

## **II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

#### **1.- Diagnóstico.**

Como síntesis de la anterior Memoria Informativa se llega al diagnóstico de la situación actual con dos apartados que la explican con mayor exactitud: La Dinámica General del Desarrollo Urbano y la Detección de Áreas problema que obedecen a situaciones singulares que por su importancia requieren una mayor atención.

##### **1.1.- Dinámica General del Desarrollo Urbano.**

La dinámica de la población es regresiva hasta nuestros días aunque de forma muy suave. La principal actividad socio-económica se centra en el sector secundario de la construcción, seguido de la ganadería y forestal, siendo el sector terciario sumamente reducido, incluso se podría decir anecdóticos. El suelo urbano se centra en su único núcleo de población LINARES DE RIOFRÍO, siendo inapreciable el resto de edificaciones del término, aunque existen algunos enclaves de explotaciones agrarias con algunas edificaciones. El posible desarrollo que se podría dar en el término de LINARES DE RIOFRÍO vendría principalmente motivado por las actividades de promoción del turismo local y medioambiental, el retorno de la emigración que se produce principalmente en los años 70, la segunda residencia para el mejor disfrute del bello entorno natural del municipio y la promoción de actividades artesanales autóctonas

##### **1.2.- Detección de Áreas Problema.**

Existen dos tipos de problema en relación con el Planeamiento vigente en el municipio:

A.- Insuficiencia de alineaciones, viarios y ordenanzas pormenorizadas.

B.- Deseo de propietarios de suelo ubicado en el perímetro del núcleo de población de que sus terrenos sean clasificados como urbanos.

#### **2.- Objetivos.**

Se constituyen como objetivos fundamentales de las presentes Normas:

- Consideración de áreas de Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, acordes con las necesidades del municipio
- Preservar los valores arquitectónicos, históricos y urbanísticos del núcleo.
- Preservar los valores naturales, culturales, históricos, etc..., de todo el municipio.
- Posibilitar las acciones de edificación y urbanización en zonas que no interfieren o malogren los valores naturales ó de otra índole no compatibles con éste tipo de acciones.
- Clasificar y asignar usos del suelo de forma adecuada a las necesidades y en consonancia con el municipio y la legislación vigente.

Así mismo habrán de tenerse en cuenta los objetivos establecidos por la LUCyL en relación a la mejora de la calidad urbana y cohesión social, establecidos en su artículo 38:

*"1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones*

urbanísticas, respetando los módulos y criterios que se señalen reglamentariamente:

- a) *Vías públicas: sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.*
- b) *Servicios urbanos: sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios.*
- c) *Espacios libres públicos: sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.*
- d) *Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.*

**2.** *A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. En los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, el planeamiento fijará un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente según el tipo de Municipio y de sector.*

**3.** *Asimismo el planeamiento procurará mejorar la calidad urbana, y a tal efecto se respetarán las siguientes normas de diseño urbano:*

- a) *Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.*
- b) *En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones.*
- c) *En suelo urbanizable, la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.”*

### **3.- Clasificación Urbanística**

El proceso de clasificación urbanística se ha propuesto con el fin de determinar los suelos tipificados por la LUCyL en su Capítulo II, tanto para suelo urbano como suelo urbanizable y rústico, común y protegido.

#### **3.1.- Criterios de Clasificación Urbanística de Suelo Urbano:** (artículo 11 de LUCyL):

*“ Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*

- a) *Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.*
- b) *Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.*
- c) *Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.”*

Se propone la clasificación como suelo urbano de aquellas áreas que disponen de consolidación edificatoria y servicios urbanísticos suficientes para la dotación de las áreas clasificadas, respetando, en principio las áreas ya clasificadas como suelo urbano por la Delimitación de suelo urbano existente, con el siguiente esquema de superficies:

<b>PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA – SUELO URBANO</b>					
CATEGORÍA DE SUELO	ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA	Sup. M2	Den. Vv/Ha	Edif. m2/m2	Nº vv
SUELO URBANO CONSOLIDADO		441.408			
	CASCO TRADICIONAL	121.239	30	2,5	364
	ENSANCHE INTENSIVO	129.015	20	1,5	258
	ENSANCHE EXTENSIVO	31.534	15	0,5	47
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.195			
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	28.323			
	TERCIARIO PÚBLICO	12.046			
	ESPACIOS LIBRE PRIVADOS	1.186			
	VIALES	109.870			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ENSANCHE EXTENSIVO	20.774	15	0,5	31
	<b>VIVIENDAS TOTALES</b>				<b>700</b>

De la superficie de ampliación deducida, y en consideración de la densidad residencial propuesta, se deduce una estimación de nuevas viviendas de 33 para Suelo Urbano Consolidado y 31 para Suelo Urbano No Consolidado, tal y como se refleja en el cuadro siguiente:

<b>CUADRO DE AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO</b>							
CATEGORÍA DE SUELO	ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA	ACTUAL		AMPLIACIÓN		Incrementos	
		Nº vv	Sup m2	Nº vv	Sup m2	Nº vv	Sup m2
SUELO URBANO CONSOLIDADO		636	336.348	669	442.033	33	105.685
	CASCO TRADICIONAL	636	255.624	364	121.239	-272	-134.385
	ENSANCHE INTENSIVO			258	129.015	258	129.015
	ENSANCHE EXTENSIVO			47	31.534	47	31.534
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS				8.195		8.195
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				28.323		28.323
	TERCIARIO PÚBLICO				12.046		12.046
	ESPACIOS LIBRE PRIVADOS				1.186		1.186
	VIALES		80.724		110.495		29.771
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL EXTENSIVO			31	20.774	31	20.774

A la vista de los datos expuestos se considera suficientemente justificado el cumplimiento de 5 m<sup>2</sup>/hab de reservas de espacios libres previstos (  $33 * 3.5 * 5 = 110.50$  m<sup>2</sup> frente a los 8.195 m<sup>2</sup> previstos en la nueva zonificación, 5.033 m<sup>2</sup> en suelo de ampliación). En el mismo sentido, se ha podido comprobar que la reserva de suelo de Equipamiento Público propuesta, 28.323 m<sup>2</sup>, permite una media de 858 m<sup>2</sup> de reserva de suelo para uso público por cada nueva vivienda.

Dentro de la clasificación urbanística de suelo urbano, la LUCyL prevé la posibilidad de distinguir distintas categorías, tal y como establece el artículo 12 :

*“ a).- Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.*

*b).- Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.”*

En el caso de LINARES DE RIO FRÍO se ha considerado un sector como Suelo Urbano No Consolidado a tenor de la existencia de edificaciones de carácter residencial existentes, dotación de servicios y accesos, si bien se delimita una Unidad de Actuación para completar el desarrollo urbanístico y completar los servicios necesarios.

El suelo clasificado se presenta con elementos distintivos que permite diferenciar áreas homogéneas entre sí. Los tipos de suelo propuestos son los siguientes:

#### **A.- SUELO URBANO CONSOLIDADO:**

A.1.- Suelo Urbano de Casco Tradicional: se localiza en el núcleo de población compacto de LINARES DE RIO FRÍO y corresponde, en su mayor parte con la delimitación de suelo urbano actualmente en vigor. Se extiende por una superficie delimitada total de 121.239 m<sup>2</sup>, con una estimación de 30 vv/ha de densidad media.

A.2.- Suelo Urbano de Ensanche Intensivo: se localiza en el perímetro del núcleo urbano histórico, corresponde al primer ensanche que se ha venido desarrollando entorno a la delimitación del casco tradicional, conectando el barrio de La Mata. Se trata de una superficie delimitada total de 129.015 m<sup>2</sup>, con una estimación de densidad media de 20 vv/ha.

A.3.- Suelo Urbano de Ensanche Extensivo : se localiza en el perímetro de suelo urbano consolidado, o de ensanche, principalmente en la margen suroeste del núcleo de población de LINARES DE RIO FRÍO, con una superficie estimada delimitada total de 31.534 m<sup>2</sup>, con una estimación de densidad media de 15 vv/ha.

A.4.- Suelo de Equipamiento Público: es suelo libre de edificación y emplazado dentro de la trama viaria del núcleo de población, por lo que le hace adecuado para la ubicación de los equipamiento públicos que requiera el municipio. Se dispone de varias zonas, con un total de 28.323 m<sup>2</sup>.

A.5.- Suelo Urbano Terciario: se ha dispuesto un tipo especial de suelo sobre la parcela del actual Colegio con objeto de reutilizar el inmueble con destino a la actividad turística, ya que en la actualidad prácticamente está en desuso. Se define así una zona de unos 12.046 m<sup>2</sup> para actuaciones destinadas a la implantación de usos terciarios vinculados tanto a las necesidades del núcleo urbano como a las derivadas de la promoción del entorno natural del municipio.

A.6.- Suelo de Espacios Libres de Uso Público. En municipio de LINARES DE RIOFRÍO dispone de amplios y bellos espacios naturales en el entorno cercano del casco urbano, si bien, carece de espacios urbanos configurados y urbanizados para el esparcimiento, proponiéndose una serie de zonas que por su localización y forma permiten delimitar áreas libres de uso público, tanto para parques como para jardines y áreas peatonales, con una superficie total de 8.195 m<sup>2</sup>.

A.7.- Suelo de Espacios Libres de Uso Privado. La delimitación del área de influencia del regato de Sorriba incide en el parcelario de suelo urbano de forma que parte del suelo resultante de la red viaria se configura de muy difícil edificación, por lo que se ha dispuesto este tipo de suelo, que dispondrá una especial regulación sin aprovechamiento residencial. Se trata de un suelo de unos 1.186 m<sup>2</sup>.

## **B.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

B.1.- Suelo Urbano No Consolidado de Ensanche Extensivo: es el suelo de periferia que ha sufrido un proceso de parcelación y edificación reciente con unas características propias de estructura de propiedad que aconsejan su ordenación urbanística mediante un proceso parcial de desarrollo urbano planificado y viable. Se considera una superficie aproximada de 20.774 m<sup>2</sup>, con una estimación de 15 vv/ha de densidad residencial. Se localiza entre los núcleos originales de suelo urbano, el casco tradicional y el núcleo definido en la vigente Delimitación de Suelo Urbano que se desarrolla apoyado sobre la carretera de Guijuelo. Este suelo queda vinculado al desarrollo de una ordenación detallada a través de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Actuación que permita el proceso de equidistribución de cargas y beneficios, así como del desarrollo de las correspondientes obras de urbanización de los viales de acceso que el propio Estudio de Detalle defina. Debe considerarse que el trazado de viales que se aporta en las Normas Urbanísticas que ahora se tramita es de carácter orientativo, debiendo conservarse, en el Estudio de Detalle el criterio de conexión de viales adyacentes.

## **C.- AREAS PENDIENTES DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

La propuesta de clasificación urbanística de suelo urbano que se presenta pretende regularizar los perímetros de suelo urbano que adyacentes a éste presentan características aptas para su edificación, si bien, existen áreas que deben completar el proceso de implantación de servicios mediante un proyecto de urbanización. Estas áreas se definen gráficamente en los planos de ordenación, fijándose con detalle la red viaria, el uso y su intensidad, por lo que se considera suficientemente detallada su ordenación, pendiente de concretar las obras necesarias a través de un proyecto de urbanización del área.

APU 1 : Esta delimitación se dispone para completar la red viaria del noroeste del núcleo urbano, organizando los accesos al cementerio y salida de la calle Humilladero. Se exige la redacción de un proyecto de urbanización y el desarrollo de sus obras.

APU 2 : Se localiza en la trasera de la Iglesia Parroquial, entorno al Cº de la Sorriba, siendo exigible la redacción de un proyecto de urbanización y el desarrollo de sus obras.

APU 3.: Se trata del área de suelo urbano de perímetro nordeste. Se exige la redacción de un proyecto de urbanización que complete los servicios.

### 3.2.- Criterios de Clasificación Urbanística de Suelo Urbanizable. (artículo 13 LUCyL)

“Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.”

Sobre estos suelos, y en aplicación del art. 44.2.e de LUCyL, deberá indicarse en la norma la asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales, así como deberá preverse la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

La propuesta presentada dispone de seis áreas de suelo urbanizable delimitado, con el siguiente cuadro general de usos y superficies:

Sector	Uso	Ámbito m2	Densidad vv/ha	Edifi. m2/m2 – bruto	Nº vv
SU1	Residencial	63.627	15	0,30	95
SU2	Industrial	105.418	-	0,50	-
SU3	Residencial	196.666	15	0,30	295
SU4	Residencial	75.281	15	0,30	113
SU5	Industrial	80.000	-	0,50	-
SU6	Residencial	43.117	15	0,30	65
SU7	Residencial	53.157	15	0,30	80
<b>TOTALES</b>					
<b>Residencial</b>	5 Sectores	431.848	15	0,30	648
<b>Industrial</b>	2 Sectores	185.418		0,50	

Los sectores así delimitados corresponden a un desarrollo urbanístico proyectado para el municipio de LINARES DE RIOFRÍO, siendo, en general, colindantes al núcleo de población, sólo el sector S.U.5, se localiza de modo aislado al núcleo, siendo así por razones de su uso, dado que se dedica a industria. Este sector se localiza en terrenos hoy afectos al Monte de Utilidad Pública número 80, si bien, por el Servicio Territorial de Medio Ambiente se ha informado previamente de la viabilidad de la propuesta municipal, indicándose que el área delimitada se trata de un extremo del monte, dedicado a pastizal natural que además está atravesado por la carretera comarcal C-512.

Con respecto al documento de aprobación provisional (2), los sectores que ahora se delimitan con urbanizables se ha redefinido de la siguiente manera:

Suelo Urbanizable SU1 : Sector ubicado al este del suelo urbano, disponiéndose al pie de la carretera de Guijuelo. Se ha delimitado recogiendo parte de suelo que anteriormente se clasificaba como suelo urbano consolidado, en el margen norte y sur de la delimitación anterior, creciendo el suelo urbanizable residencial con suelo adyacente al suelo urbano.

Suelo Urbanizable SU2 : Industrial y mixto. Sector ubicado al norte del núcleo urbano, disponiéndose en torno al camino de La Mesada. La nueva delimitación se incrementa, también, con suelo anteriormente

clasificado como suelo urbano en el documento de tramitación de Aprobación Provisional, por lo que crece el suelo urbanizable con suelo urbano, sin afección al suelo rústico.

Suelo Urbanizable SU3 : Residencial . Sector localizado al oeste del núcleo urbano de Linares. La nueva delimitación se realiza incluyen suelo urbano del anterior documento de Aprobación Provisional, en su vértice norte. Nuevamente ha de indicarse que no se afecta su delimitación respecto del anterior suelo rústico.

Suelo Urbanizable SU4: Residencial . Localizado en el flanco suroeste del núcleo urbano de Linares de Río Frío. Se mantiene su delimitación inicial.

Suelo Urbanizable SU5: Industrial. Localizado al norte del término municipal de Linares, se mantiene su anterior delimitación .

Suelo Urbanizable SU6 : Residencial. Se localiza al suroeste del núcleo urbano, colindante con la ribera derecha del arroyo de La Sorriba. Su delimitación se mantiene como inicialmente.

Suelo Urbanizable SU7: Residencial. Se modifica la clasificación del anterior suelo urbano no consolidado como un nuevo sector de suelo urbanizable SU7, a tenor de las indicaciones de la CTU y del servicio de urbanismo.

### **3.3.- Criterios de Clasificación Urbanística de Suelo Rústico:** (artículo 15 de LUCyL):

*“Tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:*

- a).- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.*
- b).- Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.*
- c).- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.*
- d).- Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley y los que se determinen reglamentariamente”*

Así mismo, el artículo 16 establece las categorías de Suelo Rústico:

*“ 1.- En el suelo rústico, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:*

- a).- Suelo rústico común, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.*
- b).- Suelo rústico de entorno urbano, constituido por los terrenos contiguos a los núcleos de población que el planeamiento estime necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, o para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales.*
- c).- Suelo rústico de asentamiento tradicional, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.*



d).- Suelo rústico con protección agropecuaria, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.

e).- Suelo rústico con protección de infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

f).- Suelo rústico con protección cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

g).- Suelo rústico con protección natural, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

h).- Suelo rústico con protección especial, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

2.- Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección."

En el caso de LINARES DE RIOFRÍO se ha procedido a la detección de los elementos naturales de interés, así como a la localización de las infraestructuras generales, quedando el suelo rústico común por exclusión del protegidos y del suelo urbano y urbanizable.

En suelo rústico se han definido los siguientes tipos:

**A.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL:** se trata de suelo cuya protección está establecida por la Ley de Espacios Naturales de Castilla y León, dado que el terreno donde se localiza se emplaza dentro del Espacio Natural de Sierra de Quilamas. Ha de observarse que se delimitación a escala 1/13.000, que es la que se propone, no coincide exactamente con la disposición de la Orden de 11 de mayo de 1999 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dado que ésta se realiza a escala 1/100.000 y por tanto no puede entrar en detallar los elementos locales que ahora se presentan, si bien, por el Servicio Territorial de Medio Ambiente se ha procedido a informar previamente el documento que ahora se tramita, en el cual se han incluido los elementos señalados por el informe. Este suelo representa una superficie estimada de 978 Ha (35 % del término).

**B.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN POR INFRAESTRUCTURA:** es el suelo de margen de las vías de intercomunicación primaria del término municipal. Se define esta protección con objeto de preservar el suelo adyacente a las vías de comunicación permitiendo así posibles ampliaciones futuras de las redes viarias. Supone una superficie estimada de 113 Ha (4 % de término).

**C.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL:** en consideración a la información facilitada por el Servicio Territorial de Cultura de Salamanca, se han localizado tres yacimientos arqueológicos en el

término municipal de LINARES DE RIOFRÍO cuyo emplazamiento queda así protegidos de actuaciones inadecuadas.

**D.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FLUVIAL:** una vez identificados los cauces públicos más importantes del término municipal, se han definido una bandas a sus márgenes de unos 100 m como elemento de protección especial con el doble propósito de proteger a las personas y cosas de posibles avenidas de agua y también preservar las áreas de ribera de la presión edificatoria. Se estima un total de 456 Ha (16 % de término).

**E.- SUELO RÚSTICO COMÚN.** Se configura así el resto de suelo, o lo que es lo mismo sin especial protección, así considerado en la LUCyL. Se estima un total de 1.264 Ha (45 % de término).

#### **4.- Criterios para la Ordenación de la Estructura Urbana.**

Los criterios seguidos son los que se derivan de los objetivos marcados en el apartado 2 de la Memoria Justificativa y del seguimiento de la Ley de Urbanismo y los reglamentos que la desarrollan, y se pueden sintetizar en :

- Consolidar los vacíos creados dentro del núcleo que se han ido desarrollando en los "ensanches" alrededor del casco consolidado.
- Dotar de áreas de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano que en definitiva sean suficientes para las necesidades del crecimiento urbano.
- Promover la acción integrada del desarrollo urbano para evitar la marginalidad en los barrios.
- Proteger los valores ecológicos, agropecuarios e históricos del Suelo Rústico

#### **5.- Criterios para la Normativa Urbanística.**

Se establecerán las regulaciones mínimas a las que han de someterse las acciones de Planeamiento, urbanización y edificación que se pretendan llevar a cabo en el municipio de LINARES DE RIO FRÍO.

Estas regulaciones estarán coordinadas con las de rango superior (LUCyL, Reglamentos de la Ley y Normas Subsidiarias Provinciales).

#### **6.- Criterios para la Gestión y Desarrollo de las Normas Urbanística.**

En cuanto a la gestión de las Normas Urbanísticas se está a lo dispuesto en el artº. 7 del Reglamento de Gestión Urbanística: "Los Ayuntamientos podrán asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir Gerencias a éste objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el Planeamiento podrán igualmente crear órganos especiales de Gestión, Fundaciones Públicas de servicios, Sociedades o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de las Corporaciones Locales".

Y para el desarrollo de las presentes Normas se estará a lo dispuesto en el capítulo IV de LUCyL sobre Planeamiento de Desarrollo:

1.- El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2.- Las determinaciones establecidas en las áreas urbanizables se desarrollarán a través de los correspondientes planes parciales.

### **7.- Análisis comparativo con el planeamiento vigente.**

a).- Alineaciones de edificación:

Se establecen nuevos sistemas viarios por resultar incompletos los establecidos anteriormente sobre todo en los ensanches.

b).- Clasificación urbanística de suelo urbano:

Se establecen ligeras modificaciones de carácter puntual en relación a las alineaciones dentro del caso, y se amplían las zonas de suelo urbano, sobre todo en el perímetro del núcleo de población.

c).- Propuestas de infraestructuras.

Se deberá consolidar la dotación de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado y pavimentación en todo el suelo comprendido dentro de la clasificación de urbano.

d).- Propuestas de equipamiento.

En la actualidad el nivel de Equipamiento del núcleo es bastante bueno por lo que no se propone ningún tipo de actuación en este sentido.

e).- Propuesta de estructuración urbanística.

Como hemos podido apreciar, LINARES DE RIO FRÍO es un núcleo de población con un desarrollo demográfico endógeno que parece estabilizarse, produciéndose en la actualidad una cierta atracción a la segunda residencia de vecinos de Salamanca capital, incluso de vivienda habitual de parte de la población salmantina que acude a la periferia de Salamanca, para fijar su residencia en espacios habitables más económicos y amplios.

Del análisis de las sugerencias presentadas ante el Ayuntamiento de LINARES DE RIO FRÍO en el período formación de las Normas Urbanística Municipales, se deduce cierta presión e interés por el desarrollo urbanístico de los sectores adyacentes a suelo urbano siendo necesaria la articulación integrada de estas sugerencias en relación a la actual estructura urbana y en consonancia con la eliminación de vías de tráfico pesado en el interior del casco urbano, en concreto las carreteras autonómicas que lo atraviesan.

Para la ordenación urbanística de primera discusión, se dispone el emplazamiento de un trazado de tipo variante de la carretera autonómica C-512 a su paso por el núcleo urbano, desviando el trazado actual por el este de la población. Esta solución pretende eliminar el tráfico pesado exterior al núcleo urbano, asegurando la eliminación de múltiples accesos a la vía.

Respecto a las áreas urbanizables, y una vez trazada la variante, se propone la asignación de sectores de suelo urbanizable perimetrales del núcleo urbano que permitan su desarrollo independiente en cuanto a la infraestructura de cada uno, asignándose usos residenciales o industriales en relación a la posible salida al mercado inmobiliario de cada sector según su ubicación, accesos actuales y usos

consolidados incluidos en su ámbito o cercanos a él, siempre en la consideración de suelo urbanizable de baja densidad de población, en vivienda unifamiliar, o en su caso colectiva de grandes espacios libres, admitiéndose, a su vez, una única promoción de suelo urbanizable alejadas del núcleo urbano que se propone por el propio Ayuntamiento para uso industrial.

Por último, cabe indicar que la propuesta de clasificación urbanística presentada para Suelo Urbano se basa en tres criterios, por un lado la consolidación de las edificaciones existentes así como de aquellos sectores ya parcelados con características de suelo urbano que disponen de parte de los servicios urbanísticos fundamentales, delimitándose así el Suelo Urbano. La propuesta de delimitación de suelo urbano, áreas de Ensanche, se fundamenta en la idea de completar la trama urbana que se deduce de la delimitación de Casco Urbano, observándose una cierta reducción de edificabilidad y ocupación de las edificaciones.

#### **8.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.**

Una vez concluido el período de información pública determinado para la tramitación de las Normas Urbanísticas Municipales de LINARES DE RÍO FRÍO en su documento de Aprobación Inicial, y recibidos los informes de distintos organismos públicos, por la técnico que suscribe se procedió a la emisión de informe respecto de las alegaciones y otros escritos remitidos por el Ayuntamiento, conociéndose dicho informe en el Pleno Municipal que otorgó la presente Aprobación Provisional con el previo requisito de la corrección documental sobre los extremos de informes y alegaciones recogidos por el Acuerdo Plenario correspondiente, siendo las modificaciones que se han introducido las siguientes:

- **MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES:**

En consideración de las indicaciones municipales, así como de varias alegaciones particulares presentadas, se ha procedido a una revisión de las alineaciones de edificación en suelo urbano, si bien, no han sido afectadas las alineaciones en las travesías de carreteras, considerándose pequeños ajustes técnicos. Las alegaciones admitidas a este respecto, debiendo indicarse que en aquellos casos en que se proponía la supresión de viales, se ha procedido a la revisión de su trazado atendiendo las sugerencias explícitas en las mismas alegaciones.

D. Leopoldo García García  
D<sup>a</sup>. Francisca Martín Arias  
D. Juan Carlos Martín Martín  
D. Bienvenido Martín Santos  
D. Manuel Santos López  
D. Avelino Pérez García y D<sup>a</sup>. Benigna López Santos  
D. Juan Carlos Martín Martín  
D<sup>a</sup>. Francisca Martín Arias

- **MODIFICACIONES DE ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

Se ha procedido a la revisión de los parámetros exigibles a pequeñas zonas urbanas en razón a la adecuación de las edificaciones existentes, considerándose como modificación no sustancial.

- MODIFICACIONES DE CLASIFICACION URBANÍSTICA

El presente documento ha incrementado el área de Suelo Rústico de Protección Natural sobre los espacios de La Marta del Castillo y El Castañar de las Ánimas, en consideración del informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León. Por otra parte, se ha procedido a la aceptación de la alegación de D. Leopoldo García García en cuanto al perímetro de clasificación de suelo urbano y a la de D. José Luis García García, si bien, en este último caso no se ha reconocido la propuesta de parcelación.

Por otra parte, y a tenor de las serias dificultades de implantación de los servicios de alcantarillado, se ha rectificado el perímetro urbano en la margen este del núcleo urbano, reduciéndose la clasificación del Suelo Urbanizable SU 1, así como incluyen en suelo urbano el equipamiento municipal de este sector por el interés público de la instalación existente, lo cual ha posibilitado la revisión parcial de la clasificación urbanística del suelo de su entorno.

- MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

A tenor de las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se ha incluido la regulación de autorización preceptiva de este organismo de modo previo a cualquier intervención en Dominio Público Hidráulico de Suelo Urbano, así como informe previo para todos los procesos de urbanización de sectores de desarrollo y Planes Parciales.

A tenor de lo indicado, y toda vez que la propuesta de clasificación de Suelo Rústico de Protección Natural es de interés general, se considera oportuno realizar, tras la Aprobación Provisional por parte del Ayuntamiento de LINARES DE RÍO FRÍO, un segundo período de información pública que garantice la mayor divulgación del documento en tramitación.-

**9.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN CONSIDERACIÓN DEL ACUERDO DE C.T.U. DE SALAMANCA DE 21 DE OCTUBRE DE 2002.**

Por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca (C.T.U.), en sesión de 21 de octubre de 2002 se acordó SUSPENDER la aprobación definitiva del documento elevado a su consideración para que se subsanasen una serie de observaciones realizadas por la Ponencia Técnica a tenor del informe del Servicio Territorial de Fomento.

Conocido el citado acuerdo de la C.T.U. por el Ayuntamiento de Linares de Río Frío, se determinó la rectificación del documento de tramitación a fin de adecuar, en líneas generales, la propuesta de ordenación urbanística municipal con los criterios de la C.T.U., requiriéndose al técnico que suscribe su adaptación.

En este sentido, el presente documento incorpora una serie de modificaciones que afectan a varios de los apartados del texto y a la documentación gráfica inicial, por lo que se ha optado por redactar un nuevo documento que manteniendo la misma estructura y contenido básico, introduce las consideraciones hechas por la C.T.U. en la medida que el propio Ayuntamiento ha indicado.

Las correcciones realizadas se describen a continuación, siguiendo el mismo índice que el acuerdo de la C.T.U. de Salamanca:

A.- Sobre el planeamiento urbanístico municipal actual:

Se ha procedido a la modificación de la redacción inicial aclarando la inexistencia de planeamiento urbanístico municipal de carácter general, indicándose a su vez, que por el Ayuntamiento de Linares se está procediendo a la instrucción de los expedientes de infracción urbanística necesarios para cumplir con la legalidad .

B.- Estudio de ampliaciones propuestas:

Se aporta plano indicativo de las áreas de suelo urbano objeto de reclasificación, así como cuadro comparativo de la intensidad de usos de ampliación, y justificación del cumplimiento de los niveles mínimos de reserva de equipamiento y espacios libres para el suelo que se amplía, en la consideración de que las ampliaciones de suelo urbano consolidado se localizan en el perímetro del suelo urbano, proponiéndose como solución urbanística de borde de suelo urbano y conexión entre los dos núcleos de población de carácter urbano con los que actualmente se configura el casco urbano de Linares de Río Frío.

C.- Edificabilidad de suelo urbano:

Se ha dispuesto un techo de edificabilidad de 2.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en suelo urbano de Casco Tradicional en consideración del régimen urbanístico actual, con objeto de regularizar la edificabilidad ajustándola a la tipología edificatoria local. En este sentido ha de destacarse que se propone un máximo de dos plantas y bajo cubierta, acorde con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. En cuanto a las edificaciones de más de dos plantas existentes en el casco tradicional actual, se propone su declaración como Disconforme con el Planeamiento, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 64 del mismo texto legal.

D.- Ordenación detallada de las áreas de ampliación

A la vista de las observaciones de la C.T.U., se ha revisado la clasificación urbanística propuesta, recortando la clasificación de suelo urbano consolidado. Se ha delimitado un sector de Suelo Urbano No Consolidado al sur del casco urbano de Linares, así como se ha modificado la clasificación del suelo urbano del norte, incluyéndose en el suelo urbanizable adyacente. Así mismo, se ha reducido el suelo urbano consolidado del nordeste, incluyéndose en el suelo urbanizable adyacente.

En relación a la ordenación detallada del suelo de ampliación, se ha diseñado la red viaria completa y se ha definido el uso y la intensidad manzana a manzana, fijándose las áreas de equipamiento público y espacios libres de uso público, justificándose un nivel de reservas que cubre los mínimos de planeamiento general, por todo lo que se considera que la ordenación detallada queda definida desde el punto de vista de usos e intensidades, definiéndose áreas pendientes de un proyecto de urbanización en las zonas que por sus carencias actuales requieren una obra específica, siendo el resto actuaciones puntuales de borde, que deberán completar sus servicios de igual modo que las zonas actuales de suelo urbano que son deficitarias, hecho común en los pequeños municipios de la provincia de Salamanca.

E.- Protección de cauces públicos.

El área de influencia del arroyo de la Sorriba se ha delimitado excluyéndose del suelo urbano y del suelo urbanizable que pudiera quedar afectado, manteniéndose los requisitos exigidos por Organo de Cuenta (Confederación Hidrográfica del Tajo) respecto de la actuaciones que afecten a la zona de afección y cauce público. Consecuencia de ello es la reenumeración de los sectores urbanizables, con el objeto de evitar la discontinuidad del anteriormente denominado SU 4, que se separa en SU 4 y SU 6 nuevos.

**F.- Regulación de compatibilidad de usos**

Se ha completado la regulación de usos en suelo urbano industrial indicándose el porcentaje mínimo de uso industrial del 60 %, así como se fija el coeficiente de ponderación de usos en 1 para el uso industrial y 1.16 para uso residencial.

**G.- Condiciones de edificación en Suelo Rústico de Protección Fluvial**

Se han corregidos las condiciones de edificación de Suelo Rústico de Protección Fluvial en consideración de lo dispuesto por la C.T.U. , no permitiéndose dotaciones e infraestructuras de carácter privado, corrigiéndose la ficha urbanística correspondiente.

**H.- Protección de Patrimonio**

Con el objeto de dar cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (L 12/2002 de 11 de julio), el presente documento se elevará, si así lo considerase el Ayuntamiento de Linares de Río Frío, a informe de la Comisión Territorial de Patrimonio de Salamanca.

**I.- Definición de núcleo de población**

Se corrige la definición en consideración del indicaciones de la C.T.U.

Estas modificaciones se reflejan en el texto y en la documentación gráfica en varios apartados y planos, por lo que ahora se presenta un nuevo documento que trata de integrar toda la documentación a las exigencias de la C.T.U.

**10.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN CONSIDERACIÓN DEL ACUERDO DE C.T.U. DE SALAMANCA DE 12 DE MAYO DE 2003.**

Por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca (C.T.U.), en sesión de 12 de mayo de 2003 se acordó SUSPENDER la aprobación definitiva del documento elevado a su consideración para que se subsanasen una serie de observaciones realizadas por la Ponencia Técnica a tenor del informe del Servicio Territorial de Fomento.

Conocido el citado acuerdo de la C.T.U. por el Ayuntamiento de Linares de Río Frío, se determinó la rectificación del documento de tramitación a fin de adecuar, en líneas generales, la propuesta de ordenación urbanística municipal con los criterios de la C.T.U., requiriéndose al técnico que suscribe su adaptación.

En este sentido, el presente documento incorpora una serie de modificaciones que afectan a varios de los apartados del texto y a la documentación gráfica inicial, por lo que se ha optado por redactar un nuevo documento que manteniendo la misma estructura y contenido básico, introduce las consideraciones hechas por la C.T.U. en la medida que el propio Ayuntamiento ha indicado.

Las correcciones realizadas se describen a continuación, siguiendo el mismo índice que el acuerdo de la C.T.U. de Salamanca:

A).- Existen dos páginas 71 en la memoria que contradicen sus datos respecto de la clasificación de suelo urbano, se debe eliminar la equivocada.

Se ha rectificado todo el texto, eliminándose las páginas que puedan reproducirse repetidamente.

B).- No se ha rectificado la edificabilidad de casco tradicional para las manzanas no consolidadas al 100 %.

Analizada la observación de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca por el Ayuntamiento de Linares de Río Frío y el técnico que suscribe, se consideró la posibilidad de distinguir distintas tipologías edificatorias en las manzanas de casco tradicional, reduciendo la edificabilidad en algunos tramos de manzanas no edificadas complemente, si bien, por el Ayuntamiento se manifestó la necesidad de respetar al menos los posibles derechos consolidados de la actual Delimitación de Suelo Urbano, y por parte del técnico se observó el posible efecto perjudicial respecto de la disparidad de tipología edificatoria dentro de una misma manzana, por lo que se mantiene la propuesta urbanística municipal, toda vez que el conjunto del suelo urbano de Casco Tradicional si cumple las prescripciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

C).- Esta definida la edificabilidad en estos suelos. En la zona de ensanche urbano extensivo (suelo urbano no consolidado) debe definirse el sector con un sistema de actuación y proyecto de desarrollo que necesita para urbanizarse.

Como se ha indicado con anterioridad, el presente documento se presenta como adaptado a la mayor parte de las indicaciones de la Comisión Territorial de Urbanismo, por lo que se ha reducido la ampliación de suelo urbano inicialmente propuesta, y se han redefinido los sectores de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, todo ello en relación al suelo urbano inicialmente previsto, sin afección al suelo rústico. Así pues, el suelo al que se refiere el acuerdo que nos ocupa, ha pasado a ser suelo urbanizable, sector SU7, definiéndose cada parámetro de desarrollo y aprovechamiento en su ficha reguladora correspondiente, al igual que el resto de sectores.

D) En el suelo urbano y urbanizable se deben excluir los cauces y márgenes de dominio público de los regatos existentes, debiéndose dar cumplimiento en las nuevas urbanizaciones al informe de Confederación Hidrográfica del Tajo.

Se ha rectificado clasificando una franja de 18 m como suelo rústico con protección fluvial, no se hace referencia al informe de Confederación.

Con anterioridad se redefinieron los límites de suelo urbano y urbanizable para permitir la delimitación del suelo rústico de protección fluvial del regato de La Sorriba, manteniéndose ahora ese mismo criterio. Así mismo, respecto de las exigencias del cumplimiento del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el apartado **1.7.- Condiciones para la Redacción de Proyectos de Urbanización** del documento de ordenanzas, se exige literalmente el cumplimiento de las exigencias de Confederación Hidrográfica del Tajo, regulación que deberá transcribirse en la regulación específica de los planes de desarrollo posterior, ya sea planes parciales o estudios de detalle, así como, en los proyectos de urbanización, claro.

E).- Se ha modificado el suelo urbanizable apareciendo dos sectores nuevos, en el suelo urbanizable industrial del sector SU2 se han definido los porcentajes y coeficientes de ponderación de los usos principal y compatible. Se debería definir en los demás sectores también los usos compatibles con los porcentajes del uso principal y coeficientes de ponderación o indicar que sólo se permitirá el uso principal y los demás usos serán considerados como usos prohibidos.



En todos los sectores pendientes de planeamiento de desarrollo, es decir en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, se han concretado los usos principales y los compatibles, asignándose el coeficientes de ponderación de uso específico.

F).- No se han aportado **fichas de Yacimientos Arqueológicos elaboradas por la Junta de Castilla y León**. Debe aportarse informe de Comisión Territorial de Patrimonio.

Se aportan las fichas de yacimientos Arqueológicos elaboradas por la Junta de Castilla y León. Respecto de informe de Comisión Territorial de Patrimonio, según información municipal se aportará.

Estas modificaciones se reflejan en el texto y en la documentación gráfica en varios apartados y planos, por lo que ahora se presenta un nuevo documento que trata de integrar toda la documentación a las exigencias de la C.T.U.

#### **11.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN CONSIDERACIÓN DEL ACUERDO DE C.T.U. DE SALAMANCA DE 5 DE NOVIEMBRE DE 2003**

Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión de 5 de noviembre de 2003, se requiere que por el Ayuntamiento se proceda a realizar tres rectificaciones:

*“A).- La regulación de la edificabilidad en el casco tradicional deberá cumplir lo dispuesto en el artículo 36.1.b, ya que en mucha manzanas, no existen los 15.000 m2 construidos por hectárea, permitiéndose ahora 25.000 m2/ha.”*

Se ha procedido a rectificar la zonificación urbanística de suelo urbano reduciendo el Casco Tradicional en 58.783 m2, que han pasado a ser suelo urbano de Ensanche Intensivo, por lo que se ha reducido la edificabilidad de estas áreas de 2.5 m2/m2 a 1.5 m2/m2 en consideración de la exigencia de la C.T.U.

*“E) Se ha rectificado las ficha de protección fluvial pero no la de protección natural.”*

Se ha rectificado la ficha de regulación de parámetros urbanísticos de Suelo Rústico de Protección Natural haciendo incompatible el uso de Equipamiento Privado, de modo análogo a lo dispuesto en la ficha de Suelo Rústico de Protección fluvial.

*“F) No se ha aportado informe de la Comisión Territorial de Patrimonio”*

Desde el punto de vista técnico se ha procedido a completar la documentación atendiendo al informe de la Comisión Territorial de Patrimonio de Salamanca en sesión de 18 de diciembre de 2003, por el cual se requería lo siguiente:

*“1.- Señalar literalmente que “en el Suelo Rústico con Protección Cultural toda intervención debe ser autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural”.*

*2.- Señalar expresamente que, de forma genérica, son Bienes de Interés Cultural, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, lo escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.*

*3.- Según lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 5/99 deberá establecerse un catálogo de los elementos que deben ser conservados. En particular la protección debe establecerse para la Iglesia Parroquial y la ermita del Buen Suceso, así como para aquellos otros inmuebles que se estimen de interés (edificios religiosos, alhóndigas, hornos de cal, plaza de toros, etc.)”*

Así pues se ha introducido el texto del punto 1 y punto 2 en la regulación urbanística de Linares de Río Frío, y se ha elaborado un Catálogo de elementos a proteger.

Con estas correcciones se ha procedido a la elaboración de un texto completamente nuevo para que sirva de base con TEXTO REFUNDIDO, esto ha supuesto pequeños ajustes en la zonificación de borde de suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable, si bien no se consideran significativos, así mismo, se ha editado nuevamente el texto y se ha repaginado.