



## **5. DETERMINACIONES A QUE SE REFIERE EL ART.45.2.G) DE LA LOTRUSCA EN ÁMBITOS DE SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA EN TERRENOS PRÓXIMOS A LOS SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS O A LOS NÚCLEOS TRADICIONALES, R\_PO\***

La Disposición Adicional 5ª de la LOTRUSCa, *Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico...*, establece en sus puntos 1 y 3:

- 1. En los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, para la regulación y ordenación de la construcción de viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como de las instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural en el Suelo Rústico, siempre que se pretenda su implantación en terrenos próximos a los suelos clasificados como Urbanos o a los Núcleos Tradicionales, se podrá aprobar un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el art.76.3 de la Ley. Este Plan, en su caso, podrá calificar como Suelo Rústico de Protección Ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos y a los Núcleos Tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones o el aumento de volumen de las existentes deban seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.*
- 3. Los Planes Generales, en el proceso de su aprobación o revisión, podrán incorporar en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el art.45.2.g) de la Ley, en cuyo caso no será precisa la tramitación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado 1 de la presente disposición adicional.*

El art.45. *Otras determinaciones del PGOU, en su punto 2., Entre las determinaciones generales que puede incluir el Plan están...*, siendo la del apartado g):

*g) Normas de protección del Suelo Rústico, así como las precisiones necesarias en relación con las posibilidades edificatorias permitidas o autorizables contempladas en esta Ley.*

Así lo hace este PGOU estableciendo en su Normativa Urbanística y para los ámbitos que se detallan como R\_PO\*, el art.7.1.3. *Construcciones en Suelo Rústico*, puntos 4 a 8, que se transcriben a continuación:

- 4. sustituya, en los incluidos en un ámbito regulado por instrumentos de planificación sectorial o territorial, el régimen de usos será el previsto en esos instrumentos, (casos en el momento de redacción del PGOU, del PORN y el POL). El PGOU no establece regímenes más restrictivos.*



*En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en la legislación sectorial, así como en los instrumentos de planeamiento territorial que resulten aplicables, y en las condiciones que los mismos establezcan, podrán ser autorizadas, las siguientes construcciones y **usos**:*

- a) Las mencionadas en el punto 7.1.3.3 de la Normativa del PGOU.*
- b) Las que sean necesarias para la realización de actividades relativas a la elaboración y comercialización de productos tradicionales o derivados de la actividad agropecuaria, y los servicios complementarios de dichas actividades*
- c) Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.*
- d) Los usos deportivos y de ocio sin instalaciones asociadas o con instalaciones desmontables necesarias para la realización de la actividad, así como las instalaciones deportivas y de ocio descubiertas que, o bien sean accesorias de construcciones e instalaciones preexistentes, o bien ubiquen sus construcciones asociadas apoyándose en edificios preexistentes, sin perjuicio de la posible adecuación a estos nuevos usos.*
- e) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los Suelos Urbanos o de Núcleos Tradicionales y vengan así reflejados en los planos de ordenación.*

*5. En los supuestos a que se refieren los puntos anteriores de este Art. será de aplicación:*

- Lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la LOTRUSCa como Normas de Aplicación Directa. Entre las que se destacan:*
  - Las construcciones y cierres que se realicen tendrán que desplazarse un mínimo de tres -3- m. del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por la aplicación de la legislación de carreteras proceda una distancia superior. De acuerdo a lo establecido por el art.114.1.f) y g) de la LOTRUSCa, los propietarios cederán gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionarán, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente. Se respetarán y, en su caso, se repondrán, los cierres de piedra perimetrales de la parcela objeto de edificación, y se respetarán los setos vivos y arbolado relevantes.*
  - No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, incluida la baja y el bajo cubierta, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de 1 metro, de manera que la edificación resultante no exceda de las esas tres plantas en todos y cada uno de los puntos del terreno.*
- Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones u otras propias del entorno urbano.*
- Se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.*
- Las infraestructuras necesarias para obtener los servicios tales como abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento, y se procurará que los servicios se extiendan soterrados.*
- Para la construcción de una vivienda, la parcela mínima será al menos de dos mil metros cuadrados -2.000- m<sup>2</sup>, con la precisión que se realiza en la DT 9<sup>a</sup>3.e) de la LOTRUSCa: de 1.500- m<sup>2</sup> cuando la mayor parte de la edificación que se pretenda construir se encuentre a una distancia de hasta 50 m. medidos en proyección horizontal desde el borde del SU o del NT. La separación de la vivienda de las fincas colindantes*



no será inferior a diez -10- metros. El frente mínimo de parcela a vía o camino será de tres -3- metros.

- La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a ocho -8- m, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbre, y la ocupación de parcela no superará el diez -10%- por ciento de su superficie, salvo cuando en una misma edificación se compatibilice, junto al uso de vivienda el de una actividad artesanal o de ocio o de turismo rural, que podrá llegar hasta el quince -15%- por ciento.
- Las explotaciones agropecuarias permitidas por el PGOU, así como sus ampliaciones, tendrán en cualquier caso la condición de uso compatible con las construcciones residenciales y de ocio y turismo rural que se edifiquen al amparo de esta sección.
- Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles.
- Se determinan las siguientes **Condiciones de Diseño**:

- La cubierta se situará enteramente dentro del espacio teórico derivado de un trazado que se ajustará en todo a:

Los planos límite de la cubierta tendrán una pendiente máxima del treinta -30- %.

La pendiente de la cubierta se medirá desde el borde de la línea teórica de un -1- m. contada a partir de la línea de fachada establecida por los vuelos.

La altura máxima de coronación del edificio a la cara inferior del alero será de cuatro y medio -4'5- m.

No se permiten quiebros ni cambios de pendiente en el trazado de los faldones de cubierta o en la cumbre.

- Las **NUR** fijan **otras Condiciones de Diseño** permitidas para este tipo de edificaciones en el **art.69 y siguientes**, sobre **Condiciones de la edificación**.

6. Las edificaciones a que se refiere el punto 3.f anterior –viviendas unifamiliares aisladas, así como de instalaciones vinculadas a actividades artesanales, culturales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los Suelos Urbanos o de Núcleos Tradicionales y así reflejados en los planos de ordenación- además cumplirá que el número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de la aprobación definitiva, del PGOU para los suelos no necesitados de Plan Especial de Suelo Rústico –PESR-, y del correspondiente PESR para los remitidos a esa figura. Este Plan Especial es el indicado en la Disposición Adicional 5ª de la LOTRUSCa o ley que la sustituya. Su aprobación seguirá el procedimiento previsto en el art. 76.3 de la Ley.

7. En los terrenos incluidos en el PORN además se cumplirán los requisitos de su art.41:

- Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización e integración con su entorno. El Ayuntamiento o la Administración Gestora del Parque podrán exigir la presentación de estudios de integración paisajística o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejados el conjunto de edificaciones existentes próximas al inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro, en los términos del punto 4 de este apartado.
- Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, el respeto a la presencia de hitos paisajísticos de interés, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la



*incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada atendiendo los invariantes del núcleo preexistente, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno más próximo.*

- *En las nuevas edificaciones se deberá justificar el cumplimiento de las siguientes condiciones de integración y acondicionamiento de la parcela:*
  - ***No se podrá alterar ni modificar la estructura parcelaria existente.*** Por tanto no hay Parcela Mínima, sino la existente.
  - *La parcela deberá contar con acceso rodado desde camino público municipal.*
  - *Quedan prohibidos los movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno en el espacio libre de edificación.*
  - *Sólo se permitirá la urbanización interior de un 10% de la superficie de ocupación de la edificación. El resto de la parcela mantendrá sus condiciones naturales permitiéndose únicamente la plantación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, quedando expresamente prohibida la urbanización de los caminos y accesos interiores utilizando firmes rígidos o semirrígidos.*
  - *Las parcelas con vegetación autóctona deberán procurar en la medida de lo posible el mantenimiento e integración de la misma y, en caso de no ser posible, asegurar su reposición.*
- *A efectos de justificar la integración paisajística de las rehabilitaciones y nuevas construcciones, la Administración Gestora podrá solicitar del promotor la siguiente documentación:*
  - *Identificación y características de la localización de la edificación y de su entorno en un radio mínimo de mil -1.000- metros.*
  - *Identificación y características del núcleo o núcleos de población más próximos analizando su morfología y las características tipológicas de la edificación en cuanto a forma y dimensión de los huecos, características de las cubiertas y las fachadas: colores, materiales, anexos, cuerpos volados, etc.*
  - *Descripción del acceso y condiciones de mejora del mismo.*
  - *Identificación y descripción de los elementos topográficos artificiales tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, setos y otros análogos, incorporando determinaciones para su conservación o restauración en aquellos que favorezcan la integración paisajística.*
  - *Descripción de la vegetación existente y condiciones de las operaciones de jardinería y paisajismo planteadas en el entorno inmediato de la edificación y en el entorno de la finca.*
  - *Especificación de las características estéticas y volumétricas de las edificaciones y construcciones previstas incluyendo una fotocomposición (combinación de imágenes fotográficas, dibujos, gráficos o infografías) con vistas desde el núcleo o núcleos más próximos, así como desde los caminos de acceso, debiendo incluir en dichas vistas los elementos del patrimonio cultural catalogados tanto por la legislación sectorial como por el planeamiento territorial o municipal.*
  - *En el caso de rehabilitación de edificaciones, descripción de antecedentes indicando su situación legal y licencias que lo amparen y sus características principales en cuanto a dimensiones, superficies construidas, alturas, composición de fachadas, materiales, etc. Todo ello incluido en una memoria que contendrá un levantamiento topográfico acompañado de fotografías del estado actual e histórico si las hubiere.*



8. *La competencia y el procedimiento para autorizar las construcciones en Suelo Rústico están establecidas en los artículos 115 y 116 de la LOTRUSCa, o Ley que la sustituya.*

*Incorporarán las medidas necesarias para armonizar las edificaciones y los elementos de urbanización con su entorno. Se atenderá a la integración de las nuevas construcciones con el carácter tradicional de los núcleos existentes, en especial en lo referido a alturas y volúmenes, y sin que ello deba entenderse como una necesidad de reproducir mimética y repetitivamente los modelos tipológicos rurales.*

Se incluye una ficha individualizada de las condiciones particulares de desarrollo a que habrán de ajustarse los Ámbitos de Suelo Rústico de Protección Ordinaria en terrenos próximos a los suelos clasificados como Urbanos o a los Núcleos Tradicionales que define y delimita el PGOU.

La superficie del Ámbito señalada en cada ficha se ha de entender como estimada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación del PGOU.

De conformidad con lo determinado en la Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Las rasantes de los puntos periféricos de los correspondientes ámbitos delimitados serán las actualmente existentes, sin que la actuación que se trate pueda en modo alguno modificarlas, simplemente permitiéndose adaptaciones de estas rasantes periféricas en más o menos veinticinco centímetros -25 cm- para efectuar el acceso o entronque. Será exigible que el Proyecto de Ejecución de cada licencia, incluya un detallado levantamiento topográfico a escala de definición de al menos 1/500 y con curvas topográficas cada ½ m, que recoja todo el arbolado y la vegetación existente, con definición de especies y tamaños. Se respetará la vegetación existente. Se evitará particularmente la colocación de antenas, carteles o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo.

Se podrá permitir un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales del PGOU, cuya ocupación no podrá rebasar la máxima de la Ordenanza correspondiente.

En las fichas de los ámbitos de los SR\_PO y por mandato de la Memoria Ambiental *se incluye al menos la siguiente información:*

- 1. Condiciones de integración y adaptación al entorno*
- 2. Características tipológicas relevantes, y condiciones volumétricas, teniendo en consideración las correspondientes a los Núcleos en los que se insertan*



3. *Condiciones estéticas y de diseño para las construcciones*
4. *Características, materiales y altura de los cerramientos*
5. *Adecuación de las edificaciones a la pendiente natural del terreno*
6. *Determinaciones para evitar los riesgos naturales.*

Los ámbitos que quedan con las determinaciones incorporadas en este PGOU y por tanto no necesitan de la aprobación de un PESR, son por orden alfabético:

- ABAÑO NORTE
- ABAÑO SUR
- ACEBOSA, LA
- BARCENAL NORTE, EL
- BARCENAL SUDESTE, EL
- CANTIGERRA NORTE
- CANTIGERRA SUR
- GANDARILLA ESTE
- GANDARILLA SUR
- GERRA
- MIGEOS MORTE
- MIGEOS SUR
- PLAYA, LA
- RIBORIAS NORTE
- RIBORIAS SUR
- RUPUENTE ESTE
- RUPUENTE OESTE
- SANTILLÁN
- VALLES ESTE
- VALLES NORTE
- VALLES OESTE