



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE RECAS

Publicado el anuncio relativo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 1 del Plan de Ordenación Municipal de Recas, para fijar los usos autorizados en el suelo rústico de reserva y varios parámetros urbanísticos, en el D.O.C.M. de 10/04/2015, a tenor de lo establecido en el artículo 42.2 del T.R.L.O.T.A.U., se publican el contenido íntegro de las normas urbanísticas afectadas (ANEXO I) para su entrada en vigor y consulta por cualquier persona de la documentación según lo establecido en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

ANEXO I

Artículo 11.3 SUELO RÚSTICO DE RESERVA. USOS PORMENORIZADOS (OE).

Está formado por el resto de los terrenos, no incluidos en el apartado anterior, que no se consideran necesarios para el desarrollo urbano.

Podrán realizarse los siguientes actos: 1. Usos adscritos al sector primario:

a. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la inca. En particular:

Almacenes de materias primas y aperos.

Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2. Uso residencial familiar.

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

3. Usos dotacionales de titularidad pública.

Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

a. Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.

b. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

c. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

d. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

e. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

f. Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.

g. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

a. Usos Industriales:

Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

Depósitos de materiales o de residuos. almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.



b. Usos Terciarios:

Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c. Usos dotacionales de equipamientos:

Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

5. Actividades asociadas a los anteriores usos:

a. División de fincas o la segregación de terrenos.

b. Los vallados y cerramientos de parcelas.

c. Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Finalmente, para la fijación de las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas, la superficie mínima de parcela, retranqueos, y de más condiciones de aprovechamiento del suelo de cada uno de los usos pormenorizados autorizados, se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadrante y, en su defecto, a lo previsto en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) para el suelo rústico.

11.4. CONDICIONES A CUMPLIR POR LAS EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO.

11.4.1. CONDICIONES DE VOLUMEN (OE):

- Tener el carácter de aisladas.

- Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos.

- Retranquearse, como mínimo, quince metros a eje de caminos o vías de acceso.

- Los cercados o vallados de los predios, en contacto con los caminos públicos, pasos o carriles, deberán de situarse a una distancia mínima de 5 metros del eje de dichas vías.

- Altura máxima de la edificación: dos plantas y 8,50 m a la cumbrera, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

- Edificabilidad: la prevista en las instrucciones técnicas de planeamiento para el suelo rústico.

11.4.2. CONDICIONES ESTÉTICAS (OE):

- Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, empleándose para su construcción los invariantes y materiales de la arquitectura tradicional.

- Los paramentos exteriores deberán de quedar totalmente terminados.

11.4.3. CONDICIONES PARA IMPEDIR LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN (OE):

- La parcela en cuyo terreno se pretenda construir una edificación, habrá de tener una superficie mínima de 1,5 Ha.

- La distancia de toda nueva edificación al límite del suelo urbano y urbanizable será de 300 mts.

11.5. TRAMITACIÓN DE ACTOS EN SUELO RÚSTICO (OE).

El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares en el suelo rústico de reserva o no urbanizable de especial protección se especifica en el artículo 64 del TRLOTAU 1/04. Se precisará para su legitimación de licencia municipal, y en algunos casos será necesario contar con la calificación urbanística adecuada, procedimiento cuya tramitación también se detalla en dicho artículo del TRLOTAU 1/04.

11.6. RÉGIMEN A APLICAR EN LAS INSTALACIONES EXISTENTES (OE).

Las instalaciones existentes llevadas a cabo con anterioridad a la aprobación del presente plan se considerarán con calificación urbanística siempre que estuviesen legalmente autorizadas. En cualquier caso, no se podrá modificar el uso ni la actividad para la que fueron autorizadas, ni se podrá acometer la ampliación, reforma o cambio de titularidad de estas instalaciones sin una nueva calificación urbanística. Deberá garantizarse, además, la calidad de las aguas residuales que viertan.

11.7. CONDICIONES PARA LOS POSIBLES DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO RÚSTICO (OE).



En el Suelo Rústico de Reserva se podrán recoger nuevos sectores, cuya incorporación al desarrollo urbano se realizará mediante la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora que incluya un Plan Parcial de Mejora.

Para ello, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La actuación tendrá una extensión mínima de 6 Ha. que deberá desarrollarse dentro de un único sector.

- Deberá de tomarse como límites, los caminos y vías existentes, así como las que figuran en las Normas y los límites de la Zona de Reserva, sin que queden fincas aisladas de difícil desarrollo posterior.

- Deberán de estar de acuerdo con la actuación un 80% como mínimo de los propietarios. Estos propietarios, suscribirán un convenio con el Ayuntamiento y

establecerán una garantía del 3% de los costos de urbanización, como compromiso de presentar el Programa de Actuación Urbanizadora antes de transcurrir el año. - Cuando en los límites de estas actuaciones existan Instalaciones Industriales autorizadas, estas se deberán incluir, incrementándose la condición de las 6 Ha. de extensión con su superficie.

- Deberá garantizarse el abastecimiento de agua y la depuración de las aguas sucias, así como los accesos desde el viario público existente en las condiciones de urbanización señaladas en estas Normas.

12.1. ORDENANZA 01 - CASCO URBANO TIPO 1.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE).

La presente Ordenación Detallada será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con esta denominación.

Los edificios catalogados, además de estar sujetos a las limitaciones de esta ordenación deberán de cumplir lo dispuesto en las Normas de Protección.

Con carácter previo a la concesión de licencias de obra por parte del Ayuntamiento, el elemento catalogado debe de contar con informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

2.- CONDICIONES DE USO.

A.- Uso característico. (OD)

Residencial: Plurifamiliar Unifamiliar.

Teniendo en cuenta el necesario respeto al paisaje y la armonía constructiva, la opción por uno de estos dos usos residenciales vendrá determinada por el tipo mayoritariamente preexistente en el entorno o por autorización expresa del equipo de gobierno.

B.- Usos compatibles. (OD)

Industrial: Compatible con el uso residencial. Solo en planta baja.

Terciario: En todas las actividades que sean compatibles con el uso residencial, pudiendo situarse en edificios exclusivos.

Equipamiento: En todos los usos.

Garaje: En situación primera, categoría primera.

En situación segunda, categoría primera, segunda y tercera.

C.- Usos prohibidos. (OD)

Quedan expresamente prohibidas todas las actividades Industriales o Comerciales, molestas o incompatibles con el uso residencial.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN (OD).

A.- Tipología de la edificación: Edificación cerrada.

B.- El número máximo de plantas de la edificación será el siguiente:

3 plantas (baja + dos).

C.- Para los edificios de 3 plantas la altura de la cumbrera no excederá de 13,5 mts y la altura a cornisa de 10 mts.

D.- La altura máxima de la planta baja (medida desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado) deberá regirse por la altura de las edificaciones colindantes. En el caso que no sea posible tomar esta referencia, la altura máxima será de 3,50 m.

E.- El suelo de la planta baja no podrá situarse a más de 0,50 mts. por debajo de la rasante de la calle.

F.- La ocupación máxima de la parcela será del 80 por ciento de la superficie del solar, pudiendo llegar a una ocupación del 100 por ciento en planta baja cuando su uso sea Equipamientos, industrial y/o terciario compatible con el uso residencial.

G.- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será 1,506 m²c/m²s

H.- El fondo máximo de las plantas superiores será de 25 m. Se permite mayor fondo, dejando viviendas interiores, siempre que entre una vivienda exterior y una interior, así como entre dos interiores, haya una distancia mínima de 8 m.

I.- La densidad máxima sobre parcela será el resultado de dividir la edificabilidad máxima por 100 (módulo de vivienda tipo de 100 m²).

J.- Las edificaciones existentes que sobrepasen estas limitaciones se ajustarán a ellas en caso de renovación del edificio.

K.- Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

L.- Como parcela mínima se fija la superficie de 100 m², salvo que existieran con anterioridad a la entrada en vigor de este POM, en la tal caso se admitirá aunque sea inferior.



4.- CONDICIONES ESTÉTICAS (OD). A.- Condiciones generales.

- El vuelo máximo de los balcones será de 30 cms.
- No se permiten los balcones corridos que unan dos o más huecos.
- La longitud máxima de los balcones será igual al ancho del hueco al que sirve, más 30 cms. a cada lado.
- No se permiten en los balcones, antepechos de fábrica.
- El forjado de los balcones tendrá un ancho máximo de 10 cm en su punto exterior a fachada.
- No se permiten zócalos superiores a un metro de altura.
- Las aguas de la cubierta verterán hacia la calle de forma que su alero sea horizontal, no permitiéndose en la fachada los hastiales o cuchillos vistos.
- La cerrajería de balcones y ventanas será de hierro forjado o similar, prohibiéndose las soluciones de tubo recto o prismático.
- No se permiten materiales, ni soluciones constructivas y estéticas, que no se ajusten al uso tradicional.
- Las fachadas estarán como mínimo, enfoscadas y pintadas o soluciones similares. El aspecto de la carpintería exterior será de madera, marrones y verdes oscuros.

5.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD (OE).

En el Uso Característico se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14 de la ley de Accesibilidad y el artículo 29, 30 y 31 del Código. En los Usos Compatibles, cuando el edificio sea público, incluyendo sus instalaciones y servicios, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 12 y 13 de la ley de Accesibilidad y el artículo 28 del Código. Además, para los garajes y aparcamientos de uso público se deben considerar los requerimientos de accesibilidad contemplados en el artículo 26 del Código.

12.2. ORDENANZA 02 - CASCO URBANO TIPO 2

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE).

La presente ordenación será de aplicación sobre los terrenos que en los planos se recogen con esta denominación.

2.- CONDICIONES DE USO.

A.- Uso característico. (OD).

Residencial: Plurifamiliar/Unifamiliar.

Teniendo en cuenta el necesario respeto al paisaje y la armonía constructiva, la opción por uno de estos dos usos residenciales vendrá determinada por el tipo mayoritariamente preexistente en el entorno o por autorización expresa del equipo de gobierno.

B.- Usos compatibles. (OD)

Industrial: Compatible con el uso residencial.

Terciario: Compatible con el uso residencial.

Garaje: En situación primera, categoría primera.

Estos usos deberán de estar vinculados a la vivienda sin separación de la propiedad, no pudiendo sobrepasar el 50% de la superficie máxima construida permitida en la parcela. Equipamiento; En todos los usos.

C.- Usos prohibidos.

Los no señalados en los apartados anteriores. Expresamente se prohíben, los usos Industrial y Terciario en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN (OD).

A.- Tipología de la edificación: Edificación agrupada o aislada.

B.- El número máximo de plantas de la edificación será el siguiente:

3 plantas (baja + dos)

C.- Para los edificios de 3 plantas la altura de la cumbrera no excederá de 13,5 mts y la altura a cornisa de 10 mts.

D.- Se podrá aprovechar el bajo cubierta sin sobrepasar la envolvente definida en el apartado 5.5 5. Se permitirán áticos retranqueados (mínimo 2 metros de retranqueo y cubierta en ángulo máximo de 45 °) cuando se cumplan las siguientes condiciones:

D.- La altura máxima de la planta baja (medida desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado) deberá regirse por la altura de las edificaciones colindantes. En el caso que no sea posible tomar esta referencia, la altura máxima será de 3,50 m.

E.- El suelo de la planta baja no podrá situarse a más de 0,50 mts. por debajo de la rasante de la calle.

F.- La ocupación máxima de la parcela será del 80 por ciento de la superficie del solar, pudiendo llegar a una ocupación del 100 por ciento en planta baja cuando su uso sea Equipamientos, industrial y/o terciario compatible con el uso residencial.

G.- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será 1,506 m²c/m²s

H.- El fondo máximo de las plantas superiores será de 25 m. Se permite mayor fondo, dejando viviendas interiores, siempre que entre una vivienda exterior y una interior, así como entre dos interiores, haya una distancia mínima de 8 m.

I.- La densidad máxima sobre parcela será el resultado de dividir la edificabilidad máxima por 90 (módulo de vivienda tipo de 90 m²).

J.- Las edificaciones existentes que sobrepasen estas limitaciones se ajustarán a ellas en caso de renovación del edificio.



K.- Los aprovechamientos bajo cubierta computarán como superficie construida a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

L.- Como parcela mínima se fija la superficie de 100 m², salvo que existieran con anterioridad a la entrada en vigor de este POM, en la tal caso se admitirá aunque sea inferior.

4.- CONDICIONES ESTÉTICAS (OD).

Las agrupaciones de viviendas deberán mantener unas condiciones estéticas similares. Esto es cada vivienda deberá guardar los retranqueos, alturas, cubiertas, etc. que el resto de las viviendas existentes en la agrupación, siendo los materiales de similares características.

5.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD (OE).

En el Uso Característico se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14 de la ley de Accesibilidad y el art. 29, 30 y 31 del Código.

En los Usos Compatibles, cuando el edificio sea público, incluyendo sus instalaciones y servicios, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 12 y 13 de la ley de Accesibilidad y el artículo 28 del Código.

Además, para los garajes y aparcamientos de uso público se deben considerar los requerimientos de accesibilidad contemplados en el artículo 26 del Código.

6.- CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO (OD).

Se tendrá en cuenta la presencia del arroyo en el límite oeste del suelo urbano según lo previsto en la disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

En los suelos clasificados como suelo urbano consolidado según el presente POM, que se encuentran a falta de un proyecto de urbanización simplificado, la licencia de edificación no se obtendrá de manera directa, será necesario la realización del proyecto de urbanización simplificado antes de la obtención de la misma.

Recas 16 de abril de 2015.-El Alcalde, José López García.

N.º I.- 3337