municipales para incluir los corrales domésticos.**

### 13.a) Estado actual

#### **ART. 25 Uso Residencial**

##### 1. Definición.

Es aquél que entiende del alojamiento permanente de las personas.

##### 2. Categorías.

###### Categoría 1. Unifamiliar:

Es el uso residencial en el que la vivienda está situada en parcela o solar independiente. No pierden su condición de unifamiliar aquellas parcelas mancomunadas, siempre que la vivienda mantenga su acceso independiente desde la vía pública o el espacio común.

###### Categoría 2. Plurifamiliar:

Es el uso residencial en el que la vivienda está situada en edificación plurifamiliar con división horizontal de la propiedad.

##### 3. Condiciones de uso residencial

###### 3.1.- Vivienda exterior:

Toda vivienda deberá tener dos estancias como mínimo que, además de ser locales vivideros, cumplan con las condiciones de los locales exteriores de referencia a través de un hueco de al menos 1,50 m<sup>2</sup>.

###### 3.2.- Locales vivideros:

Se consideran locales vivideros en las viviendas al estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si los hubiese.

### 3.3.- Programa mínimo de la vivienda:

Toda vivienda se compone como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio con dos camas o dos de una cama y un baño (según dimensiones que se definen a posteriori), con inodoro, ducha y lavabo.

Dimensiones mínimas útiles:

- Dormitorio de una cama Superficie mínima 9 m<sup>2</sup>, donde se inscriba una circunferencia de diámetro 2,20 m.
- Dormitorio de dos camas. Superficie mínima 12 m<sup>2</sup>, donde se inscriba una circunferencia de diámetro 2,40 m.
- Salón-Comedor. La superficie mínima será de 18 m<sup>2</sup>, aumentada en tantos metros cuadrados como número de camas se prevean, a razón de un metro cuadrado por cama. Deberá poderse inscribir una circunferencia de diámetro 3,00 m.
- Cocina. Superficie mínima 8 m<sup>2</sup>, donde se inscriba una circunferencia de diámetro 2,20 m.
- Baño. Superficie mínima 4,00 m<sup>2</sup>.

3.4.- Se prohíbe toda nueva vivienda interior que no cumpla las condiciones anteriores, y sólo se permitirán obras de mejora de condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior inadecuada.

3.5.- Viviendas para minusválidos: deberán preverse condiciones suficientes para uso corrector y apropiado de la vivienda por parte de minusválidos físicos o sensoriales, al menos en una de cada treinta viviendas que se construyan, y demás condiciones de situación contenidas en la legislación vigente.

## 13.b) Propuesta

### **ART. 25 Uso Residencial**

#### 3. Definición.

Es aquél que entiende del alojamiento permanente de las personas.

#### 4. Categorías.

Categoría 1. Unifamiliar:

Es el uso residencial en el que la vivienda está situada en parcela o solar independiente. No pierden su condición de unifamiliar aquellas parcelas mancomunadas, siempre que la vivienda mantenga su acceso independiente desde la vía pública o el espacio común.

Categoría 2. Plurifamiliar:

Es el uso residencial en el que la vivienda está situada en edificación plurifamiliar con división horizontal de la propiedad.

#### 4. Condiciones de uso residencial

##### 3.1.- Vivienda exterior:

Toda vivienda deberá tener dos estancias como mínimo que, además de ser locales vivideros, cumplan con las condiciones de los locales exteriores de referencia a través de un hueco de al menos 1,50 m<sup>2</sup>.

### 3.2.- Locales vivideros:

Se consideran locales vivideros en las viviendas al estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si los hubiese.

### 3.3.- Programa mínimo de la vivienda:

Toda vivienda se compone como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio con dos camas o dos de una cama y un baño (según dimensiones que se definen a posteriori), con inodoro, ducha y lavabo.

#### Dimensiones mínimas útiles:

- Dormitorio de una cama Superficie mínima 9 m<sup>2</sup>, donde se inscriba una circunferencia de diámetro 2,20 m.
- Dormitorio de dos camas. Superficie mínima 12 m<sup>2</sup>, donde se inscriba una circunferencia de diámetro 2,40 m.
- Salón-Comedor. La superficie mínima será de 18 m<sup>2</sup>, aumentada en tantos metros cuadrados como número de camas se prevean, a razón de un metro cuadrado por cama. Deberá poderse inscribir una circunferencia de diámetro 3,00 m.
- Cocina. Superficie mínima 8 m<sup>2</sup>, donde se inscriba una circunferencia de diámetro 2,20 m.
- Baño. Superficie mínima 4,00 m<sup>2</sup>.

3.4.- Se prohíbe toda nueva vivienda interior que no cumpla las condiciones anteriores, y sólo se permitirán obras de mejora de condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior inadecuada.

3.5.- Viviendas para minusválidos: deberán preverse condiciones suficientes para uso corrector y apropiado de la vivienda por parte de minusválidos físicos o sensoriales, al menos en una de cada treinta viviendas que se construyan, y demás condiciones de situación contenidas en la legislación vigente.

### **3.6.- Corrales domésticos:**

**Su uso es compatible únicamente en vivienda unifamiliar siempre y cuando se disponga de un espacio libre en parcela de al menos 50 metros cuadrados. Cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León. Se requiere la pertinente licencia de actividad concedida por el Ayuntamiento para su instalación**

## **13.c) Justificación**

La posesión de algún animal doméstico para autoconsumo de alimentos es un valor en alza que se ha puesto en valor especialmente a raíz de la actual crisis sanitaria. Estos

corrales deben ser, por un lado compatibles con la buena vecindad para no generar molestias, y, por otro lado, se debe garantizar el bienestar animal.

Aunque existe regulación autonómica al respecto, que es de obligado cumplimiento, se introduce en las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota a fin de clarificar conceptos.

## **MODIFICACIÓN Nº 14: Reforma del artículo número 29 de las Normas Urbanísticas Municipales suavizar los condicionantes normativos de equipamientos públicos.**

### 16.a) Estado actual

#### **ART. 29 Usos públicos y equipamientos.**

Locales de reunión y espectáculos: Corresponden a los locales de concurrencia de personas en actividades de esparcimiento, religioso, político, etc.

Se autoriza una categoría sin limitación de concurrencia y se regulará por el Reglamento de Espectáculos Públicos y restante normativa sectorial.

No se limita la superficie máxima. En la propiedad correspondiente habrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Educativo y Cultural: Corresponde a las actividades de educación, formación cultural de niños y adultos y todo tipo de manifestación relacionada con la cultura. Se establecen las siguientes categorías.

1ª Categoría: Sin limitación de plazas.

2ª Categoría: Hasta 320 plazas.

3ª Categoría: Hasta 60 plazas.

Cumplirán la Reglamentación para Centros Docentes y restante normativa vigente.

Usos deportivos: La actividad deportiva puede desarrollarse en espacios abiertos y en locales cerrados. Las desarrolladas en espacios abiertos deberán proyectarse con muy especial atención para evitar los impactos visuales sobre el medio natural, evitando grandes nivelaciones y/o pavimentaciones, alambradas o paredes de frontón de gran importancia y coloraciones disonantes. Se cuidará así mismo, su integración en el medio mediante un adecuado tratamiento de jardinería y forestación del conjunto.

Los espacios cerrados cumplirán en cuanto volumen, cubiertas y cornisas, las mismas limitaciones que el resto de la ordenanza. La necesidad de mayor volumen y altura se resolverán proyectando el edificio bajo rasante.

La capacidad máxima de estos espacios cerrados será de 300 espectadores y 1.500 m<sup>2</sup> construidos.

Tendrán una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dispuesta en los límites de la propiedad afectada por este uso.

Asistencial: corresponde a asilos, orfanatos, residencias para estamentos sociales o de la tercera edad, pensionados con permanencia de los alojados en periodos dilatados.

Además de su reglamentación específica se regulan por las siguientes categorías:

1ª categoría: sin limitaciones.

2ª categoría: hasta 40 personas alojadas y 600 m<sup>2</sup> de superficie total construida.

Tendrán una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Sanitario: se establecen las siguientes categorías:

1ª categoría: hasta 40 camas y 600 m<sup>2</sup> de superficie.

2ª categoría: dispensarios sin hospitalización y hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Se regulan por la reglamentación específica del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social.

Comercial.

Además de su reglamentación específica se regulan por las siguientes categorías:

1ª categoría: sin limitaciones.

2ª categoría: hasta 600 m<sup>2</sup> de superficie total construida.

Tendrán una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

#### 14.b) Propuesta

#### **ART. 29 Usos públicos y equipamientos.**

Locales de reunión y espectáculos: Corresponden a los locales de concurrencia de personas en actividades de esparcimiento, religioso, político, etc.

Se autoriza una categoría sin limitación de concurrencia y se regulará por el Reglamento de Espectáculos Públicos y restante normativa sectorial.

~~No se limita la superficie máxima. En la propiedad correspondiente habrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.~~

Educativo y Cultural: Corresponde a las actividades de educación, formación cultural de niños y adultos y todo tipo de manifestación relacionada con la cultura. Se establecen las siguientes categorías.

1ª Categoría: Sin limitación de plazas.

2ª Categoría: Hasta 320 plazas.

3ª Categoría: Hasta 60 plazas.

Cumplirán la Reglamentación para Centros Docentes y restante normativa vigente.

Usos deportivos: La actividad deportiva puede desarrollarse en espacios abiertos y en locales cerrados. Las desarrolladas en espacios abiertos deberán proyectarse con muy especial atención para evitar los impactos visuales sobre el medio natural, evitando grandes nivelaciones y/o pavimentaciones, alambradas o paredes de frontón de gran importancia y coloraciones disonantes. Se cuidará así mismo, su integración en el medio mediante un adecuado tratamiento de jardinería y forestación del conjunto.

Los espacios cerrados cumplirán en cuanto volumen, cubiertas y cornisas, las mismas limitaciones que el resto de la ordenanza del área en el que se ubican, pero atendiendo a las necesidades morfológicas de su uso singular. ~~La necesidad de mayor volumen y altura se resolverán proyectando el edificio bajo rasante.~~

~~La capacidad máxima de estos espacios cerrados será de 300 espectadores y 1.500 m<sup>2</sup> construidos.~~

~~Tendrán una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dispuesta en los límites de la propiedad afectada por este uso.~~

Asistencial: corresponde a asilos, orfanatos, residencias para estamentos sociales o de la tercera edad, pensionados con permanencia de los alojados en periodos dilatados.

Además de su reglamentación específica se regulan por las siguientes categorías:

1ª categoría: sin limitaciones.

2ª categoría: hasta 40 personas alojadas y 600 m<sup>2</sup> de superficie total construida.

~~Tendrán una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.~~

Sanitario: se establecen las siguientes categorías:

1ª categoría: hasta 40 camas y 600 m<sup>2</sup> de superficie.

2ª categoría: dispensarios sin hospitalización y hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Se regulan por la reglamentación específica del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social.

Comercial.

Además de su reglamentación específica se regulan por las siguientes categorías:

1ª categoría: sin limitaciones.

2ª categoría: hasta 600 m<sup>2</sup> de superficie total construida.

~~Tendrán una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.~~

#### 14.c) Justificación

El objetivo de los cambios introducidos en este artículo es dejar una mayor libertad de diseño en los futuros proyectos de equipamientos públicos a fin de lograr obras de mayor calidad arquitectónica y dimensionadas a las necesidades reales de la población. Así mismo, por las características del municipio y la ubicación de las áreas residenciales, se hace innecesaria las reservas de aparcamiento que se exigían.

**MODIFICACIÓN N° 15: Reforma del artículo número 41 de las Normas Urbanísticas Municipales para permitir colocar paneles solares en cualquier faldón de cubierta.**

#### 15.a) Estado actual

##### **ART. 41 Energía solar**

Debido al aumento de demanda de este tipo de solución energética se regula en el presente documento la ubicación de placas, colectores solares...



La ubicación sobre cubiertas de edificios serán siempre en los planos de cubierta del edificio que no sean fachadas exteriores.

La ubicación en espacio libre de parcela o solar se realizará sobre el suelo o sobre estructura auxiliar desmontable y sin superar tres metros de altura y la línea de división de las parcelas o solares.

#### 15.b) Propuesta

#### **ART. 41 Energía solar**

Debido al aumento de demanda de este tipo de solución energética se regula en el presente documento la ubicación de placas, colectores solares...

~~La ubicación sobre cubiertas de edificios será siempre en los planos de cubierta del edificio que no sean fachadas exteriores.~~

La ubicación en espacio libre de parcela o solar se realizará sobre el suelo o sobre estructura auxiliar desmontable y sin superar tres metros de altura y la línea de división de las parcelas o solares.

#### 15.c) Justificación

Es obvio que la posición de un panel solar debe responder a la orientación respecto al sol, por lo que carece de sentido la prohibición de los mismos en determinados planos de cubierta. Entendemos que esto sólo estaría justificado por razones de protección del patrimonio artístico y su entorno, pero no es el caso.

### **MODIFICACIÓN Nº 16: Reforma del artículo número 46 de las Normas Urbanísticas Municipales para matizar su aplicación sobre equipamientos públicos.**

#### 16.a) Estado actual

#### **Artículo 46. Casco Consolidado.**

Corresponde esta zona a las áreas y conjuntos del casco construido hasta la actualidad dentro de las leyes socioeconómicas e históricas de Grijota y a su vinculación con el núcleo urbano tradicional.

Se pretende proteger el ambiente, la escena urbana y potenciar la rehabilitación o sustitución de la edificación manteniendo el carácter del casco.

Además de las condiciones generales ya expuestas se cumplirán las siguientes:

1.- Parcela edificable.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 150 m<sup>2</sup> y longitud mínima de fachada de 6 m y la agregación para posibilitar la edificación de viviendas adecuadas a los estándares de vida actual, siempre y cuando en Escrituras quede vinculado al uso de vivienda unifamiliar.

Parcelas existentes: Se consideran edificables todas las existentes que aun siendo menores, permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, ya definida, con accesibilidad desde espacio de uso público.

Alineaciones y retranqueos: Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de las calles (en el caso de pequeños desajustes con los colindantes o con el plano que conforma la fachada se redefinirán de acuerdo al criterio del técnico municipal), interiormente corresponde a toda nueva edificación un fondo edificable de 15 m. máximo, medido perpendicularmente a la fachada, dentro de una tipología de manzana cerrada. No se delimita fondo edificable para las construcciones auxiliares dentro de la parcela.

## 2.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad: Viene definida por la alineación exterior, el fondo edificable que será de 15 metros, el retranqueo al lindero trasero y al número de alturas fijado en dos como máximo (7 m. a cornisa y baja + una y aprovechamiento bajo cubierta).

En el área grafiada como V.P.O. el número de alturas será de cuatro (12,50 m. a cornisa y baja + tres y aprovechamiento bajo cubierta). Se permiten en este tipo de edificación, cuerpos volados que no sobrepasen 1/12 del ancho de la calle ni 100 cm. Deberán estar a una altura superior a 300 cm. de la acera y no ocuparán más de 2/3 de la longitud de la fachada, predominando la superficie acristalada.

El fondo edificable en este ámbito será de 30 metros medidos perpendicularmente desde cada punto de la alineación exterior.

Las viviendas serán exteriores, considerando que dos de sus estancias vivideras posean un hueco de al menos 1,50 m<sup>2</sup> a calle o patio de manzana en el que se pueda inscribir una circunferencia de 20 metros de diámetro.

Cubiertas: Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrimiento predominante en el frente de la manzana en que se encuentre la edificación, no superando el 41 % de pendiente.

Se permite la construcción de buhardillas de anchura mínima 1,00 m. y máxima de 1,50 m. y separadas entre sí 3,00 m. y 1,50 m. a la línea medianera si la edificación es en manzana cerrada casco consolidado y al cerramiento lateral en edificación aislada o pareada.

Sótanos: Se permite una planta de sótano o semisótano.

Construcciones auxiliares: Se autorizarán las construcciones auxiliares con una superficie no mayor del 20% de la que quede libre al aplicar la máxima edificabilidad y podrán situarse sin fondo edificable definido. Estas construcciones auxiliares estarán sometidas a las

Normas Urbanísticas de zona y constarán de una sola planta, con altura máxima de 3 m. hacia el colindante.

### 3.- Condiciones estéticas y ambientales.

Proporción de huecos: Se considera libre.

### 4.- Materiales

Se permiten los siguientes:

#### Fachada:

Se realizarán en muros de fábrica pudiendo ser esta de sillería, mampuesto, tapial o de adobe, permitiéndose también los muros de ladrillo cerámico de color rojo de tono uniforme y ladrillo de tejar. Se permiten las fábricas mixtas de los materiales citados así como las terminaciones en revocos, enfoscados de tonos ocre o rojizos aplacados de piedra natural o artificial.

Se prohíben expresamente las fachadas acabadas con plaqueta cerámica.

#### Cubiertas:

Inclinadas, serán de teja de color rojizo. Se permite la utilización de zinc o cobre. Formarán aleros sobre la fachada bien sobre cornisas formadas por los materiales de fachada o sobre canecillos. Los vuelos pueden alcanzar 60 cm.

Se permiten los canalones vistos en cobre, zinc o aluminio lacado.

#### Carpintería y cerrajería:

Serán de madera, aluminio lacado, materiales plásticos o mixtas.

#### Balcones y galerías:

Se permite la construcción de balcones en planta 1ª con vuelos no superiores a 50 cm. y con espesor del elemento volado no superior a 10 cm. Y galerías acristaladas con idéntico vuelo a los balcones y ocupando como máximo  $\frac{3}{4}$  de la longitud de fachada y con una altura mínima de 3,5 m. a rasante.

#### Vallas y cerramientos de parcela:

Se realizarán conforme a lo dispuesto para las fachadas Las vallas lindantes con espacios públicos tendrán al menos dos metros de altura mínima y 2,50 m. de altura máxima y en su diseño la fábrica ocupará un máximo del 60 % de la superficie alzada, siendo el resto elementos permeables. (Se prohíbe el bloque de hormigón gris sin revoco).

### 5.- Condiciones de uso

- Residencial, se permite en categoría 1ª, excepto en el área delimitada como VPO en el que se permite la categoría 2ª.
- Garaje- aparcamiento, en categorías 1 y 2
- Industria, en todas sus categorías.
- Almacenes, en categorías 2 y 3.
- Talleres, en categorías 3 y 4.
- Explotación agropecuaria, categoría 3.

- Comercial, categorías 2 y 3
- Oficinas, categorías 2 y 3
- Hostelería, permitido
- Locales de reunión y espectáculos, permitidos.
- Cultural, categorías 2 y 3
- Deportivo, permitido
- Asistencial, en todas sus categorías.
- Sanitario, categoría 2.

## 16.b) Propuesta

### **Artículo 46. Casco Consolidado.**

Corresponde esta zona a las áreas y conjuntos del casco construido hasta la actualidad dentro de las leyes socioeconómicas e históricas de Grijota y a su vinculación con el núcleo urbano tradicional.

Se pretende proteger el ambiente, la escena urbana y potenciar la rehabilitación o sustitución de la edificación manteniendo el carácter del casco.

Además de las condiciones generales ya expuestas se cumplirán las siguientes:

#### 1.- Parcela edificable.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 150 m<sup>2</sup> y longitud mínima de fachada de 6 m y la agregación para posibilitar la edificación de viviendas adecuadas a los estándares de vida actual, siempre y cuando en Escrituras quede vinculado al uso de vivienda unifamiliar.

Parcelas existentes: Se consideran edificables todas las existentes que aun siendo menores, permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, ya definida, con accesibilidad desde espacio de uso público.

Alineaciones y retranqueos: Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de las calles (en el caso de pequeños desajustes con los colindantes o con el plano que conforma la fachada se redefinirán de acuerdo al criterio del técnico municipal), interiormente corresponde a toda nueva edificación un fondo edificable de 15 m. máximo, medido perpendicularmente a la fachada, dentro de una tipología de manzana cerrada. No se delimita fondo edificable para las construcciones auxiliares dentro de la parcela.

#### 2.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad: Viene definida por la alineación exterior, el fondo edificable que será de 15 metros, el retranqueo al lindero trasero y al número de alturas fijado en dos como máximo (7 m. a cornisa y baja + una y aprovechamiento bajo cubierta).

En el área grafiada como V.P.O. el número de alturas será de cuatro (12,50 m. a cornisa y baja + tres y aprovechamiento bajo cubierta). Se permiten en este tipo de edificación, cuerpos volados que no sobrepasen 1/12 del ancho de la calle ni 100 cm. Deberán estar a una altura superior a 300 cm. de la acera y no ocuparán más de 2/3 de la longitud de la fachada, predominando la superficie acristalada.

El fondo edificable en este ámbito será de 30 metros medidos perpendicularmente desde cada punto de la alineación exterior.

Las viviendas serán exteriores, considerando que dos de sus estancias vivideras posean un hueco de al menos 1,50 m<sup>2</sup> a calle o patio de manzana en el que se pueda inscribir una circunferencia de 20 metros de diámetro.

Cubiertas: Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrimiento predominante en el frente de la manzana en que se encuentre la edificación, no superando el 41 % de pendiente.

Se permite la construcción de buhardillas de anchura mínima 1,00 m. y máxima de 1,50 m. y separadas entre sí 3,00 m. y 1,50 m. a la línea medianera si la edificación es en manzana cerrada casco consolidado y al cerramiento lateral en edificación aislada o pareada.

Sótanos: Se permite una planta de sótano o semisótano.

Construcciones auxiliares: Se autorizarán las construcciones auxiliares con una superficie no mayor del 20% de la que quede libre al aplicar la máxima edificabilidad y podrán situarse sin fondo edificable definido. Estas construcciones auxiliares estarán sometidas a las Normas Urbanísticas de zona y constarán de una sola planta, con altura máxima de 3 m. hacia el colindante.

### 3.- Condiciones estéticas y ambientales.

Proporción de huecos: Se considera libre.

### 4.- Materiales

Se permiten los siguientes:

#### Fachada:

Se realizarán en muros de fábrica pudiendo ser esta de sillería, mampuesto, tapial o de adobe, permitiéndose también los muros de ladrillo cerámico de color rojo de tono uniforme y ladrillo de tejar. Se permiten las fábricas mixtas de los materiales citados así como las terminaciones en revocos, enfoscados de tonos ocre o rojizos aplacados de piedra natural o artificial.

Se prohíben expresamente las fachadas acabadas con plaqueta cerámica.

#### Cubiertas:

Inclinadas, serán de teja de color rojizo. Se permite la utilización de **teja de otros tonos, pizarra**, zinc o cobre, **en las áreas de borde del Casco Consolidado donde no predomine la teja roja**. Formarán aleros sobre la fachada bien sobre cornisas formadas por los materiales de fachada o sobre canecillos. Los vuelos pueden alcanzar 60 cm.

Se permiten los canalones vistos en cobre, zinc o aluminio lacado.

#### Carpintería y cerrajería:

Serán de madera, aluminio lacado, materiales plásticos o mixtas.

#### Balcones y galerías:

Se permite la construcción de balcones en planta 1ª con vuelos no superiores a 50 cm. y con espesor del elemento volado no superior a 10 cm. Y galerías acristaladas con idéntico vuelo a los balcones y ocupando como máximo  $\frac{3}{4}$  de la longitud de fachada y con una altura mínima de 3,5 m. a rasante.

#### Vallas y cerramientos de parcela:

Se realizarán conforme a lo dispuesto para las fachadas Las vallas lindantes con espacios públicos tendrán al menos dos metros de altura mínima y 2,50 m. de altura máxima y en su diseño la fábrica ocupará un máximo del 60 % de la superficie alzada, siendo el resto elementos permeables. (Se prohíbe el bloque de hormigón gris sin revoco).

#### 5.- Condiciones de uso

- Residencial, se permite en categoría 1ª, excepto en el área delimitada como VPO en el que se permite la categoría 2ª.
- Garaje- aparcamiento, en categorías 1 y 2
- Industria, en todas sus categorías.
- Almacenes, en categorías 2 y 3.
- Talleres, en categorías 3 y 4.
- Explotación agropecuaria, categoría 3.
- Comercial, categorías 2 y 3
- Oficinas, categorías 2 y 3
- Hostelería, permitido
- Locales de reunión y espectáculos, permitidos.
- Cultural, categorías 2 y 3
- Deportivo, permitido
- Asistencial, en todas sus categorías.
- Sanitario, categoría 2.

#### 6.- Equipamientos públicos

En los equipamientos públicos ubicados en el Casco Consolidado no son de aplicación las limitaciones contenidas en este artículo.

#### 16.c) Justificación

En cuanto a los materiales de cubierta, parece obvio que si se permite, con restricciones, el uso de zinc y cobre, también se puedan utilizar, con las mismas restricciones, teja de otros tonos o pizarra. De hecho, hay solares del Casco Consolidado que son limítrofes con áreas en donde existen cubiertas de teja negra o pizarra. Parece que no sería lógico, prohibir estos materiales y permitir en cambio el cobre o el zinc.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que la ordenanza de viviendas adosadas, aisladas y pareadas (artículos 47 y 48) remite a las condiciones estéticas de la ordenanza de Casco consolidado, por lo que es oportuno ampliar el catálogo de materiales posibles, además de la teja roja, el cobre y el zinc, a la teja de otro tono y la pizarra.

La singularidad de los equipamientos públicos radica a menudo en la diferenciación de su diseño y el uso de materiales diferentes a los que predominan en el entorno. Por ello, la mayor libertad compositiva que deja al proyectista la inclusión de una cláusula para evitar la aplicación de aspectos relativos a composición de fachadas y materiales beneficia a la mejora del paisaje urbano y facilita la labor de identificación por parte de los vecinos de los edificios destinados a dotaciones públicas, donde la singularidad se manifiesta en su aspecto exterior.

## **MODIFICACIÓN N° 17: Reforma del artículo número 47 de las Normas Urbanísticas Municipales para ampliar la superficie permitida de las construcciones auxiliares.**

### 17.a) Estado actual

#### **Artículo 47. Vivienda adosada.**

- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6 m.
- Retranqueos: 5 m. al lindero principal o frente y 5 m. al posterior.
- Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de solar, con un máximo de 150 m<sup>2</sup>. El uso de aparcamiento en planta baja no computa en sus primeros 25 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de parcela.
- Altura y número de plantas: 7 m. a cornisa y baja + una.
- Se permite planta de sótano o semisótano no computando edificabilidad.
- Cubiertas: Pendiente máxima 65%, permitiéndose en algún elemento singular superar la misma, sin afectar a más de un 30% de la cubierta y siempre dentro del gálibo máximo permitido.
- Las condiciones estéticas y ambientales serán las de la ordenanza de Casco Consolidado, excepto los materiales y morfología de la cubierta:
  - a. Se permite cubierta plana
  - b. El material de cobertura podrá también ser pizarra y metálico (cinc, cobre, aluminio)
- La agrupación máxima será de cuatro unidades, siendo la distancia mínima entre dos agrupaciones (entre los límites de propiedad) ocho metros si el paso es peatonal y la correspondiente a un viario V1 (10,20 metros) si es necesario en la ordenación del área.
- Se podrá levantar una edificación auxiliar de superficie  $\leq 10$  m<sup>2</sup> adosada a una de las medianeras, con una altura máxima de 3 m. en el cerramiento, en contacto con el lindero y cubierta inclinada hacia la propia parcela.

### 17.b) Propuesta

#### **Artículo 47. Vivienda adosada.**

- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6 m.
- Retranqueos: 5 m. al lindero principal o frente y 5 m. al posterior.
- Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de solar, con un máximo de 150 m<sup>2</sup>. El uso de aparcamiento en planta baja no computa en sus primeros 25 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de parcela.
- Altura y número de plantas: 7 m. a cornisa y baja + una.

- Se permite planta de sótano o semisótano no computando edificabilidad.
- Cubiertas: Pendiente máxima 65%, permitiéndose en algún elemento singular superar la misma, sin afectar a más de un 30% de la cubierta y siempre dentro del gálibo máximo permitido.
- Las condiciones estéticas y ambientales serán las de la ordenanza de Casco Consolidado, excepto los materiales y morfología de la cubierta:
  - c. Se permite cubierta plana
  - d. El material de cobertura podrá también ser pizarra y metálico (cinc, cobre, aluminio)
- La agrupación máxima será de cuatro unidades, siendo la distancia mínima entre dos agrupaciones (entre los límites de propiedad) ocho metros si el paso es peatonal y la correspondiente a un viario V1 (10,20 metros) si es necesario en la ordenación del área.
- Se podrá levantar una edificación auxiliar de superficie  $\leq 10 \text{ 25 m}^2$  adosada a una de las medianeras, con una altura máxima de 3 m. en el cerramiento, en contacto con el lindero y cubierta inclinada hacia la propia parcela.

### 17.c) Justificación

La regulación de las construcciones auxiliares en las parcelas no estaba en el artículo original de las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota y fue introducido en la Modificación Puntual de diversos elementos de estas normas que se aprobó definitivamente en mayo de 2015. Este epígrafe se introdujo con el objetivo de poner restricciones a este tipo de edificaciones secundarias que estaban siendo una de las causas principales de conflictos entre particulares. Sin embargo, la limitación que se puso de un máximo de 10 metros cuadrados fue a todas luces insuficiente, pues dejaba fuera de ordenación la mayor parte de estas edificaciones secundarias. Por ello, se propone elevar hasta 25 metros esta superficie, conforme a la tipología mayoritaria en las parcelas que circundan al casco urbano

## **MODIFICACIÓN N° 18: Reforma del artículo número 48 de las Normas Urbanísticas Municipales para ampliar la superficie permitida de las construcciones auxiliares.**

### 18.a) Estado actual

#### **Artículo 48. Vivienda aislada o pareada, grado 1.**

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 12 m.
- Retranqueos: 5 m. al lindero principal o frente y 3 m. al resto.
- Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta 500 m<sup>2</sup> de parcela y 0,35 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> al resto. El uso de aparcamiento en planta baja no computa en sus primeros 25 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de parcela.
- Altura y número de plantas: 7 m. a cornisa y baja + una.
- Se permite planta de sótano o semisótano no computando edificabilidad.
- Cubiertas: Pendiente máxima 65%, permitiéndose en algún elemento singular superar la misma, sin afectar a más de un 30% de la cubierta y siempre dentro del gálibo máximo permitido.



- Las condiciones estéticas y ambientales serán las de la ordenanza de Casco Consolidado, excepto los materiales y morfología de la cubierta:
  - a. Se permite cubierta plana
  - b. El material de cobertura podrá también ser pizarra y metálico (cinc, cobre, aluminio)
- Se permite parear la edificación compartiendo muro medianero y manteniendo en cada vivienda la superficie y el frente mínimo definidos anteriormente.
- Se podrá levantar una edificación auxiliar de superficie  $\leq 10 \text{ m}^2$  adosada a una de las medianeras, con una altura máxima de 3 m. en el cerramiento, en contacto con el lindero y cubierta inclinada hacia la propia parcela.

## 18.b) Propuesta

### **Artículo 48. Vivienda aislada o pareada, grado 1.**

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 12 m.
- Retranqueos: 5 m. al lindero principal o frente y 3 m. al resto.
- Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta 500 m<sup>2</sup> de parcela y 0,35 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> al resto. El uso de aparcamiento en planta baja no computa en sus primeros 25 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de parcela.
- Altura y número de plantas: 7 m. a cornisa y baja + una.
- Se permite planta de sótano o semisótano no computando edificabilidad.
- Cubiertas: Pendiente máxima 65%, permitiéndose en algún elemento singular superar la misma, sin afectar a más de un 30% de la cubierta y siempre dentro del gálibo máximo permitido.
- Las condiciones estéticas y ambientales serán las de la ordenanza de Casco Consolidado, excepto los materiales y morfología de la cubierta:
  - c. Se permite cubierta plana
  - d. El material de cobertura podrá también ser pizarra y metálico (cinc, cobre, aluminio)
- Se permite parear la edificación compartiendo muro medianero y manteniendo en cada vivienda la superficie y el frente mínimo definidos anteriormente.
- Se podrá levantar una edificación auxiliar de superficie  $\leq 10 \text{ 25 m}^2$  adosada a una de las medianeras, con una altura máxima de 3 m. en el cerramiento, en contacto con el lindero y cubierta inclinada hacia la propia parcela.

## 18.c) Justificación

La misma justificación redactada para el artículo anterior es válida para éste.

### **MODIFICACIÓN N° 19: Reforma del artículo número 49 de las Normas Urbanísticas Municipales para ampliar la superficie permitida de las construcciones auxiliares.**

## 19.a) Estado actual

### **Artículo 49. Vivienda aislada o pareada, grado 2.**

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 12 m.
- Retranqueos: 5 m. al lindero principal o frente y 3 m. al resto.

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El uso de aparcamiento en planta baja no computa en sus primeros 25 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de parcela.
- Altura y número de plantas: 7 m. a cornisa y baja + una.
- Se permite planta de sótano o semisótano no computando edificabilidad.
- Cubiertas: Pendiente máxima 65%, permitiéndose en algún elemento singular superar la misma, sin afectar a más de un 30% de la cubierta y siempre dentro del gálibo máximo permitido.
- Las condiciones estéticas y ambientales serán las de la ordenanza de Casco Consolidado, excepto los materiales y morfología de la cubierta:
  - e. Se permite cubierta plana
  - f. El material de cobertura podrá también ser pizarra y metálico (cinc, cobre, aluminio)
- Se permite parear la edificación compartiendo muro medianero y manteniendo en cada vivienda la superficie y el frente mínimo definidos anteriormente.
- Se podrá levantar una edificación auxiliar de superficie ≤ 10 m<sup>2</sup> adosada a una de las medianeras, con una altura máxima de 3 m. en el cerramiento, en contacto con el lindero y cubierta inclinada hacia la propia parcela.

## 19.b) Propuesta

### **Artículo 49. Vivienda aislada o pareada, grado 2.**

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 12 m.
- Retranqueos: 5 m. al lindero principal o frente y 3 m. al resto.
- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El uso de aparcamiento en planta baja no computa en sus primeros 25 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de parcela.
- Altura y número de plantas: 7 m. a cornisa y baja + una.
- Se permite planta de sótano o semisótano no computando edificabilidad.
- Cubiertas: Pendiente máxima 65%, permitiéndose en algún elemento singular superar la misma, sin afectar a más de un 30% de la cubierta y siempre dentro del gálibo máximo permitido.
- Las condiciones estéticas y ambientales serán las de la ordenanza de Casco Consolidado, excepto los materiales y morfología de la cubierta:
  - g. Se permite cubierta plana
  - h. El material de cobertura podrá también ser pizarra y metálico (cinc, cobre, aluminio)
- Se permite parear la edificación compartiendo muro medianero y manteniendo en cada vivienda la superficie y el frente mínimo definidos anteriormente.
- Se podrá levantar una edificación auxiliar de superficie ≤ ~~10~~ **25** m<sup>2</sup> adosada a una de las medianeras, con una altura máxima de 3 m. en el cerramiento, en contacto con el lindero y cubierta inclinada hacia la propia parcela.

## 19.c) Justificación

Nos remitimos a lo dicho en las dos Modificaciones Puntuales precedentes.

## **MODIFICACIÓN N° 20: Reforma del artículo número 52 de las Normas Urbanísticas Municipales para mejorar la implantación de futuros equipamientos.**

### 20.a) Estado actual

#### **ART. 52 Equipamiento comunitario, sistemas generales y locales**

Las edificaciones se corresponderán tipológicamente con las de su entorno dentro de las zonas de ordenanzas particulares, teniendo en cuenta la singularidad de estos edificios se permitirán soluciones arquitectónicas especiales que no sobrepasen 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

La altura máxima será de tres plantas (baja más dos) o 10 metros, permitiéndose sótano o semisótano bajo la edificación sobre rasante. Si se justifica una mayor altura para desarrollar la actividad se podrá autorizar la misma previo informe de los servicios técnicos municipales.

La ocupación en planta baja será del 60 %. Si la actividad lo requiere se podrá superar dicho porcentaje, manteniendo los linderos mínimos o la alineación dependiendo del área donde se ubique (edificación exenta lindero mínimo 5 metros a todos los colindantes).

El equipamiento deportivo tendrá una planta principal y un sótano. Podrá recurrirse a soluciones que rebajen el piso bajo rasante del terreno, para obtener las alturas libres necesarias en la práctica deportiva.

Respecto a las condiciones estéticas, se construirán las edificaciones con materiales acordes con el medio y con lo definido en el TITULO IV de estas Normas.

Se consideran Sistemas Generales adscritos a los Sectores de Suelo Urbanizable, las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de los mismos. Estos se monetizarán mediante contribuciones especiales porcentualmente de acuerdo al aprovechamiento individual en relación con la suma del de todos los sectores.

### 20.b) Propuesta

#### **ART. 52 Equipamiento comunitario, sistemas generales y locales**

Las edificaciones se corresponderán tipológicamente con las de su entorno dentro de las zonas de ordenanzas particulares, teniendo en cuenta la singularidad de estos edificios. Se permitirán soluciones arquitectónicas especiales que no sobrepasen 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

La altura máxima será de tres plantas (baja más dos) o 10 metros, permitiéndose sótano o semisótano bajo la edificación sobre rasante. Si se justifica una mayor altura para desarrollar la actividad se podrá autorizar la misma previo informe de los servicios técnicos municipales.

La ocupación en planta baja será del 60 %. Si la actividad lo requiere se podrá superar dicho porcentaje, manteniendo los linderos mínimos o la alineación dependiendo del área donde se ubique (edificación exenta lindero mínimo **5 3** metros a todos los colindantes).

~~El equipamiento deportivo tendrá una planta principal y un sótano. Podrá recurrirse a soluciones que rebajen el piso bajo rasante del terreno, para obtener las alturas libres necesarias en la práctica deportiva.~~

Respecto a las condiciones estéticas, se construirán las edificaciones con materiales acordes con el medio **y los requerimientos específicos de la dotación, permitiéndose las cubiertas planas. y con lo definido en el TITULO IV de estas Normas.**

Se consideran Sistemas Generales adscritos a los Sectores de Suelo Urbanizable, las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de los mismos. Estos se monetizarán

mediante contribuciones especiales porcentualmente de acuerdo al aprovechamiento individual en relación con la suma del de todos los sectores.

**Esta ordenanza será también de aplicación en aquellos lugares en los que, aún sin tener la calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por ser compatible con la normativa de aplicación de la zona donde se encuentren.**

**Además del uso predominante señalados en planos, se podrán disponer otros usos dotacionales compatibles o que completen la dotación pública, limitando el uso residencial únicamente a la vivienda del responsable de la custodia de la instalación o a residencia colectiva para albergar al personal de servicio.**

#### 20.c) Justificación

Esta modificación puntual tiene por objetivo eliminar algunas limitaciones gratuitamente impuesta a los equipamientos, particularmente al deportivo, que podrían limitar las condiciones de uso de futuras dotaciones, con el siguiente perjuicio para la comunicad.

### **MODIFICACIÓN Nº 21: Reforma del artículo número 64 de las Normas Urbanísticas Municipales para evitar estrechamientos por vallado en caminos rurales.**

#### 21.a) Estado actual

#### **ART. 64 Condiciones generales de la edificación**

En el Suelo Rústico no se podrán realizar otras construcciones e instalaciones, sin perjuicio de su eventual prohibición en ámbitos de protección especial, que:

- Las destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación.
- Las necesariamente vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras y servicios públicos.
- Las de utilidad pública o interés social que necesariamente deban emplazarse en el medio rural.

Las limitaciones generales a la nueva edificación en la subclase de suelo en que las Normas lo permiten son:

- Altura máxima de cornisa medida sobre cada punto de la rasante natural de terreno; dos plantas 6,5 m.
- La edificación será aislada en sus cuatro costados y pendiente de cubierta superior al 10% e inferior al 50% (30°) sobre la horizontal, con teja curva o plana cerámica. Los retranqueos serán los marcados para cada subclase de suelo.
- Los cerramientos o vallados de parcela serán los tradicionales con materiales autóctonos, piedra o tapial o serán diáfanos o con vegetación. La altura no será superior a 1,80 m. En los elementos materiales.
- Las construcciones en esta clase de suelo utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas y proporciones acordes con el medio en que se desarrollan y la arquitectura vernácula.

- En las instalaciones agropecuarias se permitirá el uso en cubiertas de la chapa plegada metálica en colores ocres y rojizos.
- Los vallados se realizarán en el caso de edificación residencial conforme a lo dispuesto para las fachadas. Las vallas lindantes con espacios públicos tendrán al menos dos metros de altura mínima y 2,50 m. de altura máxima y en su diseño la fábrica ocupará un máximo del 60 % de la superficie alzada, siendo el resto elementos permeables. (Se prohíbe el bloque de hormigón gris sin revoco).

En el área delimitada en los planos de ordenación como bodegas ligadas a las actividades agrarias del municipio constituyen un asentamiento muy singular de difícil transformación por su tipología edificatoria, se opta por la protección de dichos espacios y la conservación de su función de “pequeño almacenaje” de vino para uso en el propio espacio.

Se permiten construcciones sobre la rasante del terreno que cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie máxima: 50 m<sup>2</sup>.
- Una planta sobre rasante, con altura mínima 2,20 m. y máxima 2,50m.
- Acabados en materiales tradicionales: fachadas en mampostería, sillería o enfoscados y cubiertas de tipo vegetal o de teja cerámica y carpinterías de madera.

Además de los accesos tradicionales a las cuevas y sus ventilaciones. Quedan, por tanto, fuera de ordenación las construcciones existentes que no cumplan lo anteriormente expuesto.

En los elementos de entrada se permitirán los materiales reseñados para la zona de casco consolidado.

Se deben acondicionar los accesos y la mínima infraestructura necesaria.

En cuanto a las condiciones de uso sólo se permite el almacenaje en categoría 3ª.

## 21.b) Propuesta

### **ART. 64 Condiciones generales de la edificación**

En el Suelo Rústico no se podrán realizar otras construcciones e instalaciones, sin perjuicio de su eventual prohibición en ámbitos de protección especial, que:

- Las destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación.
- Las necesariamente vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras y servicios públicos.
- Las de utilidad pública o interés social que necesariamente deban emplazarse en el medio rural.

Las limitaciones generales a la nueva edificación en la subclase de suelo en que las Normas lo permiten son:

- Altura máxima de cornisa medida sobre cada punto de la rasante natural de terreno; dos plantas 6,5 m.
- La edificación será aislada en sus cuatro costados y pendiente de cubierta superior al 10% e inferior al 50% (30°) sobre la horizontal, con teja curva o plana cerámica. Los retranqueos serán los marcados para cada subclase de suelo.
- Los cerramientos o vallados de parcela serán los tradicionales con materiales autóctonos, piedra o tapial o serán diáfanos o con vegetación. La altura no será superior a 1,80 m. En los elementos materiales.

- **Los cerramientos de parcela deberán separarse un mínimo de 5 metros del eje de cualquier camino.**
- Las construcciones en esta clase de suelo utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas y proporciones acordes con el medio en que se desarrollan y la arquitectura vernácula.
- En las instalaciones agropecuarias se permitirá el uso en cubiertas de la chapa plegada metálica en colores ocres y rojizos.
- Los vallados se realizarán en el caso de edificación residencial conforme a lo dispuesto para las fachadas. Las vallas lindantes con espacios públicos tendrán al menos 2,00 metros de altura mínima y 2,50 m. de altura máxima y en su diseño la fábrica ocupará un máximo del 60 % de la superficie alzada, siendo el resto elementos permeables. (Se prohíbe el bloque de hormigón gris sin revoco).

En el área delimitada en los planos de ordenación como bodegas ligadas a las actividades agrarias del municipio constituyen un asentamiento muy singular de difícil transformación por su tipología edificatoria, se opta por la protección de dichos espacios y la conservación de su función de "pequeño almacenaje" de vino para uso en el propio espacio.

Se permiten construcciones sobre la rasante del terreno que cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie máxima: 50 m<sup>2</sup>.
- Una planta sobre rasante, con altura mínima 2,20 m. y máxima 2,50m.
- Acabados en materiales tradicionales: fachadas en mampostería, sillería o enfoscados y cubiertas de tipo vegetal o de teja cerámica y carpinterías de madera.

Además de los accesos tradicionales a las cuevas y sus ventilaciones. Quedan, por tanto, fuera de ordenación las construcciones existentes que no cumplan lo anteriormente expuesto.

En los elementos de entrada se permitirán los materiales reseñados para la zona de casco consolidado.

Se deben acondicionar los accesos y la mínima infraestructura necesaria.

En cuanto a las condiciones de uso sólo se permite el almacenaje en categoría 3ª.

### 21.c) Justificación

Existía una carencia en la normativa de vallado en suelo rústico por la falta de regulación de la distancia del cerramiento de una finca colindante con un camino, lo que puede ocasionar que éste quede tan encajonado entre dos vallas que resulte inoperable para vehículos agrícolas. Con la introducción de una distancia mínima de vallado a ejes de camino de 5 metros, se garantiza una anchura efectiva de al menos 10 metros en cualquier camino, lo cual permite el tránsito de toda maquinaria agrícola.

El interés público de esta modificación radica en la mejora de las condiciones de trabajo de los agricultores y, por lo tanto, en la productividad de esta comarca, eminentemente agraria.

## **MODIFICACIÓN N° 22: Reforma del artículo número 66 de las Normas Urbanísticas Municipales para liberar puntualmente la altura máxima de naves en Suelo Rústico.**

### 22.a) Estado actual

#### **ART. 66 Del suelo rústico común**

Es el suelo que en razón de su relativo valor agrícola y que por su estado precisa protegerse del proceso de urbanización sin establecer ninguna protección de mayor rango.

Sus condiciones de uso son las relacionadas con las actividades agropecuarias así como la reforestación del monte bajo y la producción de energía solar o eólica.

Se permitirán la construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, viviendas asociadas y edificaciones en las que se desarrolle la actividad agrícola o ganadera (incluido expresamente el “uso bodegas” en la zona señalada en plano II-2 y de acuerdo al art. 48 “zona de cuevas” de estas Normas), ganaderas, forestales; y a las obras públicas e infraestructuras en general.

Los retranqueos a los límites de la parcela, en todos los casos antedichos serán de 20 m. al lindero principal y 10 m. al resto de los linderos en el uso residencial unifamiliar.

Las edificaciones relacionadas con la actividad agropecuaria (naves), no destinadas al uso residencial, mantendrán 10 m. al lindero principal y 5 m. al resto de los linderos y poseerán una altura máxima a cornisa o cambio de plano de 8 m. y máxima de 12 m.

La parcela sobre la que se asiente la edificación, poseerá al menos 1000 m<sup>2</sup> de superficie, no permitiéndose su segregación.

Las condiciones de uso residencial vinculado a la explotación agrícola, ganadera o forestal serán:

- Podrán edificarse viviendas asociadas a las explotaciones agropecuarias, con explotación vinculada superior a la UMC y viviendas aisladas que cumplan las condiciones que se definirán a continuación.
- No podrán dotarse de servicios básicos a las edificaciones mediante instalaciones comunes a más de dos parcelas.
- El resto de los parámetros para uso residencial serán coincidentes con lo expresado para viviendas no asociadas a explotaciones agropecuarias.
- La parcela mínima para viviendas no asociadas a explotaciones agropecuarias será de 20.000 m<sup>2</sup>.
- La ocupación máxima será de 250 m<sup>2</sup> y la edificabilidad de 0,0125 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un máximo de 250 m<sup>2</sup>.
- La distancia mínima entre dos viviendas no será inferior a 500 m.
- La distancia mínima de toda vivienda a la zona clasificada como Urbana o Urbanizable Delimitada será de 300 m.
- La altura máxima a cornisa o cambio de plano será como máximo de 6,5 m. y la altura a cumbre no superará los 8,0 metros.
- Los vertidos se realizarán a fosas sépticas cerradas o filtros biológicos.
- El resto de los usos definidos en la L.U.C.y L. estarán sujetos a autorización previa.

El procedimiento de las autorizaciones será el definido en el artículo 25 de la L.U.C.y L.

-Las construcciones o instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cerramientos de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de la citada vía, sin perjuicio de limitaciones superiores que establezca la legislación aplicable.

## 22.b) Propuesta

### **ART. 66 Del suelo rústico común**

Es el suelo que en razón de su relativo valor agrícola y que por su estado precisa protegerse del proceso de urbanización sin establecer ninguna protección de mayor rango.

Sus condiciones de uso son las relacionadas con las actividades agropecuarias así como la reforestación del monte bajo y la producción de energía solar o eólica.

Se permitirán la construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, viviendas asociadas y edificaciones en las que se desarrolle la actividad agrícola o ganadera (incluido expresamente el “uso bodegas” en la zona señalada en plano II-2 y de acuerdo al art. 48 “zona de cuevas” de estas Normas), ganaderas, forestales; y a las obras públicas e infraestructuras en general.

Los retranqueos a los límites de la parcela, en todos los casos antedichos serán de 20 m. al lindero principal y 10 m. al resto de los linderos en el uso residencial unifamiliar.

Las edificaciones relacionadas con la actividad agropecuaria (naves), no destinadas al uso residencial, mantendrán 10 m. al lindero principal y 5 m. al resto de los linderos y poseerán una altura máxima a cornisa o cambio de plano de 8 m. y máxima de 12 m. **Esta altura podrá superarse si se justifica adecuadamente la necesidad de dimensiones mayores en base a los particulares procesos productivos, que pudiesen condicionar la implantación de una actividad en dicho suelo.**

La parcela sobre la que se asiente la edificación, poseerá al menos 1000 m<sup>2</sup> de superficie, no permitiéndose su segregación.

Las condiciones de uso residencial vinculado a la explotación agrícola, ganadera o forestal serán:

- Podrán edificarse viviendas asociadas a las explotaciones agropecuarias, con explotación vinculada superior a la UMC y viviendas aisladas que cumplan las condiciones que se definirán a continuación.
- No podrán dotarse de servicios básicos a las edificaciones mediante instalaciones comunes a más de dos parcelas.
- El resto de los parámetros para uso residencial serán coincidentes con lo expresado para viviendas no asociadas a explotaciones agropecuarias.
- La parcela mínima para viviendas no asociadas a explotaciones agropecuarias será de 20.000 m<sup>2</sup>.
- La ocupación máxima será de 250 m<sup>2</sup> y la edificabilidad de 0,0125 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un máximo de 250 m<sup>2</sup>.
- La distancia mínima entre dos viviendas no será inferior a 500 m.
- La distancia mínima de toda vivienda a la zona clasificada como Urbana o Urbanizable Delimitada será de 300 m.



-La altura máxima a cornisa o cambio de plano será como máximo de 6,5 m. y la altura a cumbre no superará los 8,0 metros.

-Los vertidos se realizarán a fosas sépticas cerradas o filtros biológicos.

-El resto de los usos definidos en la L.U.C.y L. estarán sujetos a autorización previa.

El procedimiento de las autorizaciones será el definido en el artículo 25 de la L.U.C.y L.

-Las construcciones o instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cerramientos de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de la citada vía, sin perjuicio de limitaciones superiores que establezca la legislación aplicable.

## 22.c) Justificación

Determinadas actividades en suelo rústico, y en casos muy concretos, requieren una altura excepcional de las instalaciones por implantación de silos o espacios especiales para grúas internas o simplemente altura libre mayor para elevar volquetes, que pueden condicionar que una actividad no pueda implantarse con esas limitaciones. Se trata de favorecer la economía de la zona y evitar que una regulación excesiva motive que una empresa opte por marcharse del municipio por esta circunstancia.

## **MODIFICACIÓN N° 23: Reforma del artículo número 80 de las Normas Urbanísticas Municipales para incluir la necesidad de visado en los proyectos de obras.**

### 23.a) Estado actual

#### **ART. 80 Proyectos de Edificación.**

##### 1. Documentación.

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones de planeamiento que les fuese de aplicación. Estas determinaciones vendrán expuestas en la siguiente documentación mínima:

- Memoria
- Presupuesto estimativo
- Planos
- Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.

##### 2.- Clasificación de las obras de edificación.

- Obras de Edificios de Nueva Planta
- Obras en los Edificios Existentes.
- Obras de reconstrucción
- Obras de restauración
- Obras de conservación
- Obras de acondicionamiento
- Obras de demolición de edificación

### 3.- Obras de Nueva Planta.

Son aquellas obras que dan lugar a una edificación en suelo donde no se tiene en cuenta la edificación anteriormente existente, o nunca hubo otra.

### 4.- Obras en los Edificios Existentes.

#### 4.1.- Obras de reconstrucción.

Son obras de reconstrucción aquéllas cuyo objeto será la restitución, mediante nueva ejecución, de un edificio o parte de él preexistente en el mismo lugar y que hubiera desaparecido.

Como documentación complementaria los Proyectos de Reconstrucción contendrán:

Una descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se pretende construir. Se reproducirá la documentación original, si la hubiera, del proyecto de construcción de edificio primitivo. En el caso de edificio que se hubiese demolido previamente, memoria descriptiva, planos y reportaje fotográfico.

#### 4.2.- Obras de restauración.

Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto la restitución del edificio a sus condiciones originales incluso si en ellas quedan comprendidas obras de conservación o de derribos parciales (siempre que los elementos a suprimir supongan una evidente degradación y que con su eliminación se mejore su comprensión histórica).

Al objeto de entender el paso de la historia a través del edificio deberá estudiarse su origen y la evolución de su estructura tipológica y constructiva.

Como documentación deberá de incluirse una descripción de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos comparándolos con las del resultado final de la restauración, descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación..

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio podrá reproducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyectan restaurar y a su relación con el total del edificio.

4.3.- Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, higiene y ornato, sin alterar la morfología del edificio.

Cuando por la obra de conservación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc... se aportará como anexo, la documentación que justifique y describa la solución proyectada y la ponga en comparación con la de partida, permitiendo valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

#### 4.4.- Obras de Acondicionamiento.

Las obras de acondicionamiento tienen por objeto lograr una mejor adaptación de un edificio al uso que se destina pudiendo suponer una modificación morfológica del mismo sin que se altere su composición exterior (fachada, huecos y volúmenes, etc...).

Como documentación complementaria contendrá, el levantamiento del edificio en su situación actual, una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.

## 5.- Obras de demolición de edificación.

Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes. Los Proyectos de Demolición contendrán la documentación necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción, para lo que aportarán documentación fotográfica del edificio a demoler. Los edificios a reconstruir deberán aportar la documentación gráfica y fotográfica necesaria para dicho fin.

## 23.b) Propuesta

### **ART. 80 Proyectos de Edificación.**

#### 2. Documentación.

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones de planeamiento que les fuese de aplicación. Estas determinaciones vendrán expuestas en la siguiente documentación mínima:

- Memoria
- Presupuesto estimativo
- Planos
- Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.

#### 2.- Clasificación de las obras de edificación.

- Obras de Edificios de Nueva Planta
- Obras en los Edificios Existentes.
- Obras de reconstrucción
- Obras de restauración
- Obras de conservación
- Obras de acondicionamiento
- Obras de demolición de edificación

#### 3.- Obras de Nueva Planta.

Son aquellas obras que dan lugar a una edificación en suelo donde no se tiene en cuenta la edificación anteriormente existente, o nunca hubo otra.

#### 4.- Obras en los Edificios Existentes.

##### 4.1.- Obras de reconstrucción.

Son obras de reconstrucción aquéllas cuyo objeto será la restitución, mediante nueva ejecución, de un edificio o parte de él preexistente en el mismo lugar y que hubiera desaparecido.

Como documentación complementaria los Proyectos de Reconstrucción contendrán:

Una descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se pretende construir. Se reproducirá la documentación original, si la hubiera, del proyecto de construcción de edificio primitivo. En el caso de edificio que se hubiese demolido previamente, memoria descriptiva, planos y reportaje fotográfico.

##### 4.2.- Obras de restauración.

Son obras de restauración aquéllas que tienen por objeto la restitución del edificio a sus condiciones originales incluso si en ellas quedan comprendidas obras de conservación o de

derribos parciales (siempre que los elementos a suprimir supongan una evidente degradación y que con su eliminación se mejore su comprensión histórica).

Al objeto de entender el paso de la historia a través del edificio deberá estudiarse su origen y la evolución de su estructura tipológica y constructiva.

Como documentación deberá de incluirse una descripción de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos comparándolos con las del resultado final de la restauración, descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación..

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio podrá reproducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyectan restaurar y a su relación con el total del edificio.

4.3.- Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, higiene y ornato, sin alterar la morfología del edificio.

Cuando por la obra de conservación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc... se aportará como anexo, la documentación que justifique y describa la solución proyectada y la ponga en comparación con la de partida, permitiendo valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4.4.- Obras de Acondicionamiento.

Las obras de acondicionamiento tienen por objeto lograr una mejor adaptación de un edificio al uso que se destina pudiendo suponer una modificación morfológica del mismo sin que se altere su composición exterior (fachada, huecos y volúmenes, etc...).

Como documentación complementaria contendrá, el levantamiento del edificio en su situación actual, una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.

5.- Obras de demolición de edificación.

Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes. Los Proyectos de Demolición contendrán la documentación necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción, para lo que aportarán documentación fotográfica del edificio a demoler. Los edificios a reconstruir deberán aportar la documentación gráfica y fotográfica necesaria para dicho fin.

## **6.- Visado colegial**

**Excepto cuando se trate de obras promovidas por alguna administración pública con capacidad para hacer la supervisión técnica de los proyectos, será necesario el visado por el correspondiente colegio oficial.**

### **23.c) Justificación**

En esta modificación puntual se incluye la necesidad del visado colegial para lo proyectos de obra con el objetivo de garantizar la autoría de técnico competente y el contenido documental del proyecto presentado.

## **MODIFICACIÓN N° 24: Reforma del artículo número 81 de las Normas Urbanísticas Municipales para incluir el concepto de memoria valorada para obras menores.**

### 24.a) Estado actual

#### **ART. 81 Proyectos de Obra Menor.**

Tendrán la consideración de obra menor los que por su escasa complejidad o nivel técnico, siempre que no comprometan la seguridad de las personas o bienes, no resulte necesario la redacción de un proyecto de edificación ni la asistencia de técnico cualificado.

El proyecto de obra menor deberá comprender:

- Plano de situación de obra
- Descripción de las obras a realizar con relación de materiales de acabado.
- Presupuesto real de las obra.
- Croquis acotado, en caso necesario, de las obras realizadas.

### 24.b) Propuesta

#### **ART. 81 Proyectos de Obra Menor y memorias valoradas.**

Tendrán la consideración de obra menor los que por su escasa complejidad o nivel técnico, siempre que no comprometan la seguridad de las personas o bienes, no resulte necesario la redacción de un proyecto de edificación ni la asistencia de técnico cualificado.

El proyecto de obra menor deberá comprender:

- Plano de situación de obra
- Descripción de las obras a realizar con relación de materiales de acabado.
- Presupuesto real de las obra.
- Croquis acotado, en caso necesario, de las obras realizadas.

Una memoria valorada comprenderá al menos una descripción del trabajo a realizar y un presupuesto de obra.

### 24.c) Justificación

La introducción de los métodos simplificados para la solicitud de permiso de obras con la incorporación legal de la figura de la “declaración responsable de obras” trae como consecuencia que muchos trabajos se puedan hacer sin la necesidad de un proyecto, bastando una simple memoria valorada cuyo contenido se define en este artículo.

## **MODIFICACIÓN N° 25: Reforma del artículo número 88 de las Normas Urbanísticas Municipales para hacerlo solidario con la Ley de Urbanismo de Castilla y León.**

### 25.a) Estado actual

#### **ART. 88 Actos sujetos a licencia.**

- 1.- Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los artículos 97 y ss. del Título IV de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en lo relativo a información y participación social al Título VII.
- 2.- Obras menores sujetas a licencias.

Serán consideradas especialmente como obras menores sometidas a licencia previa municipal las siguientes:

- a) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
  - a.1- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
  - a.2.- Ocupación provisional de la vía pública para construcción no amparada en licencia de obras mayores.
  - a.3.- Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.
  - a.4.- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
  - a.5.- Colocación de anuncios y bastidores para ello excepto los situados sobre las cubiertas de edificios que están prohibidos.
  - a.6.- Colocación de postes de todo tipo.
  - a.7.- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- b) Obras auxiliares de la construcción.
  - b.1.- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
  - b.2.- Construcción de puentes, andamios y similares.
  - b.3.- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración, cuando no se hubiera otorgado licencia de obra mayor.
  - b.4.- Recalces de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
  - b.5.- Acodamiento de fachadas.
  - b.6.- Colocación de grúas-torres, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
  - c.1.- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas, que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  - c.2.- Reparación de cubiertas y azoteas.
  - c.3.- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos.
  - c.4.- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  - c.5.- Construcción de pozos y fosas sépticas.
  - c.6.- Apertura o modificación de balcones, repisas o elementos saliente.
  - c.7.- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
  - c.8.- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
  - c.9.- Construcción y modificación de escaparates.
  - c.10.- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores .

c.11.- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

d) Obras en solares o patios.

d.1.- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

d.2.- Construcción y derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.

d.3.- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m) por debajo del mismo, en algún punto.

d.4.- Formación de jardines cuando no se trate de los privado complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

d.5.- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública, que necesitarán informe previo del Técnico Municipal.

Las obras menores contendrán la documentación abreviada, conforme al Art. 122 de estas Normas salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

3.- Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento

3.1.- Los actos relacionados con la edificación y uso del suelo que, no estando contemplados expresamente en los artículos precedentes, no precisan otorgamiento de licencia municipal pero en lo que se exige comunicación previa por escrito al Ayuntamiento, y a la autorización de éste para emprenderlo serán:

a.- Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no suponga la transformación, alteración, o destrucción de jardines existentes.

b.- Las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes y techos, conforme a los siguientes criterios.

b.1.- Que no incidan en la estructura del edificio.

b.2.- Que no precisen dirección de obra.

b.3.- Que no modifiquen usos existentes.

b.4.- Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo.

3.2.- No obstante en los edificios y elementos catalogados se exigirá dirección de obra del facultativo autorizado, memoria, planos de las obras anteriores, cuando no se hubiesen incluido en un proyecto de obra de rehabilitación o reforma de los mismos.

3.3.- En caso de que para la realización de cualquiera de las obras precise la instalación de andamio en vía pública, habrá de solicitarse licencia, para este.

3.4.- Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúen sobre propiedad municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, estarán exentas de licencias y tasas, si bien se exige la autorización necesaria a que se refiere el Art. 101.

Los actos sujetos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término Municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

## 25.b) Propuesta

### **ART. 88-Actos sujetos a licencia.**

~~1.- Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los artículos 97 y ss. del Título IV de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en lo relativo a información y participación social al Título VII.~~

~~2.- Obras menores sujetas a licencias.~~

~~Serán consideradas especialmente como obras menores sometidas a licencia previa municipal las siguientes:~~

~~a) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.~~

~~a.1.- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.~~

~~a.2.- Ocupación provisional de la vía pública para construcción no amparada en licencia de obras mayores.~~

~~a.3.- Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.~~

~~a.4.- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.~~

~~a.5.- Colocación de anuncios y bastidores para ello excepto los situados sobre las cubiertas de edificios que están prohibidos.~~

~~a.6.- Colocación de postes de todo tipo.~~

~~a.7.- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.~~

~~b) Obras auxiliares de la construcción.~~

~~b.1.- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.~~

~~b.2.- Construcción de puentes, andamios y similares.~~

~~b.3.- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración, cuando no se hubiera otorgado licencia de obra mayor.~~

~~b.4.- Recalces de edificios para construir otros que dispongan de licencia.~~

~~b.5.- Acodamiento de fachadas.~~

~~b.6.- Colocación de grúas torres, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.~~

~~c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adocentamiento de edificios.~~

~~c.1.- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas, que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.~~

~~c.2.- Reparación de cubiertas y azoteas.~~

~~c.3.- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos.~~

~~c.4.- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.~~



~~c.5.- Construcción de pozos y fosas sépticas.~~

~~c.6.- Apertura o modificación de balcones, repisas o elementos saliente.~~

~~c.7.- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.~~

~~c.8.- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.~~

~~c.9.- Construcción y modificación de escaparates.~~

~~c.10.- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.~~

~~c.11.- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.~~

~~d) Obras en solares o patios.~~

~~d.1.- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.~~

~~d.2.- Construcción y derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.~~

~~d.3.- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m) por debajo del mismo, en algún punto.~~

~~d.4.- Formación de jardines cuando no se trate de los privado complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.~~

~~d.5.- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública, que necesitarán informe previo del Técnico Municipal.~~

~~Las obras menores contendrán la documentación abreviada, conforme al Art. 122 de estas Normas salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución se exigiese licencia y documentación de obra mayor.~~

~~3.- Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento~~

~~3.1.- Los actos relacionados con la edificación y uso del suelo que, no estando contemplados expresamente en los artículos precedentes, no precisan otorgamiento de licencia municipal pero en lo que se exige comunicación previa por escrito al Ayuntamiento, y a la autorización de éste para emprenderlo serán:~~

~~a.- Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no suponga la transformación, alteración, o destrucción de jardines existentes.~~

~~b.- Las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes y techos, conforme a los siguientes criterios.~~

~~b.1.- Que no incidan en la estructura del edificio.~~

~~b.2.- Que no precisen dirección de obra.~~

~~b.3.- Que no modifiquen usos existentes.~~

~~b.4.- Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo.~~

~~3.2.- No obstante en los edificios y elementos catalogados se exigirá dirección de obra del facultativo autorizado, memoria, planos de las obras anteriores, cuando no~~

~~se hubiesen incluido en un proyecto de obra de rehabilitación o reforma de los mismos.~~

~~3.3. En caso de que para la realización de cualquiera de las obras precise la instalación de andamio en vía pública, habrá de solicitarse licencia, para este.~~

~~3.4. Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúen sobre propiedad municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, estarán exentas de licencias y tasas, si bien se exige la autorización necesaria a que se refiere el Art. 101.~~

~~Los actos sujetos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término Municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.~~

## **ART. 88 Actos sujetos a licencia y a declaración responsable.**

1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter integral o total.
- Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- Desmontes, excavaciones, explanaciones, aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.
- Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
- Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
- Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- Otros usos del suelo que se determinen reglamentariamente.

2. Están sometidos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los siguientes actos:

- Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial.
- Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

- Cerramientos y vallados.
- Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.
- Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.
- Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
- Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.
- Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.
- Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones
- Instalaciones de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo sobre edificaciones o construcciones, salvo que supongan un impacto sobre el patrimonio histórico

3. No requerirán licencia urbanística municipal ni declaración responsable los actos definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados, ni tampoco:

- Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

### 25.c) Justificación

Se ha modificado completamente este artículo haciéndolo coincidente con el contenido del texto de los artículos 97 y 105 BIS de *la Ley 5/199, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León*, con el fin de evitar discrepancias entre normativas.

Cuando se redactaron las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota no se habían introducido los métodos simplificados para dinamizar los procedimientos que recoge la posibilidad de hacerlo mediante declaración responsable. Este sistema permite la reactivación productiva al evitar complejos procedimientos para las obras que tradicionalmente se han calificado como "obras menores". Así mismo, se evita esta distinción de obras menores y mayores, definiendo las que están sometidas a cada régimen: licencia o declaración responsable.

**MODIFICACIÓN N° 26: Reforma del artículo número 89 de las Normas Urbanísticas Municipales para incluir el concepto de declaración responsable de obras.**

26.a) Estado actual

**ART. 89 Procedimiento.**

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos. 97 y ss. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto correspondiente, y del compromiso específico del conocimiento y sujeción a esta Normas.

26.b) Propuesta

**ART. 89 Procedimiento.**

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos. 97 y ss. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local.

~~La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto correspondiente, y del compromiso específico del conocimiento y sujeción a esta Normas.~~

Todas las solicitudes de licencia de obras deberán estar acompañadas por la presentación de un proyecto técnico firmado por técnico competente y visado en el colegio oficial correspondiente.

Los actos susceptibles de ser ejecutados mediante la presentación de una declaración responsable no requieren de proyecto, bastando una memoria valorada que incluya la descripción y valoración de la obra a ejecutar. Cuando la identificación del lugar de las obras no quede claramente especificado con la dirección postal, se incluirá un plano de situación de la obra.

26.c) Justificación

Como consecuencia de los cambios introducidos en el artículo anterior, donde se especifican los actos que están sometidos a licencia de obras y aquellos par los que basta la presentación de una declaración responsable, se modifica este artículo haciendo una correspondencia biunívoca entre ambos tipos de petición y la documentación a presentar: proyecto para las licencia y memoria valorada para las declaraciones responsables.

De esta manera se simplifica y clarifica la actuación tanto de los ciudadanos como de los técnicos municipales, lo cual redundará, sin lugar a dudas, en la mejora de la atención a los administrados al reducirse los tiempos de respuesta a las peticiones formuladas.

## **2.4. JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE SUELO EDIFICABLE**

El artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que en las modificaciones del planeamiento urbanístico en las que en el Suelo Urbano Consolidado se aumente el número de viviendas previstas en más 5 unidades o el volumen edificable en más de 500 metros cuadrados para destino privado, deben incrementarse proporcionalmente las reservas de espacios libres públicos y plazas de aparcamiento.

Ninguna de las modificaciones propuestas en este documento es susceptible de aumentar la edificabilidad de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales.

## **2.5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE**

La modificación de elementos de las Normas Urbanísticas Municipales de Grijota que se propone no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, cuyo listado se adjunta a continuación:

### **Instrumentos de Ordenación Territorial de Ámbito Interprovincial de la Comunidad de Castilla y León.**

Territoriales:

1. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL DEL CANAL DE CASTILLA. Aprobado por Decreto 205/2001, de 2 de agosto (BOCyL 8 de agosto de 2001).

Sectoriales:

1. PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA HIDRAÚLICA URBANA. Aprobado por Decreto 151/1994, de 7 de julio (BOCyL 26 de octubre de 1994).
2. PLAN FORESTAL DE CASTILLA Y LEÓN. Aprobado por Decreto 55/2002, de 11 de abril (BOCyL 17 de abril de 2002).
3. PLAN REGIONAL SECTORIAL DE CARRETERAS 2002-2007. Aprobado por Decreto 52/2003, de 30 de abril (BOCyL 7 de mayo de 2003).
4. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE RESIDUOS URBANOS Y RESIDUOS DE EMBASES DE CASTILLA Y LEÓN 2004-2010. Aprobado por Decreto 18/2005, de 17 de febrero (BOCyL 23 de febrero de 2005).
5. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN. Aprobado por Decreto 104/2005, de 29 de diciembre (BOCyL 30 de diciembre de 2005).

Respecto a las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, no se altera el carácter de las mismas, limitándose a reajustes puntuales que no alteran la estructura urbana de la localidad.

Debido a la reducida entidad de la modificación que se propone, podemos decir que su influencia resulta inocua sobre los distintos planeamientos en los que se integra, limitándose a la resolución de problemas puntuales.

Palencia, diciembre de 2020

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Álvaro', written in a cursive style.

Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños  
Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.

# **ANEJO N° 1**

# **ARTÍCULOS MODIFICADOS**

**para su sustitución en las N.U.M.**

## Artículo 16. Condiciones generales de volumen.

### 1.- Definiciones

Superficie edificable: vendrá definida para cada zona de suelo urbano en particular, y para cada sector de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, de manera global.

Superficie ocupada: es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo soportales, vuelos y construcciones bajo rasante.

Ocupación máxima de parcela: es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

Superficie construida en cada planta: es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie construida, las terrazas **y porches** computarán como el 50% de su superficie. Quedan excluidos de ser computados como superficie construida los pasajes públicos de acceso a espacios libres de manzana o parcela, igualmente de uso público.

Superficie construida total: es la suma de las superficies construidas en cada una de las plantas.

Planta: es toda la superficie forjada, practicable y cubierta, o susceptible de serlo por estar aneja a una vivienda o espacio habitable, (terrazas, balcones, áticos), sobre rasante. Las plantas bajo rasante, no habitables, no se computarán a efectos de número de plantas de la edificación, pudiendo ser prohibidas en cada caso.

Superficie libre no edificable: se define como la parte libre de la parcela excluida de la superficie ocupada, que podrá ser según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

Fondo edificable: se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle, y que define las alineaciones oficiales, tanto en toda la altura de la edificación como a partir de determinada planta.

### 2.- Altura máxima y número de plantas

Se establecen dos unidades: altura máxima de edificación y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

Cuando la parcela se sitúe contigua a edificios catalogados en cualquier grado de las Normas, y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techos de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de plantas bajas y de cornisas de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición de todo el edificio.

En los demás casos, se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa del siguiente cuadro:

Nº máximo plantas	Altura máxima
Una (baja)	4,00 m.
Dos (baja más una)	7,00 m.
Tres (baja más dos)	9,00 m.



El número máximo de plantas será el señalado en las presentes Normas para cada una de las áreas de ordenanza.

### 3.- Medición de la altura y número de plantas

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial exterior de acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si la longitud de la edificación no llega a quince metros (15), si la sobrepasara se tomará a diez metros (10) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada dieciséis metros (16).

Si en el diseño de fachada apareciera un elemento singular que cumpla las pendientes máximas y su altura no supere el gálibo máximo la altura se medirá al alero horizontal.

Altura máxima de cornisa: es la distancia en metros desde el punto medio de la rasante oficial a la cornisa. Si la longitud de fachada es superior a quince metros (15), esta altura se medirá en el punto medio de cada quince metros (15) o fracción.

Altura máxima de cumbrera: es la altura desde la rasante oficial de calle al punto o línea más elevada de la cubierta. Se utilizará el mismo criterio de puntos medios en cada sector de quince metros (15) o fracción, anterior.

Sótanos y semisótanos: Construcción bajo rasante con altura máxima de tres metros y mínima de dos metros con veinte centímetros. La altura máxima sobre rasante hasta la cara inferior del forjado suelo de planta baja, en el caso de los semisótanos, será de setenta centímetros. Será obligatoria la instalación de válvulas antirretorno en la red de saneamiento.

Número de plantas máximo: se refiere al máximo autorizado de superficies forjadas y cubiertas, sobre rasante.

No se admitirán entreplantas, salvo niveles dentro de una planta que formarán parte del local y que computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.

En el número total de plantas se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad, cuando no posibiliten acceso público directo a un espacio interior a través de los pasajes.

Cuando un mismo solar posea fachada a dos calles con distintas rasantes oficiales, la altura máxima de aplicación será la menor de las que correspondan.

### 4.- Altura libre mínima

Es la mínima altura permitida entre el suelo y el techo en una planta susceptible de ser habitada. Esta altura será de dos cincuenta (2,50) metros y a partir de 1,50 metros en planta bajocubierta de uso residencial.

## **Artículo 17. Condiciones generales de los espacios libres de las parcelas.**

### 1.- Patios de parcela

Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

Quedan prohibidos los patios de ventilación interiores. Ésta deberá resolverse con chimeneas de ventilación forzada.

Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar el arbolado existente.

### 2.- Plazas, patios y jardines de parcelas interiores

En las plazas, patios y jardines de uso público o privado comunitario que estas Normas o el Ayuntamiento destine a espacio libre o jardín, no se permitirán construcciones subterráneas, observando simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan.

### 3.- Espacios libres en vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada

En lo concerniente a medianerías se estará a lo dispuesto en el código civil.

La vegetación (setos y arbolado) podrá invadir la vía pública a partir de 3 m. sobre rasante y la altura del seto no podrá superar 3 m.

El vallado en medianería no podrá superar 2,5 m. bien sea de fábrica o vegetal.

### 4.- Ubicación de placas solares

Se podrá ubicar placas solares en el espacio libre del solar incluso en el área definido por la línea de fachada y la de edificación (distancia mínima a linderos).

### 5.- Piscinas

En caso de que tengan elementos de cubrición que superen la altura de 1,5 metros, la regulación del retranqueo se rige por los mismos mínimos que los de la edificación.

### 6.- Barbacoas

La ubicación de la salida de gases en el interior de una parcela deberá guardar una distancia mínima de 3 metros con colindantes a fin de evitar las molestias que pueden provocar el humo y los residuos que genera la combustión. Esta distancia se podrá reducir a 0,5 metros si se canaliza la salida de humos con una chimenea que se eleve 1 metro por encima de los tejados de las edificaciones situadas en un radio de 10 metros.

### 7.- Árboles y vegetación

Ninguna especie vegetal puede invadir la propiedad colindante a ninguna altura. Los propietarios del terreno donde esté plantado el árbol o arbusto invasor son responsables de su poda y de que sus raíces no dañen el predio colindante o el dominio público.

## Artículo 18. Condiciones generales estéticas y ambientales.

### 1.- Vuelos, miradores y cuerpos volados

Se admiten balcones salientes de rejería, con vuelo máximo permitido de 45 cm. en función del cuadro adjunto, y con 10 cm. de espesor, a razón de uno por hueco o doble, es decir, uno por cada dos huecos, con ancho que no excedan en 20 cm. los límites de las jambas a que sirven.

ANCHO DE LA CALLE	VUELO MÁXIMO CM	ESPEJOR CM
Hasta 3 m	--	---
De 3 a 5 m	25	10
De 5 en adelante	60	10

Se permiten, para calles de más de 10 metros de anchura en zona de casco consolidado, cuerpos volados que no sobrepasen 1/12 del ancho de la calle ni 100 cm. Deberán estar a una altura superior a 300 cm. de la acera y no ocuparán más de 2/3 de la longitud de la fachada, predominando la superficie acristalada.

**En el área de Casco Consolidado** se prohíben las marquesinas.

El vuelo máximo de aleros será de 0,60 metros.

Con carácter excepcional, se permitirá la reconstrucción y restauración de balcones y miradores preexistentes que incumplan las características anteriores.

### 2.- Huecos y paramentos

Estas normas entienden que las formas y proporciones de éstos tienen unas complejas dependencias constructivas, climáticas e históricas.

Se regula posteriormente para cada zona, y en especial para aquellas de protección, las condiciones con respecto a materiales y proporciones de huecos y paramentos.

### 3.- Medianerías y paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se deberá abrir huecos, balcones, tratarlas con materiales adecuados, etc..., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera de acuerdo con la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Cuando por diferencia de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

### 4.- Cubiertas y tejados

Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrimiento predominante en el frente de la manzana en que se encuentre la edificación, no superando el 41 % de pendiente en casco consolidado y el 65 % en vivienda aislada o pareada. En éste último caso y en elementos singulares la pendiente será libre si su altura no supera el gálibo máximo permitido.

Se permite la construcción de buhardillas de anchura mínima 1,25 m. y máxima de 1,75 m. y separadas entre sí 3,00 m. y 1,50 m. a la línea medianera, si la edificación es en manzana cerrada casco consolidado, y al cerramiento lateral, en edificación aislada o pareada.

El vertido de pluviales en edificios de nueva construcción deberá ser directo a la red municipal, no permitiéndose el mismo sobre la vía pública.

#### 5.- Rótulos

Los rótulos para anunciar comercios y negocios no sobresaldrán de la alineación oficial más 5 centímetros hasta una altura de 3 metros. A partir de aquí, su vuelo puede ser como máximo de 25 centímetros si la anchura de la calle no supera los 5 metros y 60 centímetros para calles de mayor anchura.

La instalación de cualquier tipo de rótulo en el exterior de un edificio requiere de la correspondiente solicitud en el Ayuntamiento.

#### 6.- Toldos

Los toldos, ya sean plegables o enrollables, sólo podrán instalarse en planta baja o planta de pisos con las siguientes limitaciones:

- En planta baja están prohibidos en la fachada exterior para calles de anchura inferior a 5 metros.
- El vuelo del toldo no superará la anchura de la acera.
- La parte inferior del toldo nunca estará por debajo de los 2,5 metros de la altura sobre la rasante de la acera.

La instalación de cualquier tipo de toldo requiere de la correspondiente solicitud en el Ayuntamiento.

#### 7.- Aparatos de aire acondicionado

La instalación de aparatos de aire acondicionado no modificará la composición de la fachada, de manera que la unidad exterior, en ningún caso podrá sobresalir de la alineación de la fachada coincidente con la vía pública.

Las unidades exteriores de los sistemas de aire acondicionado se situarán en azoteas de manera que queden ocultas desde la vía pública.

#### 8.- Equipamientos públicos

Las determinaciones incluidas en este artículo, en cuanto a materiales y composición arquitectónica, no son de aplicación para equipamientos públicos, cuya resolución formal responderá al uso y carácter singular del edificio.

#### 9.- Solares no edificados

Los propietarios de solares no edificados en suelo urbano consolidado tienen la obligación de mantenerlos cercados por la alineación a la vía pública con una tapia de fábrica de altura entre los 2 y los 2,5 metros y con las condiciones de ornato del área de ordenanza donde se ubica el solar. En el resto del suelo urbano bastará una cerca de malla metálica sujeta con postes para separar las propiedades de la vía pública.

## **Artículo 19. Condiciones generales de higiene y seguridad de las edificaciones.**

### 1.- Escaleras

La escalera privada en viviendas tendrá un ancho mínimo de **0,80 m.** y escalones de **0,22 m.** de huella mínima y 0,20 m. de tabica máxima, autorizándose los tramos compensados.

### 2.- Conductos de ventilación

Los conductos de ventilación de aseos interiores tendrán una sección que permita la renovación de un caudal mínimo de aire de 6 litros por segundo.

### 3.- Humos, olores y residuos

Ninguna actividad productiva, residencial, servicio, esparcimiento o cualquier otra, podrá producir humos, olores y residuos que causen molestias. Si esto sucediere, una vez verificado el efecto de estos agentes sobre el entorno, se procederá inmediatamente a instaurar las medidas correctoras oportunas por el causante. Si en el plazo concedido por el Ayuntamiento no se subsana el impacto denunciado, podrá procederse a su corrección sustitutoria por el Ayuntamiento.

### 4.- Ruidos

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, y en concreto a lo establecido en la ley 5/2009 de junio de Castilla y León.

### 5.- Accesibilidad de los edificios

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

### 6.- Riesgos de inundación

Se preverá la posibilidad de inundaciones por lluvia o agua subálvea y la necesidad de que todas las dependencias estén dotadas de disposiciones que rectifiquen la acción de estas inundaciones. Impermeabilización adecuada, cámara de rebosado, rejillas y sumideros en cabeza de rampas y entradas a sótanos, utilizando dentro de lo posible, desagües por gravedad.

Para los saneamientos con salida de bombeo, éste se realizará por doble bomba e instalación de válvula antirretorno.

## Artículo 25. Uso Residencial

### 5. Definición.

Es aquél que entiende del alojamiento permanente de las personas.

### 6. Categorías.

Categoría 1. Unifamiliar:

Es el uso residencial en el que la vivienda está situada en parcela o solar independiente. No pierden su condición de unifamiliar aquellas parcelas mancomunadas, siempre que la vivienda mantenga su acceso independiente desde la vía pública o el espacio común.

Categoría 2. Plurifamiliar:

Es el uso residencial en el que la vivienda está situada en edificación plurifamiliar con división horizontal de la propiedad.

### 5. Condiciones de uso residencial

#### 3.1.- Vivienda exterior:

Toda vivienda deberá tener dos estancias como mínimo que, además de ser locales vivideros, cumplan con las condiciones de los locales exteriores de referencia a través de un hueco de al menos 1,50 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.- Locales vivideros:

Se consideran locales vivideros en las viviendas al estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si los hubiese.

#### 3.3.- Programa mínimo de la vivienda:

Toda vivienda se compone como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio con dos camas o dos de una cama y un baño (según dimensiones que se definen a posteriori), con inodoro, ducha y lavabo.

Dimensiones mínimas útiles:

- Dormitorio de una cama Superficie mínima 9 m<sup>2</sup>, donde se inscriba una circunferencia de diámetro 2,20 m.
- Dormitorio de dos camas. Superficie mínima 12 m<sup>2</sup>, donde se inscriba una circunferencia de diámetro 2,40 m.
- Salón-Comedor. La superficie mínima será de 18 m<sup>2</sup>, aumentada en tantos metros cuadrados como número de camas se prevean, a razón de un metro cuadrado por cama. Deberá poderse inscribir una circunferencia de diámetro 3,00 m.
- Cocina. Superficie mínima 8 m<sup>2</sup>, donde se inscriba una circunferencia de diámetro 2,20 m.
- Baño. Superficie mínima 4,00 m<sup>2</sup>.

3.4.- Se prohíbe toda nueva vivienda interior que no cumpla las condiciones anteriores, y sólo se permitirán obras de mejora de condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior inadecuada.

3.5.- Viviendas para minusválidos: deberán preverse condiciones suficientes para uso corrector y apropiado de la vivienda por parte de minusválidos físicos o sensoriales, al menos en una de

cada treinta viviendas que se construyan, y demás condiciones de situación contenidas en la legislación vigente.

3.6.- Corrales domésticos:

Su uso es compatible únicamente en vivienda unifamiliar siempre y cuando se disponga de un espacio libre en parcela de al menos 50 metros cuadrados. Cumplirá las condiciones establecidas en el *Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León*. Se requiere la pertinente licencia de actividad concedida por el Ayuntamiento para su instalación

## **Artículo 29. Usos públicos y equipamientos.**

Locales de reunión y espectáculos: Corresponden a los locales de concurrencia de personas en actividades de esparcimiento, religioso, político, etc.

Se autoriza una categoría sin limitación de concurrencia y se regulará por el Reglamento de Espectáculos Públicos y restante normativa sectorial.

Educativo y Cultural: Corresponde a las actividades de educación, formación cultural de niños y adultos y todo tipo de manifestación relacionada con la cultura. Se establecen las siguientes categorías.

1ª Categoría: Sin limitación de plazas.

2ª Categoría: Hasta 320 plazas.

3ª Categoría: Hasta 60 plazas.

Cumplirán la Reglamentación para Centros Docentes y restante normativa vigente.

Usos deportivos: La actividad deportiva puede desarrollarse en espacios abiertos y en locales cerrados. Las desarrolladas en espacios abiertos deberán proyectarse con muy especial atención para evitar los impactos visuales sobre el medio natural, evitando grandes nivelaciones y/o pavimentaciones, alambradas o paredes de frontón de gran importancia y coloraciones disonantes. Se cuidará así mismo, su integración en el medio mediante un adecuado tratamiento de jardinería y forestación del conjunto.

Los espacios cerrados cumplirán en cuanto volumen, cubiertas y cornisas, las mismas limitaciones que el resto de la ordenanza del área en el que se ubican, pero atendiendo a las necesidades morfológicas de su uso singular.

Asistencial: corresponde a asilos, orfanatos, residencias para estamentos sociales o de la tercera edad, pensionados con permanencia de los alojados en periodos dilatados.

Además de su reglamentación específica se regulan por las siguientes categorías:

1ª categoría: sin limitaciones.

2ª categoría: hasta 40 personas alojadas y 600 m<sup>2</sup> de superficie total construida.

Sanitario: se establecen las siguientes categorías:

1ª categoría: hasta 40 camas y 600 m<sup>2</sup> de superficie.

2ª categoría: dispensarios sin hospitalización y hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Se regulan por la reglamentación específica del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social.

Comercial.

Además de su reglamentación específica se regulan por las siguientes categorías:

1ª categoría: sin limitaciones.

2ª categoría: hasta 600 m<sup>2</sup> de superficie total construida.



## **Artículo 41. Energía solar**

Debido al aumento de demanda de este tipo de solución energética se regula en el presente documento la ubicación de placas, colectores solares...

La ubicación en espacio libre de parcela o solar se realizará sobre el suelo o sobre estructura auxiliar desmontable y sin superar tres metros de altura y la línea de división de las parcelas o solares.

## Artículo 46. Casco Consolidado.

Corresponde esta zona a las áreas y conjuntos del casco construido hasta la actualidad dentro de las leyes socioeconómicas e históricas de Grijota y a su vinculación con el núcleo urbano tradicional.

Se pretende proteger el ambiente, la escena urbana y potenciar la rehabilitación o sustitución de la edificación manteniendo el carácter del casco.

Además de las condiciones generales ya expuestas se cumplirán las siguientes:

### 1.- Parcela edificable.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 150 m<sup>2</sup> y longitud mínima de fachada de 6 m y la agregación para posibilitar la edificación de viviendas adecuadas a los estándares de vida actual, siempre y cuando en Escrituras quede vinculado al uso de vivienda unifamiliar.

Parcelas existentes: Se consideran edificables todas las existentes que aun siendo menores, permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, ya definida, con accesibilidad desde espacio de uso público.

Alineaciones y retranqueos: Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de las calles (en el caso de pequeños desajustes con los colindantes o con el plano que conforma la fachada se redefinirán de acuerdo al criterio del técnico municipal), interiormente corresponde a toda nueva edificación un fondo edificable de 15 m. máximo, medido perpendicularmente a la fachada, dentro de una tipología de manzana cerrada. No se delimita fondo edificable para las construcciones auxiliares dentro de la parcela.

### 2.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad: Viene definida por la alineación exterior, el fondo edificable que será de 15 metros, el retranqueo al lindero trasero y al número de alturas fijado en dos como máximo (7 m. a cornisa y baja + una y aprovechamiento bajo cubierta).

En el área grafiada como V.P.O. el número de alturas será de cuatro (12,50 m. a cornisa y baja + tres y aprovechamiento bajo cubierta). Se permiten en este tipo de edificación, cuerpos volados que no sobrepasen 1/12 del ancho de la calle ni 100 cm. Deberán estar a una altura superior a 300 cm. de la acera y no ocuparán más de 2/3 de la longitud de la fachada, predominando la superficie acristalada.

El fondo edificable en este ámbito será de 30 metros medidos perpendicularmente desde cada punto de la alineación exterior.

Las viviendas serán exteriores, considerando que dos de sus estancias vivideras posean un hueco de al menos 1,50 m<sup>2</sup> a calle o patio de manzana en el que se pueda inscribir una circunferencia de 20 metros de diámetro.

Cubiertas: Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrimiento predominante en el frente de la manzana en que se encuentre la edificación, no superando el 41 % de pendiente.

Se permite la construcción de buhardillas de anchura mínima 1,00 m. y máxima de 1,50 m. y separadas entre sí 3,00 m. y 1,50 m. a la línea medianera si la edificación es en manzana cerrada casco consolidado y al cerramiento lateral en edificación aislada o pareada.

Sótanos: Se permite una planta de sótano o semisótano.

Construcciones auxiliares: Se autorizarán las construcciones auxiliares con una superficie no mayor del 20% de la que quede libre al aplicar la máxima edificabilidad y podrán situarse sin fondo edificable definido. Estas construcciones auxiliares estarán sometidas a las Normas Urbanísticas de zona y constarán de una sola planta, con altura máxima de 3 m. hacia el colindante.

### 3.- Condiciones estéticas y ambientales.

Proporción de huecos: Se considera libre.

### 4.- Materiales

Se permiten los siguientes:

#### Fachada:

Se realizarán en muros de fábrica pudiendo ser esta de sillería, mampuesto, tapial o de adobe, permitiéndose también los muros de ladrillo cerámico de color rojo de tono uniforme y ladrillo de tejar. Se permiten las fábricas mixtas de los materiales citados así como las terminaciones en revocos, enfoscados de tonos ocres o rojizos aplacados de piedra natural o artificial.

Se prohíben expresamente las fachadas acabadas con plaqueta cerámica.

#### Cubiertas:

Inclinadas, serán de teja de color rojizo. Se permite la utilización de teja de otros tonos, pizarra, zinc o cobre, en las áreas de borde del Casco Consolidado donde no predomine la teja roja. Formarán aleros sobre la fachada bien sobre cornisas formadas por los materiales de fachada o sobre canchillos. Los vuelos pueden alcanzar 60 cm.

Se permiten los canalones vistos en cobre, zinc o aluminio lacado.

#### Carpintería y cerrajería:

Serán de madera, aluminio lacado, materiales plásticos o mixtas.

#### Balcones y galerías:

Se permite la construcción de balcones en planta 1ª con vuelos no superiores a 50 cm. y con espesor del elemento volado no superior a 10 cm. Y galerías acristaladas con idéntico vuelo a los balcones y ocupando como máximo  $\frac{3}{4}$  de la longitud de fachada y con una altura mínima de 3,5 m. a rasante.

#### Vallas y cerramientos de parcela:

Se realizarán conforme a lo dispuesto para las fachadas Las vallas lindantes con espacios públicos tendrán al menos dos metros de altura mínima y 2,50 m. de altura máxima y en su diseño la fábrica ocupará un máximo del 60 % de la superficie alzada, siendo el resto elementos permeables. (Se prohíbe el bloque de hormigón gris sin revoco).

#### 5.- Condiciones de uso

- Residencial, se permite en categoría 1ª, excepto en el área delimitada como VPO en el que se permite la categoría 2ª.
- Garaje- aparcamiento, en categorías 1 y 2
- Industria, en todas sus categorías.
- Almacenes, en categorías 2 y 3.
- Talleres, en categorías 3 y 4.
- Explotación agropecuaria, categoría 3.
- Comercial, categorías 2 y 3
- Oficinas, categorías 2 y 3
- Hostelería, permitido
- Locales de reunión y espectáculos, permitidos.
- Cultural, categorías 2 y 3
- Deportivo, permitido
- Asistencial, en todas sus categorías.
- Sanitario, categoría 2.

#### 6.- Equipamientos públicos

En los equipamientos públicos ubicados en el Casco Consolidado no son de aplicación las limitaciones contenidas en este artículo.

## Artículo 47. Vivienda adosada.

- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6 m.
- Retranqueos: 5 m. al lindero principal o frente y 5 m. al posterior.
- Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de solar, con un máximo de 150 m<sup>2</sup>. El uso de aparcamiento en planta baja no computa en sus primeros 25 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de parcela.
- Altura y número de plantas: 7 m. a cornisa y baja + una.
- Se permite planta de sótano o semisótano no computando edificabilidad.
- Cubiertas: Pendiente máxima 65%, permitiéndose en algún elemento singular superar la misma, sin afectar a más de un 30% de la cubierta y siempre dentro del gálibo máximo permitido.
- Las condiciones estéticas y ambientales serán las de la ordenanza de Casco Consolidado, excepto los materiales y morfología de la cubierta:
  - i. Se permite cubierta plana
  - j. El material de cobertura podrá también ser pizarra y metálico (cinc, cobre, aluminio)
- La agrupación máxima será de cuatro unidades, siendo la distancia mínima entre dos agrupaciones (entre los límites de propiedad) ocho metros si el paso es peatonal y la correspondiente a un viario V1 (10,20 metros) si es necesario en la ordenación del área.
- Se podrá levantar una edificación auxiliar de superficie  $\leq 25$  m<sup>2</sup> adosada a una de las medianeras, con una altura máxima de 3 m. en el cerramiento, en contacto con el lindero y cubierta inclinada hacia la propia parcela.

## Artículo 48. Vivienda aislada o pareada, grado 1.

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 12 m.
- Retranqueos: 5 m. al lindero principal o frente y 3 m. al resto.
- Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta 500 m<sup>2</sup> de parcela y 0,35 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> al resto. El uso de aparcamiento en planta baja no computa en sus primeros 25 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de parcela.
- Altura y número de plantas: 7 m. a cornisa y baja + una.
- Se permite planta de sótano o semisótano no computando edificabilidad.
- Cubiertas: Pendiente máxima 65%, permitiéndose en algún elemento singular superar la misma, sin afectar a más de un 30% de la cubierta y siempre dentro del gálibo máximo permitido.
- Las condiciones estéticas y ambientales serán las de la ordenanza de Casco Consolidado, excepto los materiales y morfología de la cubierta:
  - e. Se permite cubierta plana
  - f. El material de cobertura podrá también ser pizarra y metálico (cinc, cobre, aluminio)
- Se permite parear la edificación compartiendo muro medianero y manteniendo en cada vivienda la superficie y el frente mínimo definidos anteriormente.
- Se podrá levantar una edificación auxiliar de superficie  $\leq 25$  m<sup>2</sup> adosada a una de las medianeras, con una altura máxima de 3 m. en el cerramiento, en contacto con el lindero y cubierta inclinada hacia la propia parcela.

## Artículo 49. Vivienda aislada o pareada, grado 2.

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 12 m.
- Retranqueos: 5 m. al lindero principal o frente y 3 m. al resto.
- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El uso de aparcamiento en planta baja no computa en sus primeros 25 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de parcela.
- Altura y número de plantas: 7 m. a cornisa y baja + una.
- Se permite planta de sótano o semisótano no computando edificabilidad.
- Cubiertas: Pendiente máxima 65%, permitiéndose en algún elemento singular superar la misma, sin afectar a más de un 30% de la cubierta y siempre dentro del gálibo máximo permitido.
- Las condiciones estéticas y ambientales serán las de la ordenanza de Casco Consolidado, excepto los materiales y morfología de la cubierta:
  - k. Se permite cubierta plana
  - l. El material de cobertura podrá también ser pizarra y metálico (cinc, cobre, aluminio)
- Se permite parear la edificación compartiendo muro medianero y manteniendo en cada vivienda la superficie y el frente mínimo definidos anteriormente.
- Se podrá levantar una edificación auxiliar de superficie  $\leq 25$  m<sup>2</sup> adosada a una de las medianeras, con una altura máxima de 3 m. en el cerramiento, en contacto con el lindero y cubierta inclinada hacia la propia parcela.

## **Artículo 52. Equipamiento comunitario, sistemas generales y locales**

Las edificaciones se corresponderán tipológicamente con las de su entorno dentro de las zonas de ordenanzas particulares, teniendo en cuenta la singularidad de estos edificios. Se permitirán soluciones arquitectónicas especiales que no sobrepasen 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

La altura máxima será de tres plantas (baja más dos) o 10 metros, permitiéndose sótano o semisótano bajo la edificación sobre rasante. Si se justifica una mayor altura para desarrollar la actividad se podrá autorizar la misma previo informe de los servicios técnicos municipales.

La ocupación en planta baja será del 60 %. Si la actividad lo requiere se podrá superar dicho porcentaje, manteniendo los linderos mínimos o la alineación dependiendo del área donde se ubique (edificación exenta lindero mínimo 5 3 metros a todos los colindantes).

Respecto a las condiciones estéticas, se construirán las edificaciones con materiales acordes con el medio y los requerimientos específicos de la dotación, permitiéndose las cubiertas planas.

Se consideran Sistemas Generales adscritos a los Sectores de Suelo Urbanizable, las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de los mismos. Estos se monetizarán mediante contribuciones especiales porcentualmente de acuerdo al aprovechamiento individual en relación con la suma del de todos los sectores.

Esta ordenanza será también de aplicación en aquellos lugares en los que, aún sin tener la calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por ser compatible con la normativa de aplicación de la zona donde se encuentren.

Además del uso predominante señalados en planos, se podrán disponer otros usos dotacionales compatibles o que completen la dotación pública, limitando el uso residencial únicamente a la vivienda del responsable de la custodia de la instalación o a residencia colectiva para albergar al personal de servicio.



## Artículo 55. Sectores en S.U.N.C.

(...)

### **SECTOR C**

Uso predominante: Residencial.

Otros usos compatibles: comercial, oficinas, hostelería y dotacional. Coeficiente de Ponderación coef. = 1,10 uso característico.

Ordenanza: vivienda aislada y pareada, grado 1.

El 15% de las viviendas del Sector podrá cumplir la ordenanza de vivienda adosada con el fin de cumplir el número mínimo de viviendas por hectárea definido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Superficie del Sector: 30.236,00 m<sup>2</sup>.

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Hectárea

Aprovechamiento medio máximo: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle, que incorporará una vía pública que dé continuidad a la Travesía del Polideportivo.

Plazo para la aprobación del planeamiento de desarrollo: Cuatro años.

Sistema de Gestión: Compensación.

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la Ley y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## Artículo 64. Condiciones generales de la edificación

En el Suelo Rústico no se podrán realizar otras construcciones e instalaciones, sin perjuicio de su eventual prohibición en ámbitos de protección especial, que:

- Las destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación.
- Las necesariamente vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras y servicios públicos.
- Las de utilidad pública o interés social que necesariamente deban emplazarse en el medio rural.

Las limitaciones generales a la nueva edificación en la subclase de suelo en que las Normas lo permiten son:

- Altura máxima de cornisa medida sobre cada punto de la rasante natural de terreno; dos plantas 6,5 m.
- La edificación será aislada en sus cuatro costados y pendiente de cubierta superior al 10% e inferior al 50% (30°) sobre la horizontal, con teja curva o plana cerámica. Los retranqueos serán los marcados para cada subclase de suelo.
- Los cerramientos o vallados de parcela serán los tradicionales con materiales autóctonos, piedra o tapial o serán diáfanos o con vegetación. La altura no será superior a 1,80 m. En los elementos materiales.
- Los cerramientos de parcela deberán separarse un mínimo de 5 metros del eje de cualquier camino.
- Las construcciones en esta clase de suelo utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas y proporciones acordes con el medio en que se desarrollan y la arquitectura vernácula.
- En las instalaciones agropecuarias se permitirá el uso en cubiertas de la chapa plegada metálica en colores ocre y rojizos.
- Los vallados se realizarán en el caso de edificación residencial conforme a lo dispuesto para las fachadas. Las vallas lindantes con espacios públicos tendrán al menos 2,00 metros de altura mínima y 2,50 m. de altura máxima y en su diseño la fábrica ocupará un máximo del 60 % de la superficie alzada, siendo el resto elementos permeables. (Se prohíbe el bloque de hormigón gris sin revoco).

En el área delimitada en los planos de ordenación como bodegas ligadas a las actividades agrarias del municipio constituyen un asentamiento muy singular de difícil transformación por su tipología edificatoria, se opta por la protección de dichos espacios y la conservación de su función de "pequeño almacenaje" de vino para uso en el propio espacio.

Se permiten construcciones sobre la rasante del terreno que cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie máxima: 50 m<sup>2</sup>.
- Una planta sobre rasante, con altura mínima 2,20 m. y máxima 2,50m.
- Acabados en materiales tradicionales: fachadas en mampostería, sillería o enfoscados y cubiertas de tipo vegetal o de teja cerámica y carpinterías de madera.

Además de los accesos tradicionales a las cuevas y sus ventilaciones. Quedan, por tanto, fuera de ordenación las construcciones existentes que no cumplan lo anteriormente expuesto.

En los elementos de entrada se permitirán los materiales reseñados para la zona de casco consolidado.

Se deben acondicionar los accesos y la mínima infraestructura necesaria.

En cuanto a las condiciones de uso sólo se permite el almacenaje en categoría 3ª.

## Artículo 66. Del suelo rústico común

Es el suelo que en razón de su relativo valor agrícola y que por su estado precisa protegerse del proceso de urbanización sin establecer ninguna protección de mayor rango.

Sus condiciones de uso son las relacionadas con las actividades agropecuarias así como la reforestación del monte bajo y la producción de energía solar o eólica.

Se permitirán la construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, viviendas asociadas y edificaciones en las que se desarrolle la actividad agrícola o ganadera (incluido expresamente el “uso bodegas” en la zona señalada en plano II-2 y de acuerdo al art. 48 “zona de cuevas” de estas Normas), ganaderas, forestales; y a las obras públicas e infraestructuras en general.

Los retranqueos a los límites de la parcela, en todos los casos antedichos serán de 20 m. al lindero principal y 10 m. al resto de los linderos en el uso residencial unifamiliar.

Las edificaciones relacionadas con la actividad agropecuaria (naves), no destinadas al uso residencial, mantendrán 10 m. al lindero principal y 5 m. al resto de los linderos y poseerán una altura máxima a cornisa o cambio de plano de 8 m. y máxima de 12 m. Esta altura podrá superarse si se justifica adecuadamente la necesidad de dimensiones mayores en base a los particulares procesos productivos, que pudiesen condicionar la implantación de una actividad en dicho suelo.

La parcela sobre la que se asiente la edificación, poseerá al menos 1000 m<sup>2</sup> de superficie, no permitiéndose su segregación.

Las condiciones de uso residencial vinculado a la explotación agrícola, ganadera o forestal serán:

- Podrán edificarse viviendas asociadas a las explotaciones agropecuarias, con explotación vinculada superior a la UMC y viviendas aisladas que cumplan las condiciones que se definirán a continuación.
- No podrán dotarse de servicios básicos a las edificaciones mediante instalaciones comunes a más de dos parcelas.
- El resto de los parámetros para uso residencial serán coincidentes con lo expresado para viviendas no asociadas a explotaciones agropecuarias.
- La parcela mínima para viviendas no asociadas a explotaciones agropecuarias será de 20.000 m<sup>2</sup>.
- La ocupación máxima será de 250 m<sup>2</sup> y la edificabilidad de 0,0125 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un máximo de 250 m<sup>2</sup>.
- La distancia mínima entre dos viviendas no será inferior a 500 m.
- La distancia mínima de toda vivienda a la zona clasificada como Urbana o Urbanizable Delimitada será de 300 m.
- La altura máxima a cornisa o cambio de plano será como máximo de 6,5 m. y la altura a cumbre no superará los 8,0 metros.
- Los vertidos se realizarán a fosas sépticas cerradas o filtros biológicos.
- El resto de los usos definidos en la L.U.C.y L. estarán sujetos a autorización previa.

El procedimiento de las autorizaciones será el definido en el artículo 25 de la L.U.C.y L.

-Las construcciones o instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cerramientos de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de la citada vía, sin perjuicio de limitaciones superiores que establezca la legislación aplicable.

## Artículo 80. Proyectos de Edificación.

### 3. Documentación.

Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones de planeamiento que les fuese de aplicación. Estas determinaciones vendrán expuestas en la siguiente documentación mínima:

- Memoria
- Presupuesto estimativo
- Planos
- Documentación complementaria de acuerdo con la clasificación de la obra de edificación.

### 2.- Clasificación de las obras de edificación.

- Obras de Edificios de Nueva Planta
- Obras en los Edificios Existentes.
- Obras de reconstrucción
- Obras de restauración
- Obras de conservación
- Obras de acondicionamiento
- Obras de demolición de edificación

### 3.- Obras de Nueva Planta.

Son aquellas obras que dan lugar a una edificación en suelo donde no se tiene en cuenta la edificación anteriormente existente, o nunca hubo otra.

### 4.- Obras en los Edificios Existentes.

#### 4.1.- Obras de reconstrucción.

Son obras de reconstrucción aquéllas cuyo objeto será la restitución, mediante nueva ejecución, de un edificio o parte de él preexistente en el mismo lugar y que hubiera desaparecido.

Como documentación complementaria los Proyectos de Reconstrucción contendrán:

Una descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se pretende construir. Se reproducirá la documentación original, si la hubiera, del proyecto de construcción de edificio primitivo. En el caso de edificio que se hubiese demolido previamente, memoria descriptiva, planos y reportaje fotográfico.

#### 4.2.- Obras de restauración.

Son obras de restauración aquéllas que tienen por objeto la restitución del edificio a sus condiciones originales incluso si en ellas quedan comprendidas obras de conservación o de derribos parciales (siempre que los elementos a suprimir supongan una evidente degradación y que con su eliminación se mejore su comprensión histórica).

Al objeto de entender el paso de la historia a través del edificio deberá estudiarse su origen y la evolución de su estructura tipológica y constructiva.

Como documentación deberá de incluirse una descripción de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos comparándolos con las del resultado final de la

restauración, descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación..

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio podrá reproducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyectan restaurar y a su relación con el total del edificio.

4.3.- Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, higiene y ornato, sin alterar la morfología del edificio.

Cuando por la obra de conservación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc... se aportará como anexo, la documentación que justifique y describa la solución proyectada y la ponga en comparación con la de partida, permitiendo valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4.4.- Obras de Acondicionamiento.

Las obras de acondicionamiento tienen por objeto lograr una mejor adaptación de un edificio al uso que se destina pudiendo suponer una modificación morfológica del mismo sin que se altere su composición exterior (fachada, huecos y volúmenes, etc...).

Como documentación complementaria contendrá, el levantamiento del edificio en su situación actual, una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.

5.- Obras de demolición de edificación.

Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes. Los Proyectos de Demolición contendrán la documentación necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción, para lo que aportarán documentación fotográfica del edificio a demoler. Los edificios a reconstruir deberán aportar la documentación gráfica y fotográfica necesaria para dicho fin.

6.- Visado colegial

Excepto cuando se trate de obras promovidas por alguna administración pública con capacidad para hacer la supervisión técnica de los proyectos, será necesario el visado por el correspondiente colegio oficial.

## **Artículo 81. Proyectos de Obra Menor y memorias valoradas.**

Tendrán la consideración de obra menor los que por su escasa complejidad o nivel técnico, siempre que no comprometan la seguridad de las personas o bienes, no resulte necesario la redacción de un proyecto de edificación ni la asistencia de técnico cualificado.

El proyecto de obra menor deberá comprender:

- Plano de situación de obra
- Descripción de las obras a realizar con relación de materiales de acabado.
- Presupuesto real de las obra.
- Croquis acotado, en caso necesario, de las obras realizadas.

Una memoria valorada comprenderá al menos una descripción del trabajo a realizar y un presupuesto de obra.



## **Artículo 88. Actos sujetos a licencia y a declaración responsable.**

1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter integral o total.
- Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- Desmontes, excavaciones, explanaciones, aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.
- Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
- Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
- Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- Otros usos del suelo que se determinen reglamentariamente.

2. Están sometidos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los siguientes actos:

- Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial.
- Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- Cerramientos y vallados.
- Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.
- Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.
- Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
- Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

- Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.
- Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones
- Instalaciones de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo sobre edificaciones o construcciones, salvo que supongan un impacto sobre el patrimonio histórico

3. No requerirán licencia urbanística municipal ni declaración responsable los actos definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados, ni tampoco:

- Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

### **Artículo 89. Procedimiento.**

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos. 97 y ss. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la legislación de régimen local.

Todas las solicitudes de licencia de obras deberán estar acompañadas por la presentación de un proyecto técnico firmado por técnico competente y visado en el colegio oficial correspondiente.

Los actos susceptibles de ser ejecutados mediante la presentación de una declaración responsable no requieren de proyecto, bastando una memoria valorada que incluya la descripción y valoración de la obra a ejecutar. Cuando la identificación del lugar de las obras no quede claramente especificado con la dirección postal, se incluirá un plano de situación de la obra.

# PLANOS

# 2



## ÍNDICE

### PLANOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

<b>PLANO Nº II.1:</b>	Clasificación del suelo del término municipal. <b>(con identificación de los elementos que se modifican)</b>	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.1.B:</b>	Clasificación del suelo (Sectores).	(Escala 1/4.000)
<b>PLANO Nº II.2:</b>	Calificación del suelo (usos característicos).	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.3:</b>	Clasificación del suelo urbano. <b>(con identificación de los elementos que se modifican)</b>	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº II.4:</b>	Calificación del suelo urbano (áreas de ordenanza)	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº III.3:</b>	Sector C de S. U. N. C.	(Escala 1/2.000)

### PLANOS MODIFICADOS

**(para su sustitución o incorporación a las N.U.M.)**

<b>PLANO Nº II.1:</b>	Clasificación del suelo del término municipal.	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.1.B:</b>	Clasificación del suelo (Sectores).	(Escala 1/4.000)
<b>PLANO Nº II.2:</b>	Calificación del suelo (usos característicos).	(Escala 1/10.000)
<b>PLANO Nº II.3:</b>	Clasificación del suelo urbano.	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº II.4:</b>	Calificación del suelo urbano (áreas de ordenanza)	(Escala 1/1.000)
<b>PLANO Nº III.3:</b>	Sector C de S. U. N. C.	(Escala 1/2.000)