

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 7
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRÍO
(SALAMANCA)**

EMPLAZAMIENTO:
C/ Granito
Linares de Riofrío (Salamanca)

PROMOTORES:

Demetria Francisco Herrero
Manuel Marcos de Arriba
Amelia Sánchez Rodríguez
Ana Morato Rodríguez

EQUIPO REDACTOR:

Andres Royuela Antonio nº COAL: 1708

FECHA: Julio - 2017

INDICE

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 1.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
- 1.4 JUSTIFICACIÓN DE NO NECESIDAD DE RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- 1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO
- 1.6 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO QUE SE ALTERAN
 - 1.6.1 ESTADO ACTUAL
 - 1.6.2 ESTADO PROPUESTO
- 1.7 INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO REAL Y MATERIALIZACIÓN DE ÉSTE CON DESTINO PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
- 1.8 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN Y EL TERRITORIO GENERAL VIGENTE.
- 1.9 AUSENCIA DE AFECCIÓN DE CLASIFICACIÓN RIESGOS NATURALES Ó TECNOLÓGICOS

2 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

- 2.1 ORDENANZA ANTES DE LA MODIFICACION (ACTUAL)
- 2.2 ORDENANZA DESPUES DE LA MODIFICACION
- 2.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

ANEXO 1 .- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD (FICHAS CATASTRALES)

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación Provincial
- I.2. Situación Municipal
- I.3. Estructura de propiedad - Catastro
- I.4. Clasificación urbanística vigente
- I.5. Esquema de servicio de saneamiento
- I.6. Esquema de servicio de abastecimiento
- I.7. Esquema de servicio de alumbrado público
- I.8. Esquema de pavimentación

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. Propuesta de clasificación urbanística.
- O.2. Categorías de suelo urbano.
- O.3. Zonificación urbanística.
- O.4. Alineaciones de edificación.

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE

1.1 ANTECEDENTES

El municipio de Linares de Riofrío está situado al sur de la provincia de Salamanca, a unos 52 Km de la capital de provincia, con acceso por la carretera comarcal SA-512 como se puede comprobar en el Plano de Situación Provincial I.1.

El presente documento versa de forma parcial sobre el planeamiento urbanístico, siendo en la actualidad el que regula y está vigente en el municipio de Linares de Riofrío las “Normas Urbanísticas Municipales” aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de fecha 5 de noviembre de 2.003 y sus modificaciones aprobadas posteriormente.

El presente documento desarrolla una Modificación Puntual de las mencionadas Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío que constituirá su Modificación nº 7.

Los promotores del encargo son: Dña. Demetria Francisco Herrero, D. Manuel Marcos de Arriba, Dña. Amelia Sánchez Rodríguez y Dña. Ana Morato Rodríguez, es decir la Modificación es de iniciativa privada, en calidad de titulares de la propiedad sita en Linares de Riofrío, ya que consideran necesario dar trámite a este documento con objeto de adecuar las determinaciones urbanísticas de las normas vigentes a las disposiciones reglamentarias incluidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D 22/2004, de 29 de enero, posteriormente modificado por los Decretos 99/2005, 68/2006, 6/2008 y 45/2009, Decreto 10/2013 y otros hasta la entrada en vigor del Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo), cuyas entradas en vigor han sido posteriores a la aprobación definitiva del texto refundido de las citadas Normas.

Con este objeto y por el arquitecto que suscribe la presente: D. Andres Royuela Antonio, se procede a la redacción de Modificación Puntual Nº 7 de las Normas Urbanísticas Municipales de Linares de Riofrío en el ámbito de la calle Granito.

1.2 AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La modificación de la normativa urbanística que se propone se ubica en una parcela con fachada a la calle Granito y a otra calle marcada en las normas que en la actualidad es de propiedad particular, según se observa en plano I.2 Situación Municipal.

La delimitación del ámbito de actuación de esta Modificación Puntual de las Normas, se circunscribe a parte de una parcela que desde el punto de vista catastral se desarrolla dentro de las siguientes “sub parcelas” catastrales.

- P1 - Parcela 37 – Polígono 7 – Ref. Catast: 37173A007000370000DS
- P2 - Parcela 37 – Polígono 7 – Ref. Catast: 37173A007000370001FD
- P3 – ER EXTRARRADIO 62 – Ref. Catast: 001301600TK59E0001UB
- P4 – ER EXTRARRADIO 38 – Ref. Catast: 001300200TK59E0001MB

Propiedad de Dña. Demetria Francisco Herrero, D. Manuel Marcos de Arriba, Dña. Amelia Sánchez Rodríguez y Dña. Ana Morato Rodríguez con mas de cinco años de antigüedad.

En el Anexo se aportan copias de las fichas catastrales de la/s propiedades afectadas según la información facilitada por la Oficina Virtual del Catastro.

Se propone la delimitación de una superficie de 2.727 m² (superficie topografiada objeto de modificación) para la Modificación Nº 7 de las Normas Urbanísticas municipales de Linares de Riofrío, tal y como se refleja en el plano I.3.- Estructura de propiedad-Catastro.

Se ha observado una diferencia de superficie en la parcela topografiada y en la catastrada.

	Superficie Catastrada	Superficie Topografiada
Parcela Total	3.223 m2	3.346 m2
Parcela Objeto de Modificación (porción de parcela total a modificar la clasificación)	-----	2.727 m2

1.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En la actualidad el área de modificación que se propone dispone de una doble clasificación urbanística, es decir parte del área está clasificada como Suelo Urbano: Ensanche Extensivo y el resto como suelo urbanizable delimitado de uso residencial dentro del ámbito del sector SU-4, tal y como puede comprobarse en el plano de I.4.- Clasificación Urbanística Vigente.

No obstante, por la propiedad se considera necesario destacar que en aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (D 22/2004, de 29 de enero y modificaciones posteriores, más concretamente la Modificación por Decreto 6/2016 para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo) debe entenderse que la superficie de suelo que en la presente propuesta de modificación se ha delimitado deberá ser clasificada como Suelo Urbano, a tenor de las características de dotación de servicios y condiciones que en la actualidad presenta para soportar la edificación, tal y como establece el artículo 23.1 del citado texto legal que a continuación se transcribe:

“Artículo 23.– Criterios de clasificación.

1.– *El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben de cumplir los siguientes requisitos:*

- a) *Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.*
- b) *Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.*

2.– *No pueden clasificarse como suelo urbano:*

- a) *Los terrenos que no formen parte del núcleo de población*
- b) *Los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes.*
- c) *Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.”*

Se aportan los planos I.5.- Esquema de Servicio de Saneamiento, I.6.- Esquema de Servicio de Abastecimiento, I.7.- Esquema de Servicio de Alumbrado, e I.8.- Esquema de Pavimentación, donde puede comprobarse que efectivamente las parcelas afectadas a la modificación que se propone disponen de los servicios urbanísticos exigidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para ser consideradas como suelo urbano consolidado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Linares de Riofrío (Salamanca)

A tenor de la nueva clasificación de suelo que se propone se obtiene el siguiente cuadro comparativo de superficies de suelo en función del tipo urbanístico que se dispone:

CUADRO DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO

PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA – SUELO URBANO					
CATEGORÍA DE SUELO	ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA	Sup. m2	Den. Vv/Ha	Edif. m2/m2	Nº vv
SUELO URBANO		471.058			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	CASCO TRADICIONAL	122.787	30	2,5	368
	ENSANCHE INTENSIVO	127.467	20	1,5	254
	ENSANCHE EXTENSIVO	39.385	15	0,5	63
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	8.195			
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	28.323			
	TERCIARIO PÚBLICO	12.046			
	ESPACIOS LIBRE PRIVADOS	1.186			
	VIALES	110.895			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ENSANCHE EXTENSIVO	20.774	15	0,5	31
	VIVIENDAS TOTALES				716

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Linares de Riofrío (Salamanca)

En relación a la ampliación propuesta se deduce el siguiente cuadro general comparativo de número total de viviendas en el núcleo urbano de Linares de Riofrío:

CUADRO DE AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO							
CATEGORÍA DE SUELO	ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA	ACTUAL (*)		AMPLIACIÓN		INCREMENTOS	
		Nº vlv	Sup m2	Nº vlv	Sup m2	Nº vlv	Sup m2
SUELO URBANO		712	468.331	716	471.058	4	2.727
SUELO URBANO CONSOLIDADO	CASCO TRADICIONAL	368	122.787	368	122.787	0	0
	ENSANCHE INTENSIVO	254	127.467	254	127.467	0	0
	ENSANCHE EXTENSIVO	59	36.972	63	39.385	(**)4	2413
	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		8.195		8.195		0
	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		28.323		28.323		0
	TERCIARIO PUBLICO		12.046		12.046		0
	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS		1.186		1.186		0
	VIALES		110.581		110.895		314
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		31	20.774	31	20.774	0	0

(*) Datos tras la última modificación de las Normas Urbanísticas Municipales (MOD. nº 6)

(**) El número de viviendas que aumenta es de tres, ya que una vivienda ya estaría dentro del suelo de la parcela que ya está considerada como suelo urbano consolidado de ensanche extensivo en la actualidad por las NNUU

Quedando como suelo clasificado como Urbanizable el siguiente:

Sector	Uso	Ámbito	Densidad	Edifi.	Nº vv
		m2	vv/ha	m2/m2 – bruto	
SU1	Residencial	61.287	15	0,30	91
SU2	Industrial	105.401	-	0,50	-
SU3	Residencial	193.211	15	0,30	289
SU4	Residencial	72.600	15	0,30	109
SU5	Industrial	80.000	-	0,50	-
SU6	Residencial	43.117	15	0,30	65
SU7	Residencial	51.011	15	0,30	77
TOTALES					
Residencial	5 Sectores	421.226	15	0,30	631
Industrial	2 Sectores	185.401		0,50	

En base a lo todo lo expuesto, se considera que en aplicación del artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el ámbito de actuación de la presente Modificación debe clasificarse como Suelo Urbano Consolidado, con la tipología constructiva regulada en la zona urbanística de ENSANCHE EXTENSIVO, máxime cuando la realidad física así se manifiesta, puesto que la/s parcela/s disponen en la actualidad de los servicios urbanísticos para poder considerarse como Suelo Urbano Consolidado, considerándose en consecuencia, que en razón del interés público es razonable exigir la correspondiente contribución fiscal sobre impuestos de bienes inmuebles en suelo urbano.

1.4 JUSTIFICACIÓN DE NO NECESIDAD DE RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Tal y como establece el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la propuesta de modificación de la clasificación urbanística que se propone se ajusta a la regulación dada para aquellas ampliaciones de suelo que no suponga un incremento superior o igual a 5 viviendas (son 4 viviendas el número máximo de viviendas las que se puede aumentar en la zona de parcela objeto de modificación ya que la quinta vivienda de la parcela, no está en la zona objeto de modificación sino que se encuentra en la actualidad en suelo urbano consolidado de ensanche extensivo al amparo de las actuales Normas Urbanísticas Municipales) ni tampoco el volumen edificable supera los 500 m² de superficie edificable con destino privado (son 2413 m² los que se aumentan con edificabilidad de 0,5 m²/m²) , extremo que se justifica por aplicación de la ordenanza de Suelo Urbano Consolidado de ENSANCHE EXTENSIVO, cuya parcela mínima se establece en 500 m², o la existente a la aprobación definitiva de la presente modificación. Así pues, en la actualidad la estructura de propiedad es la siguiente:

- P1 - Parcela 37 – Polígono 7 – Ref. Catast: 37173A007000370000DS
- P2 - Parcela 37 – Polígono 7 – Ref. Catast: 37173A007000370001FD
- P3 – ER Extrarradio 62 – Ref. Catast: 001301600TK59E0001UB
- P4 – ER Extrarradio 38 – Ref. Catast: 001300200TK59E0001MB

Con las siguientes superficies de suelo según catastro:

- [P1 - Ref. Catast: 37173A007000370000DS
- P2 - Ref. Catast: 37173A007000370001FD]: 2.971 m²
- P3 – Ref. Catast: 001301600TK59E0001UB: 142 m²
- P4 – Ref. Catast: 001300200TK59E0001MB: 110 m²

Y una superficie topografiada algo superior pues alcanza los 3.346 m2.

De los cuales 619,21 m2 ya están incluidos por las actuales Normas Urbanísticas Municipales en Suelo Urbano Consolidado de Ensanche Extensivo (parte de los cuales tienen como destino suelo edificable (517,58 m2) y parte tienen como destino vial (101,63 m2)

Y la otra parte de superficie parcela es la que se pretende modificar, que se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable (SU 4) pasando a ser Suelo Urbano Consolidado de Ensanche Extensivo cuya superficie son 2.727 m2 de los cuales **2.413 m2 tendrán como destino suelo edificable y 314 m2 vial.**

Pues bien la superficie de parcela que pasaría a ser edificable en virtud de la Modificación admitiría posterior segregación en cuatro unidades ($2.413 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 \text{ parcela mínima} = 4,83 < 5$), y por tanto el incremento del número de viviendas posible con la modificación se fija en 4 y en consecuencia se cumple lo dispuesto en el artículo 173 antes citado, que a continuación se transcribe:

“Artículo 173.– Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

- 1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante. A tal efecto:*

- a) *En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.*
- b) *En el resto del suelo urbano consolidado, **debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más.** En tal caso deben aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*
- 1.º– *Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*
- 2.º– *Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*
- b) *En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.”*
2. *Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.*

En consecuencia, se estima que la propuesta de modificación de la clasificación de suelo urbano que se presenta supone tan sólo un pequeño ajuste de la clasificación vigente a la realidad física actual, ajustándose a los criterios de clasificación establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como ha de indicarse, a su vez, que el incremento de suelo urbano que se incorpora no supone un aumento de más de 4 viviendas ni alcanza los 500 m² de suelo edificable con destino privado, por lo que se considera no necesaria la disposición de reservas de espacios libres o equipamientos, ajustándose a la reglamentación autonómica para el caso. Como se puede comprobar en los cálculos que se muestran a continuación:

Nº de viviendas máximo que puede desarrollar el suelo modificado

Será el cociente entre la superficie de suelo susceptible de ser edificado que tiene la modificación (2.413 m²) y la parcela mínima del tipo de suelo que prevé la modificación (500 m² en Suelo Urbano Consolidado de Ensanche Extensivo), es decir $2.413 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 4,83$ es decir **4 < 5**).

Aumento de Volumen edificable que se puede desarrollar en el suelo modificado

Será la diferencia de m² edificable entre los previstos a realizar por el las Normas Urbanísticas Municipales Modificadas y las Normas Urbanísticas Municipales sin modificar, es decir $[(2.413 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2) - (2.413 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2)] = 1.206,50 \text{ m}^2 - 723,90 \text{ m}^2 =$ **482.60 m²** < 500 m² ya que la densidad del Suelo Urbano Consolidado de Ensanche Extensivo es de 0,5 m²/m² y la del SU 4 es de 0,30 m²/m².

Se dispone, no obstante, la regulación de alineaciones oficiales de edificación, que vienen a concretar las superficies de suelo destinadas a completar la red viaria, superficie que se destina a la cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento una vez completados los elementos de urbanización que fuesen precisos, y que por supuesto serán de cuenta de los particulares.

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO

La porción de parcela que constituye el objeto de la presente Modificación como hemos visto a lo largo del presente documento, tienen la clasificación urbanística actual de suelo urbanizable y desde el punto de vista catastral, la clasificación de suelo rústico.

También es cierto que dicha parcela goza de los servicios (agua, saneamiento, alumbrado, energía eléctrica y pavimentación), que marca la ley de Urbanismo de Castilla y León para ser consideradas como suelo urbano.

La necesidad de disponer de terrenos urbanos en Linares de Riofrío, aptos para edificar viviendas y contribuir al asentamiento de población en su término es objetivo de la Corporación Municipal, **hace conveniente la modificación** e incluso justa con el fin de adaptar el planeamiento a la realidad, y **por tanto la convierte en un elemento de interés público**, ya que la renovación de la trama urbana con la incorporación de aquellos terrenos que son aptos para edificar, permite los objetivos municipales enunciados, el de asentar población y el de redistribuir las cargas de mantenimiento y mejora de los servicios y equipamientos urbanos entre el mayor número de habitantes.

Los hechos mencionados en los epígrafes anteriores justifican el interés público de la presente Modificación, pues los propietarios de “suelo urbano” (con todos los servicios) deberán de soportar las cargas que les corresponden, entre ellas: contribuir mediante el pago de tributos (IBI, Tasas de servicios, Basuras, etc...) imputables a este tipo de suelo y no a otros que no ostentan esta clasificación de la misma forma que gozan de sus beneficios, siendo sufragados por el resto de la sociedad.

1.6 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO QUE SE ALTERAN

El instrumento que se altera son las mencionadas Normas Urbanísticas Municipales, siendo las determinaciones que se enumeran a continuación las que son objeto de alteración:

- Se modifica la clasificación del suelo que constituye el ámbito de la Modificación.
- Se modifica la aplicación del parámetro “Retranqueos” dentro de la ordenanza que resulta de aplicación tras la nueva clasificación.

1.6.1 ESTADO ACTUAL

Los terrenos a modificar son parte integrante de una parcela catastral, más concretamente la zona de dicha parcela su estado actual es el de Suelo Urbanizable dentro del SU 4, el resto de la parcela está dentro del suelo urbano consolidado ensanche extensivo y no forma parte de la Modificación.

Así mismo es de hacer constar que en dicha zona de la parcela objeto de la Modificación existen una serie de edificaciones: Vivienda, Almacenes, Garaje, las cuales están fechadas según catastro del año 1998, y sobre las que no existe ningún expediente de infracción urbanística, cuya situación se puede observar en las fichas catastrales del Anexo.

1.6.2 ESTADO PROPUESTO

El estado propuesto para los terrenos objeto de Modificación es el de equiparar su clasificación a la que tiene el resto de la parcela, es decir puesto que gozan de los mismos servicios y estos son los que se describen para los “Criterios de Clasificación” en el artº 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León pues que ostenten la misma Clasificación, es decir, que se consideren Suelo Urbano Consolidado de Ensanche Extensivo, siéndoles de aplicación dicha Ordenanza y con el fin de no dejar edificios que pudieran considerarse como fuera de ordenación se plantea la modificación del parámetro “Retranqueos” dejándolos como los existentes a la aprobación de la Modificación y 3 m a todos los linderos para nuevas edificaciones, pudiéndose adosar el 30 % de la longitud de fachada y con altura de una planta y pudiéndose adosar en lindero lateral con proyecto conjunto, todo ello con el fin de que no se desvirtúe la tipología de este tipo de suelo.

1.7 INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO REAL Y MATERIALIZACIÓN DE ÉSTE CON DESTINO PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El aprovechamiento actual (antes de la Modificación) que le corresponde a la parcela por pertenecer al SU4 es de una edificabilidad global de 0,30 m²/m².

El aprovechamiento que le corresponde tras la Modificación es una parcela con clasificación de suelo urbano: Ensanche Extensivo, es decir una edificabilidad de 0,5 m²/m².

Que la materialización del 10 % del aprovechamiento que excede del real anteriormente previsto ó lo que es lo mismo el 10 % s/(0,5 - 0,30) m²/m² = 10 % s/0,20 m²/m² = 0,02 m²/m².

Si tenemos en cuenta, que la superficie susceptible de ser edificada que integra la modificación es de 2.413 m², estaríamos hablando de un patrimonio municipal de suelo de (2.413 m² x 0,02 m²/m²) = 48,26 m² de edificabilidad.

Como quiera que el terreno actual tras la modificación tiene una edificabilidad de 0,5 m²/m², la porción de superficie donde se tendría que llevar a cabo el aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios con destino patrimonio público de suelo es de 48,26 m² / 0,5 m²/m² = 96,52 m², quedando ésta porción por debajo de la parcela mínima y susceptible por tanto de aprovechamiento, establecida en planeamiento en 500 m² y 14 m de fachada.

Lo que procede lógicamente tras lo expuesto es cuantificar en efectivo la cesión, lo cual supone que si damos un valor habitual de mercado al suelo, de 20 €/m² la cuantificación asciende a 96,52 m² x 20 €/m² = 1.930,40 € que se deberán materializar al Ayuntamiento de con carácter previo a la licencia urbanística municipal.

1.8 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN Y EL TERRITORIO GENERAL VIGENTE.

La Modificación que se presenta supone tan solo un pequeño ajuste en la clasificación vigente ajustándose a los criterios que en tal sentido establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el aumento de suelo urbano tiene escasa influencia sobre la ordenación vigente pues no requiere disposición de mayores reservas y las dotaciones de red viaria se encuentran realizadas.

1.9 AUSENCIA DE AFECCION DE CLASIFICACION RIESGOS NATURALES

El terreno objeto de Modificación no está afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la Administración competente para la protección de dichos riesgos y es por ello por lo que la modificación del instrumento de planeamiento urbanístico presente, no tiene que someterse a informe de dicha administración.

2 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

2.1 ORDENANZA ANTES DE LA MODIFICACION (ACTUAL)

La Ordenanza aplicable al terreno objeto de Modificación en la actualidad es la que se corresponde con Suelo Urbanizable – Sector SU 4 (artº 3.4.4. de las Ordenanzas Regulatoras de las Normas Urbanísticas Municipales), que se transcribe a continuación:

SUELO URBANIZABLE – SECTOR SU 4

- SUPERFICIE TOTAL : 73.327 m²
- USO PRINCIPAL : RESIDENCIAL
- USOS COMPATIBLES : Uso Terciario y Equipamiento
- COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS
 - Uso Residencial : 1
 - Uso Terciario : 1,05
 - Uso Equipamiento : 1
- DENSIDAD GLOBAL : 15 Viv/Ha
- PARCELA MINIMA : A fijar por el Plan Parcial
- ANCHURA MINIMA DE VIALES : 10 m
- PLAZO DE P.P. : No se fija
- EDIFICABILIDAD GLOBAL : 0,30 m²/m²
- SISTEMA DE ACTUACION:

Preferentemente COMPENSACION pudiéndose proponer por el Ayuntamiento el sistema de COOPERACION en el caso de que el desarrollo del correspondiente aprovechamiento urbanístico de la administración fuese de interés general.

- NUMERO DE VIVIENDAS : 113 Viv.

2.2 ORDENANZA DESPUES DE LA MODIFICACION

La Ordenanza aplicable al terreno objeto de Modificación tras la aprobación de ésta es la que se corresponde con Suelo Urbano Consolidado de Ensanche Urbano Extensivo (artº 2.5.3. de las Ordenanzas Regulatoras de las Normas Urbanísticas Municipales), que se transcribe a continuación:

SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ENSANCHE URBANO EXTENSIVO

- **PARCELA MINIMA:**

La Parcela Catastral, para nuevas parcelaciones se requerirá una superficie mínima de 500 m² con fachada de longitud mínima de 14 m, salvo para promociones de viviendas acogidas a cualquier régimen de Protección Oficial, en cuyo caso la parcela mínima será de 150 m² con fachada de longitud mínima de 6 m.

- **ALINEACIONES:**

Según planos de ordenación.

- **RETRANQUEOS:**

Los existentes a la aprobación de la Modificación, para nuevas edificaciones obligados 3 m a todos los linderos. Se podrá adosar a alineación un 30 % de la longitud de fachada y con una altura de una planta. Se podrá adosar a lindero lateral cuando haya proyecto conjunto con el lateral.

- **VOLADIZOS**

Máximo 1/15 del ancho de la vía pública con un máximo de 1 m, siempre y cuando la altura sea igual o superior a 3,00 m sobre la rasante, pudiendo ser individualizados por huecos o no, la separación a colindantes no será inferior a 60 cm.

- **BAJO CUBIERTA:**

Se permiten cumpliendo lo establecido en la normativa de carácter general.

- **PENDIENTE DE CUBIERTA:**

Se permiten diseños libres, sin limitación de pendiente, solución o material.

- **EDIFICABILIDAD:**

Máxima 0,5 m²/m²

- **OCUPACION EN PLANTA (%):**

Máxima 50 %

- ALTURA:

Máximo dos plantas y bajo cubierta con un total de 7,50 m en alero y fachada, fijándose un total de 7,50 m para naves en alero y 10 m en cumbrera.

- USOS PERMITIDOS:

- Residencial en todas sus definiciones salvo el caso de vivienda entre medianeras, toda vez que se exige retranqueos. Se podrá admitir vivienda adosada, en hilera o pareada cuando las parcelaciones que las produzcan lo contemplen registralmente y así lo autorice previamente el Ayuntamiento, o en su defecto se tramite un proyecto conjunto.
- Agrario: Dependencias Auxiliares de 1ª y 2ª categoría, ganadería estabulada en explotación familiar en edificio exclusivo.
- Uso Terciario: Todos los asimilados de 1ª y 2ª categoría.
- Uso Equipamiento: Todos los asimilados de 1ª y 2ª categoría.
- Uso Infraestructuras: previo estudio de impacto en el entorno

En cuanto a tipología y a diseño estético se estará a lo dispuesto en la normativa de carácter general.

2.3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La presente modificación puntual intenta la mejora de la sostenibilidad económica de la actuación, pues supondrá para el Ayuntamiento de Linares de Riofrío, como Hacienda Pública, a la que afecta la implantación, el mantenimiento de las infraestructuras, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como también el grado de adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos, un incremento de dicha sostenibilidad .

Se conseguirá una mayor rentabilidad en la implantación como consecuencia del aumento del número de licencias de obra, de ocupación y de impuestos de bienes inmuebles, sin ningún aporte de servicios, únicamente con el mantenimiento de los existentes.

La posible fijación o incremento de habitantes que puede surgir del propio aumento de edificabilidad y de su inmediata posibilidad de edificación, contribuirá a la obtención de contribuciones que recaudará el Ayuntamiento y posibilitará una mejor dotación de los servicios públicos.

Linares de Riofrío, 24 de Julio de 2017

Fdo: Andres Royuela Antonio

ANEXO 1 .- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD (FICHAS CATASTRALES)



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001300200TK59E0001MB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
ER EXTRARRADIO 38
37760 LINARES DE RIOFRIO [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN
1998

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
110

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
ER EXTRARRADIO 38
LINARES DE RIOFRIO [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
110

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]
110

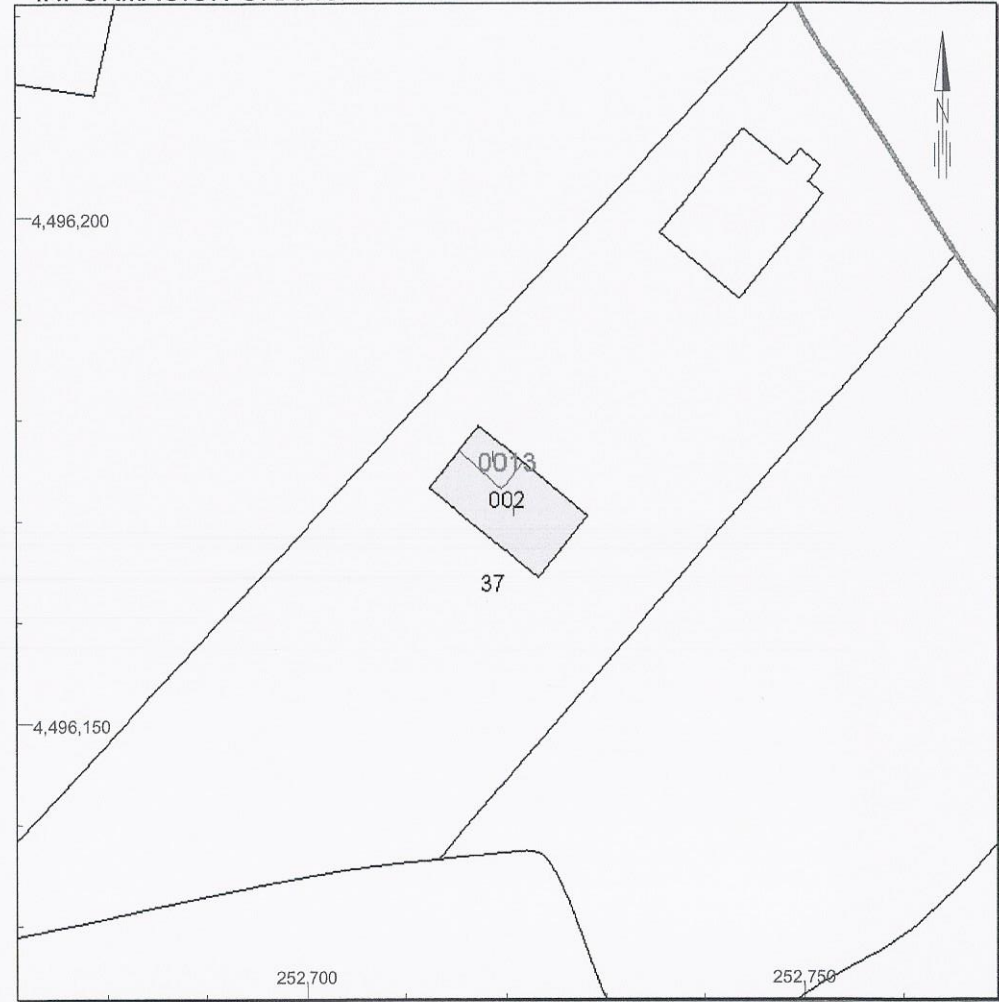
TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	00	01	19
VIVIENDA	1	00	02	91

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/788.910034179688



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 252,750 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

Jueves , 27 de Julio de 2017



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
37173A007000370001FD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 7 Parcela 37
LAS ERAS. LINARES DE RIOFRIO [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL Industrial **AÑO CONSTRUCCIÓN** 1998

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 **SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]** 171

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 7 Parcela 37
LAS ERAS. LINARES DE RIOFRIO [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] 171 **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]** 2.971 **TIPO DE FINCA** Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	44
ALMACEN	1	00	02	20
ALMACEN	1	00	03	58
ALMACEN	1	00	04	49

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 252,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 27 de Julio de 2017



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
37173A007000370000DS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 7 Parcela 37
LAS ERAS. LINARES DE RIOFRIO [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL **Agrario** **AÑO CONSTRUCCIÓN** **..**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** **SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]** **..**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 7 Parcela 37
LAS ERAS. LINARES DE RIOFRIO [SALAMANCA]

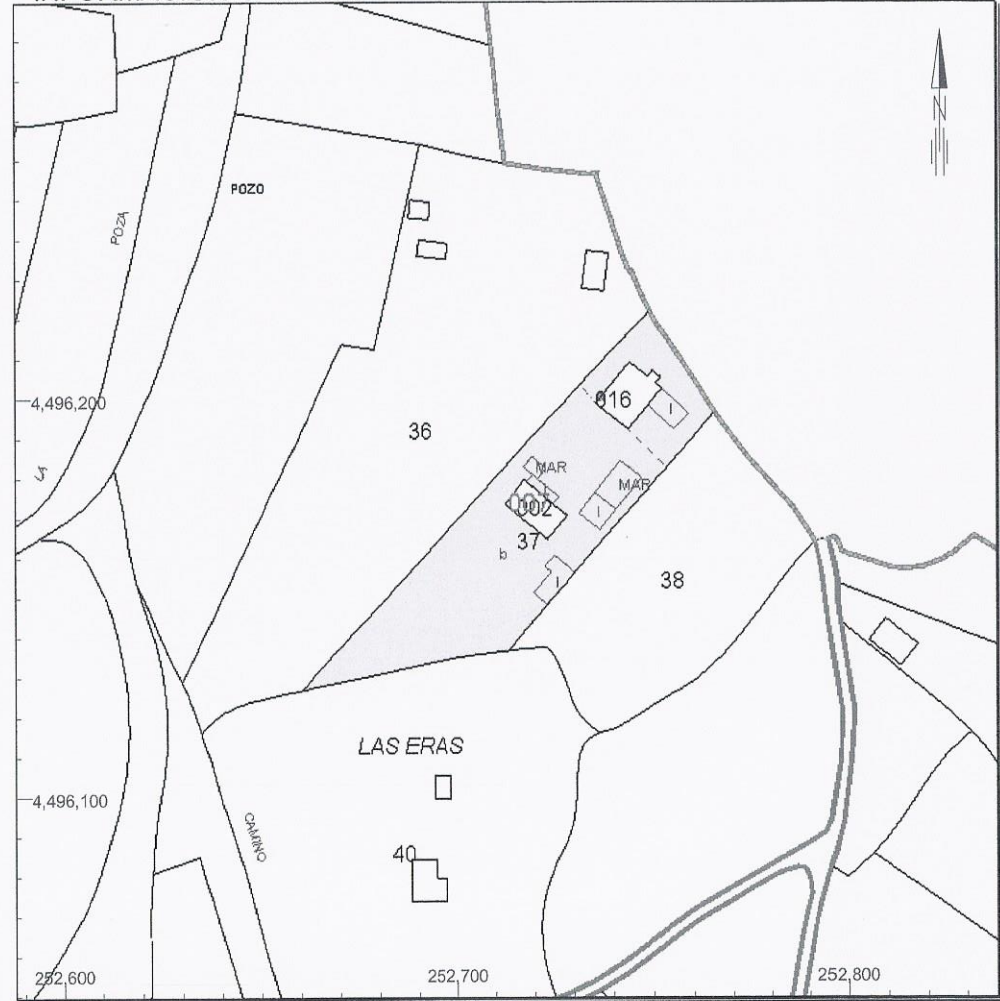
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **171** **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]** **2.971** **TIPO DE FINCA** **Parcela construida sin división horizontal**

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	PD	Prados o praderas	02	455
b	PD	Prados o praderas	02	2.261

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 252,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

Jueves , 27 de Julio de 2017



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

001301600TK59E0001UB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
ER EXTRARRADIO 62	
37760 LINARES DE RIOFRIO [SALAMANCA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	2006
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	279

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
ER EXTRARRADIO 62		
LINARES DE RIOFRIO [SALAMANCA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
279	142	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO		BJ	01	142
VIVIENDA		01	01	137

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/841



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

252,750 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Jueves , 27 de Julio de 2017

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

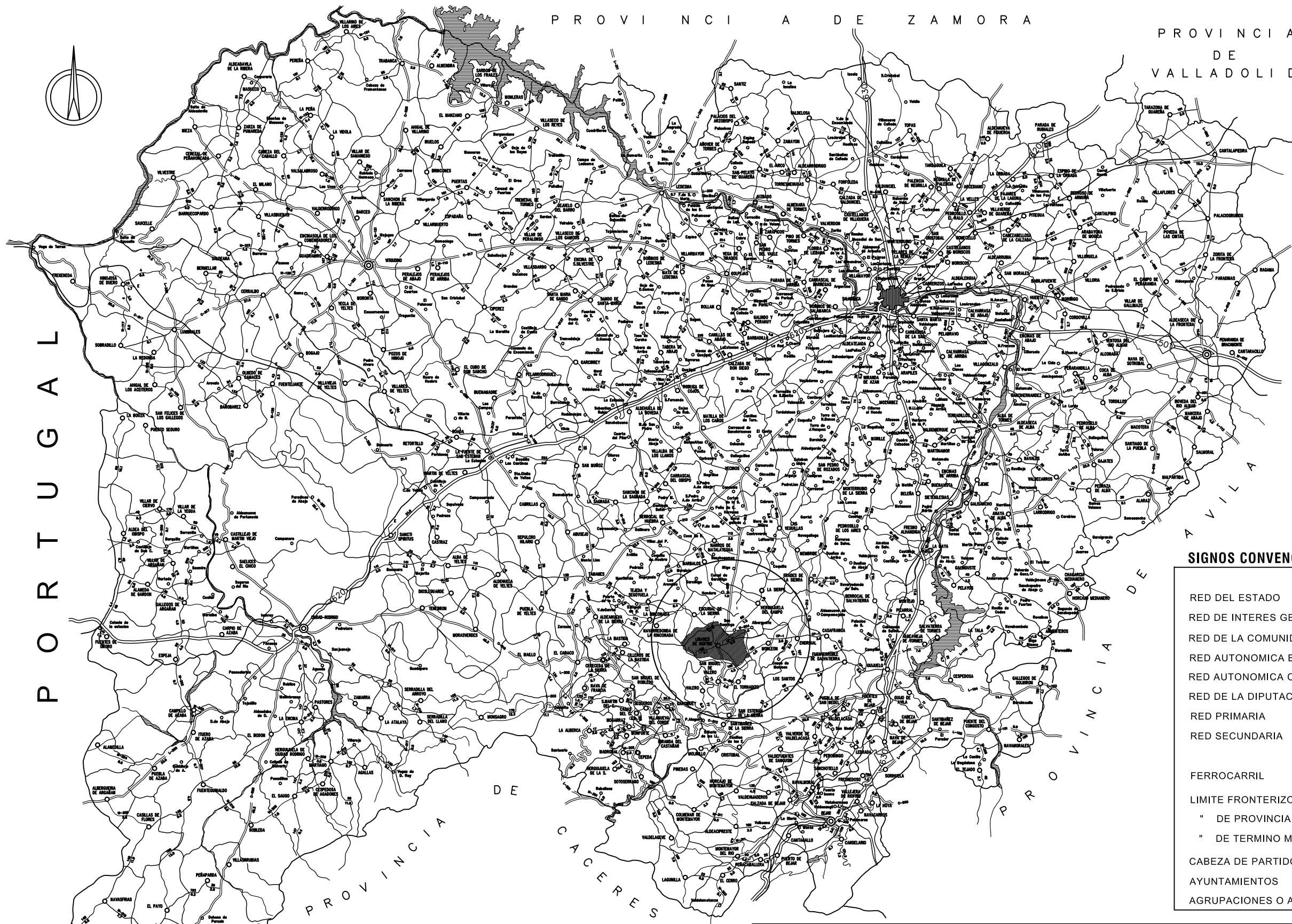
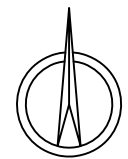
1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación Provincial
- I.2. Situación Municipal
- I.3. Estructura de propiedad - Catastro
- I.4. Clasificación urbanística vigente
- I.5. Esquema de servicio de saneamiento
- I.6. Esquema de servicio de abastecimiento
- I.7. Esquema de servicio de alumbrado público
- I.8. Esquema de pavimentación

P O R T U G A L

P R O V I N C I A D E Z A M O R A

P R O V I N C I A
D E
V A L L A D O L I D



SIGNOS CONVENCIONALES

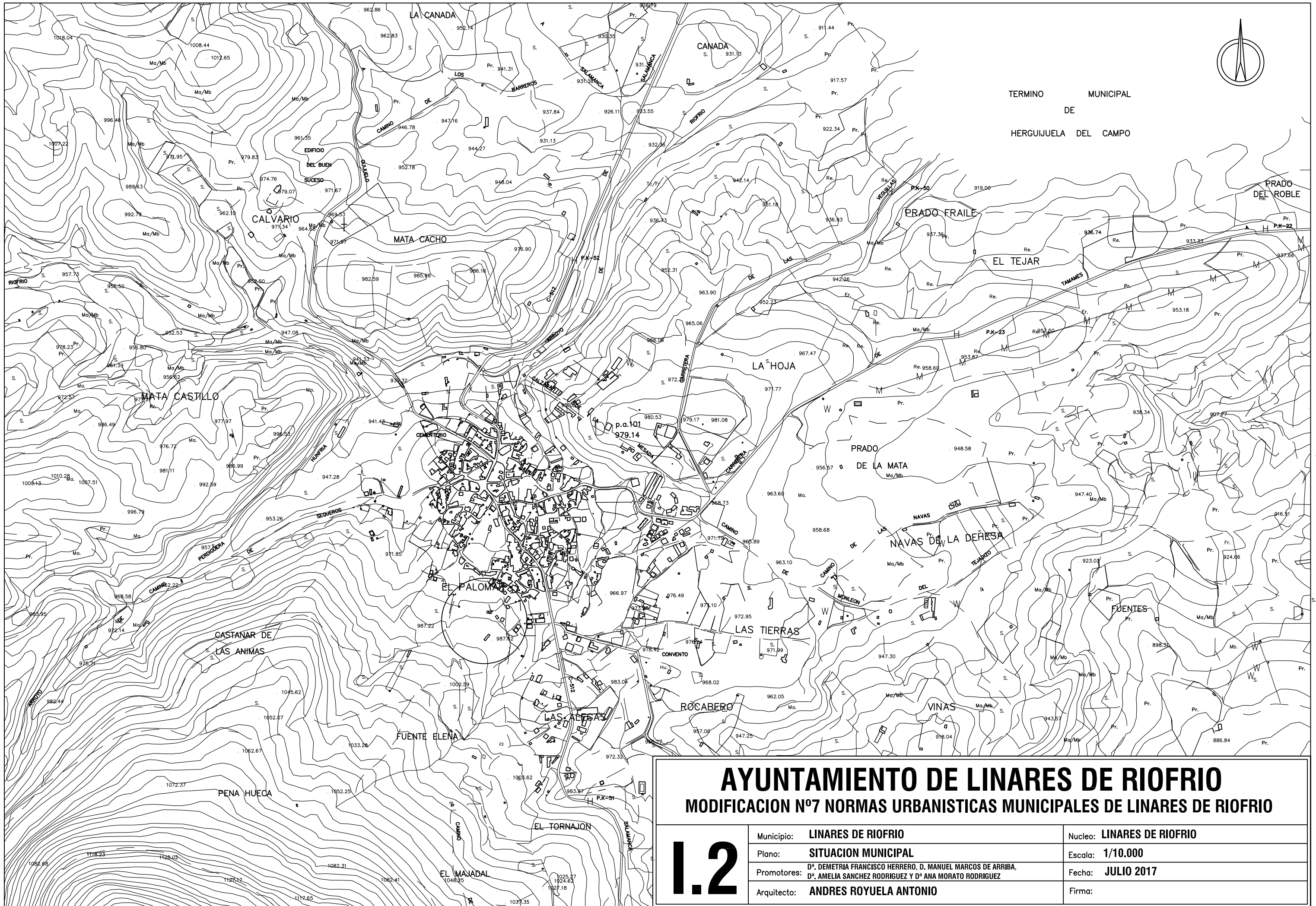
RED DEL ESTADO	
RED DE INTERES GENERAL DEL ESTADO	
RED DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON	
RED AUTONOMICA BASICA	
RED AUTONOMICA COMPLEMENTARIA	
RED DE LA DIPUTACION DE SALAMANCA	
RED PRIMARIA	
RED SECUNDARIA	
FERROCARRIL	
LIMITE FRONTERIZO	
" DE PROVINCIA	
" DE TERMINO MUNICIPAL	
CABEZA DE PARTIDO JUDICIAL	
AYUNTAMIENTOS	
AGRUPACIONES O ALQUERIAS	

AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO

MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO

1.1

Municipio:	LINARES DE RIOFRIO	Nucleo:	LINARES DE RIOFRIO
Plano:	SITUACION PROVINCIAL	Escala:	1/500.000
Promotores:	Dª. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, Dª. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y Dª ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha:	JULIO 2017
Arquitecto:	ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma:	

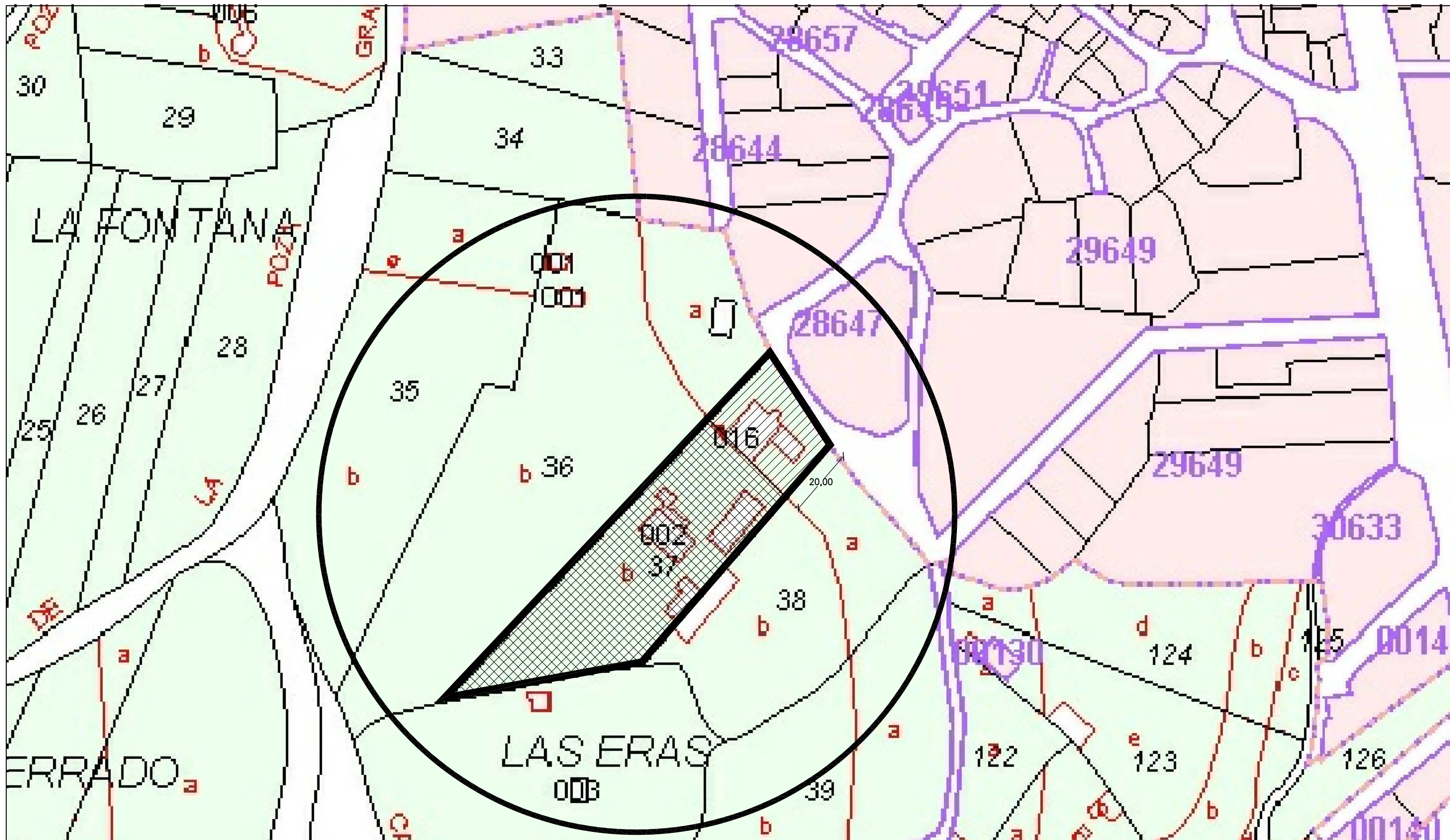


AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO

MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO




1.2

Municipio: LINARES DE RIOFRIO	Nucleo: LINARES DE RIOFRIO
Plano: SITUACION MUNICIPAL	Escala: 1/10.000
Promotores: Dº. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, Dº. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y Dº. ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha: JULIO 2017
Arquitecto: ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma: _____



SUPERFICIE CATASTRAL = 3.223,00 m²
 SUPERFICIE TOPOGRAFIADA = 3.346,00 m²
 SUPERFICIE TOPOGRAFIADA CLASIFICADA EN LA ACTUALIDAD COMO ENSANCHE EXTENSIVO = 619,00 m²
 SUPERFICIE TOPOGRAFIADA OBJETO DE MODIFICACION = 2.727,00 m²

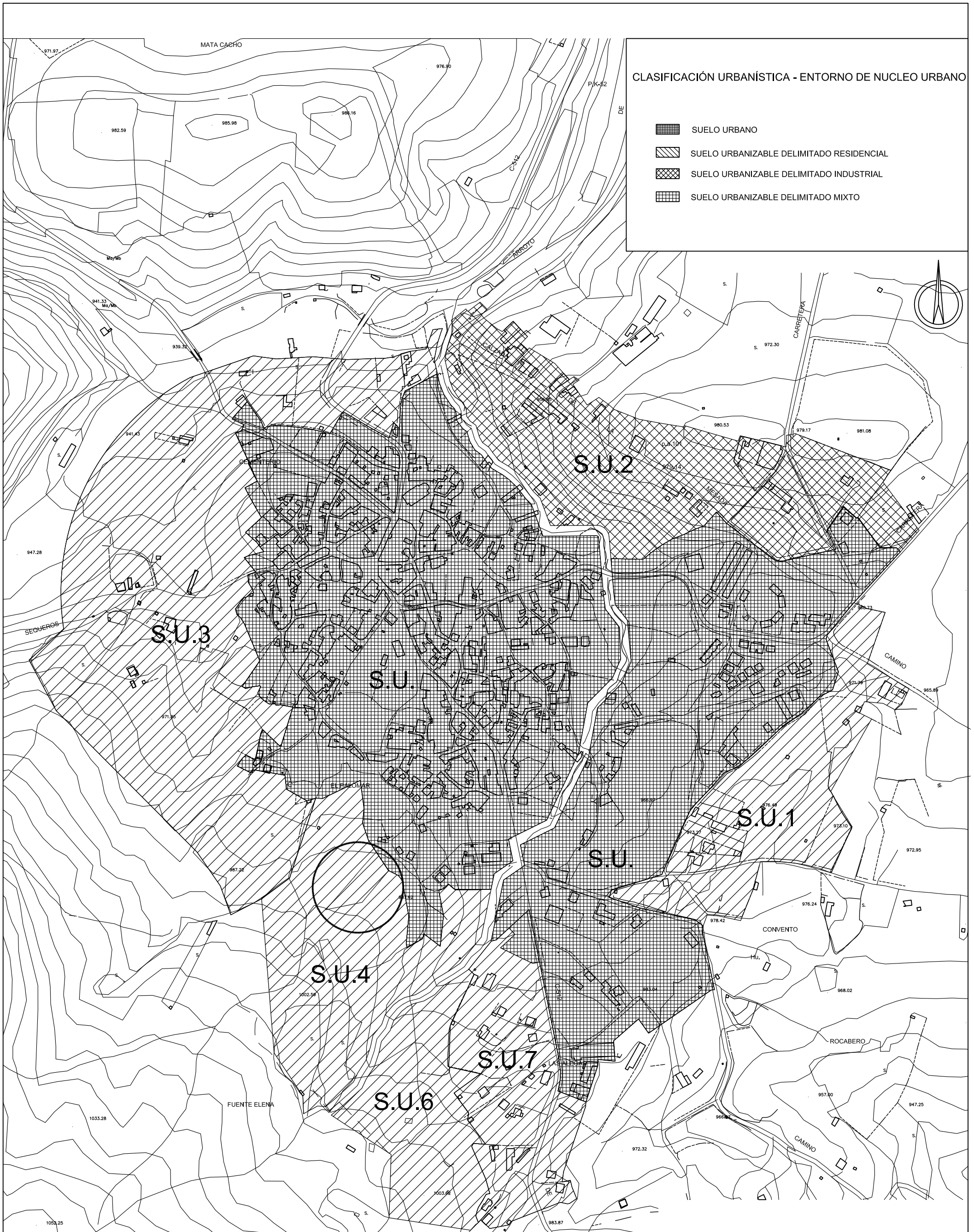
LEYENDA

-  PARCELA CATASTRAL (INTEGRADA POR 4 REFERENCIAS CATASTRALES)
-  ZONA DE PARCELA CLASIFICADA COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ENSANCHE EXTENSIVO
-  ZONA DE PARCELA CLASIFICADA ACTUALMENTE COMO SUELO URBANIZABLE (OBJETO DE MODIFICACION)





AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO
MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO

I.3

Municipio:	LINARES DE RIOFRIO	Nucleo:	LINARES DE RIOFRIO
Plano:	ESTRUCTURA DE PROPIEDAD - CATASTRO	Escala:	1/1.000
Promotores:	D^o. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, D^o. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y D^o. ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha:	JULIO 2017
Arquitecto:	ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma:	



CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA - ENTORNO DE NUCLEO URBANO

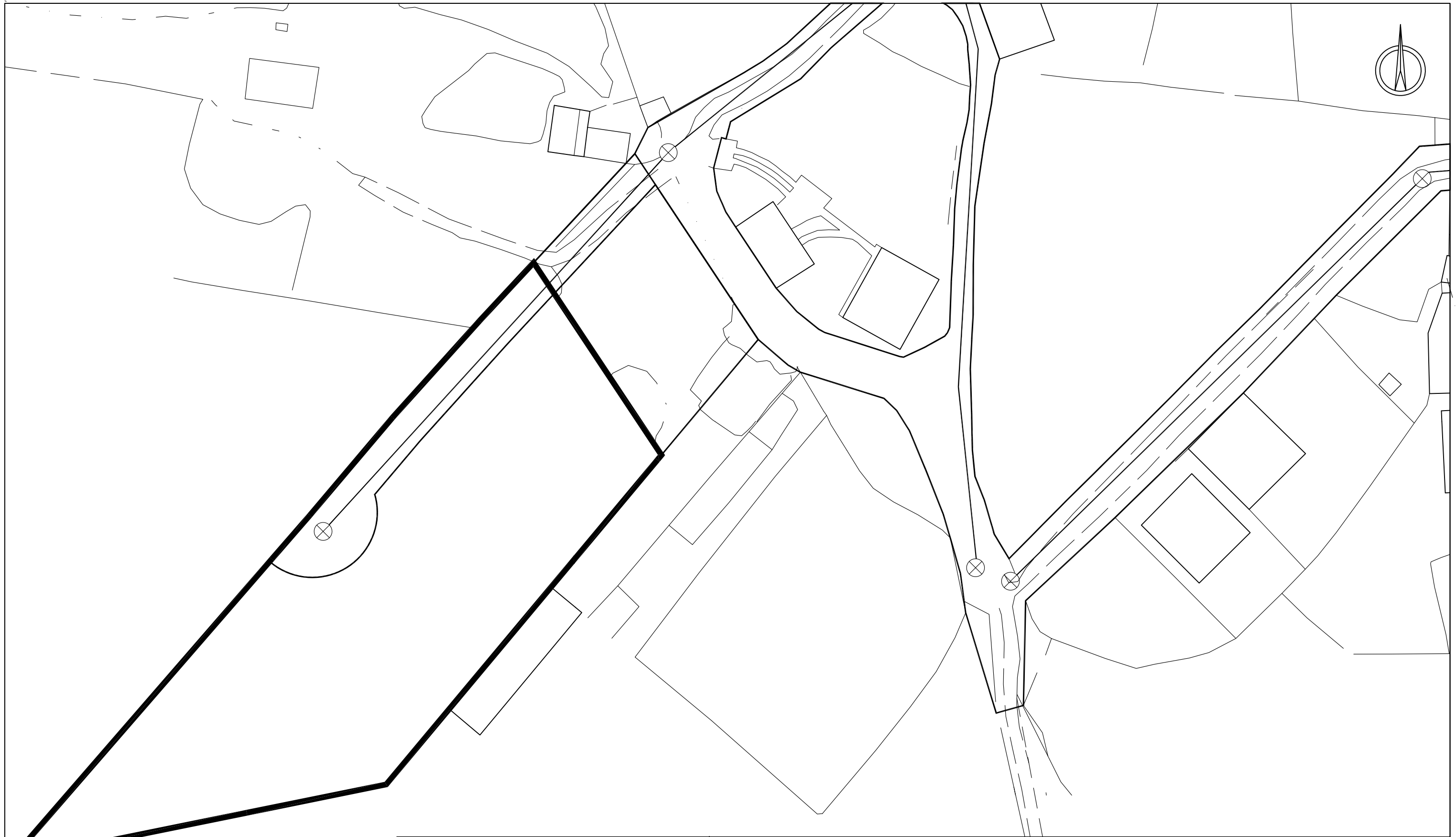
-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL
-  SUELO URBANIZABLE DELIMITADO INDUSTRIAL
-  SUELO URBANIZABLE DELIMITADO MIXTO

SUPERFICIE TOPOGRAFIADA
OBJETO DE MODIFICACION = 2.727,00 m2




AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO
MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO

I.4

Municipio:	LINARES DE RIOFRIO	Nucleo:	LINARES DE RIOFRIO
Plano:	CLASIFICACION URBANISTICA VIGENTE	Escala:	1/5.000
Promotores:	Dª. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, Dª. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y Dª ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha:	JULIO 2017
Arquitecto:	ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma:	



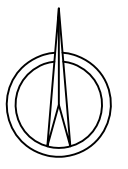
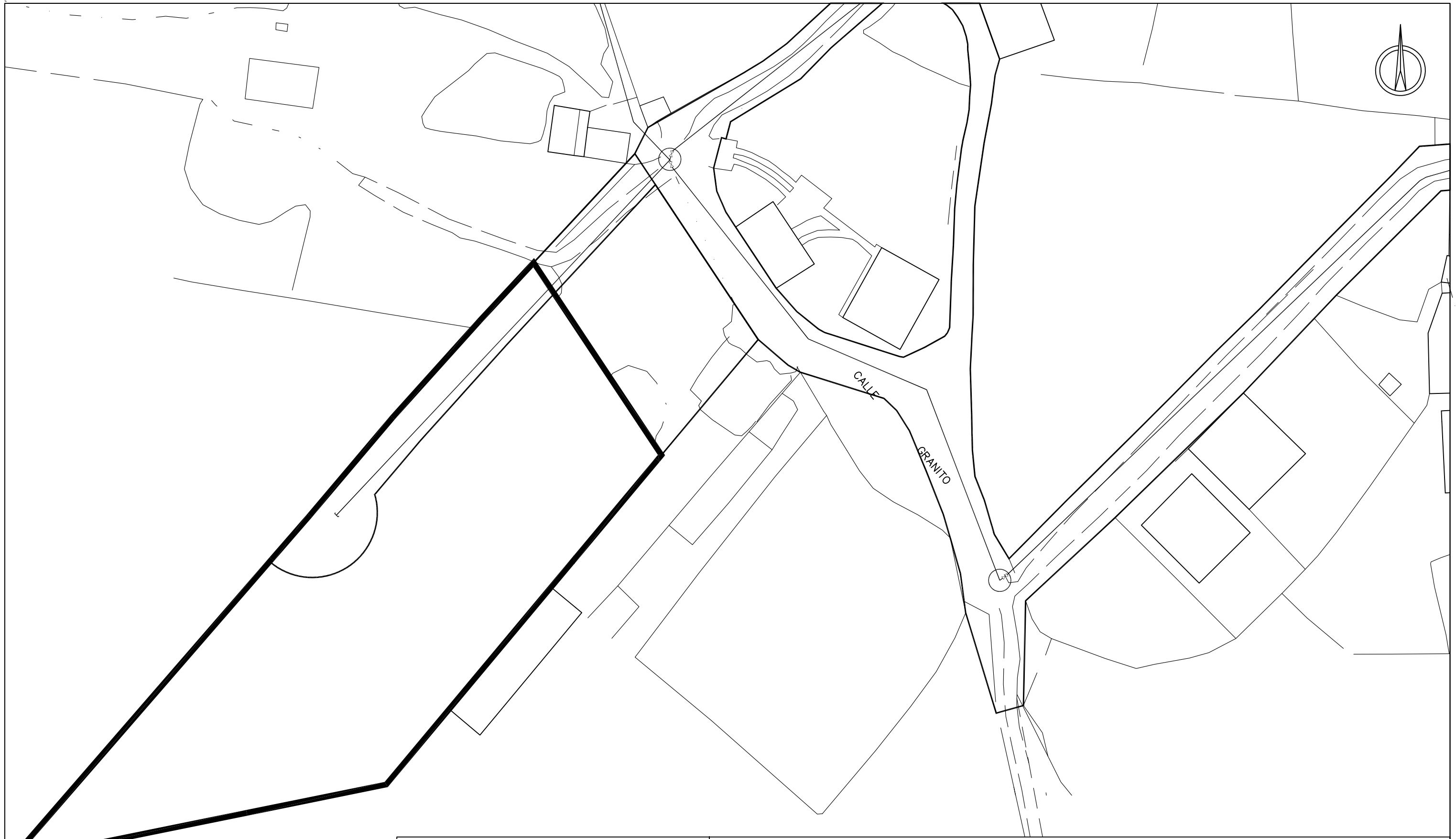
LEYENDA

-  CAMARA DE DESCARGA
-  POZO
-  COLECTOR PVC DE 200 MM.

AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO
MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO

I.5

Municipio: LINARES DE RIOFRIO	Nucleo: LINARES DE RIOFRIO
Plano: ESQUEMA DE SERVICIO DE SANEAMIENTO	Escala: 1/500
Promotores: D^o. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, D^o. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y D^o ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha: JULIO 2017
Arquitecto: ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma:



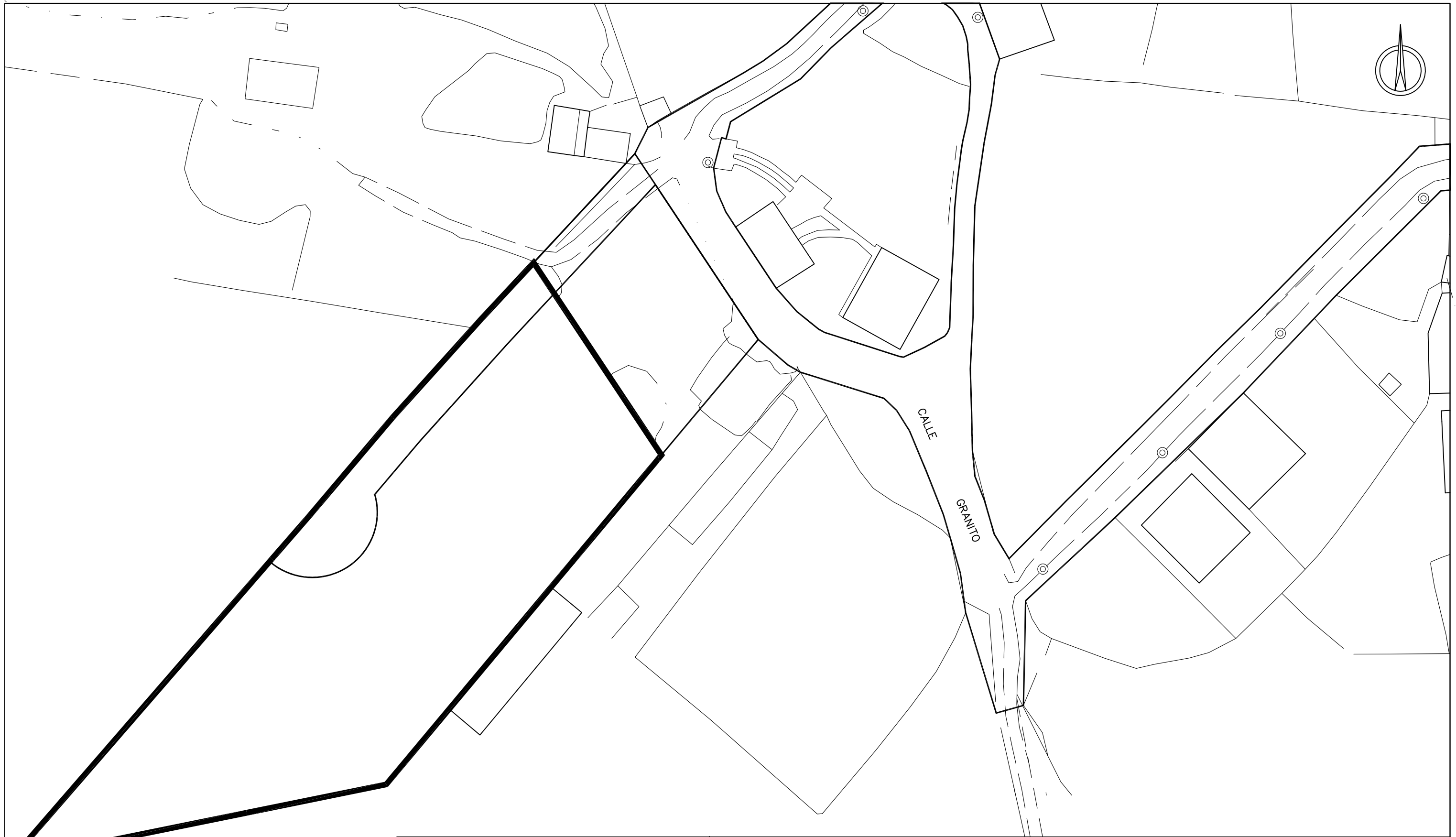
LEYENDA

- ⊗ LLAVE DE CORTE
- POZO
- RED DE DISTRIBUCION
- ┌ BRIDA CIEGA

AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO
MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO

I.6

Municipio: LINARES DE RIOFRIO	Nucleo: LINARES DE RIOFRIO
Plano: ESQUEMA DE SERVICIO DE ABASTECIMIENTO	Escala: 1/500
Promotores: Dª. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, Dª. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y Dª ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha: JULIO 2017
Arquitecto: ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma:



LEYENDA

⊙ PUNTO DE ALUMBRADO

AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO
MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO

I.7

Municipio: LINARES DE RIOFRIO	Nucleo: LINARES DE RIOFRIO
Plano: ESQUEMA DE ALUMBRADO PUBLICO	Escala: 1/500
Promotores: D^º. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, D^º. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y D^º ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha: JULIO 2017
Arquitecto: ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma:



LEYENDA

 VIALES PAVIMENTADOS

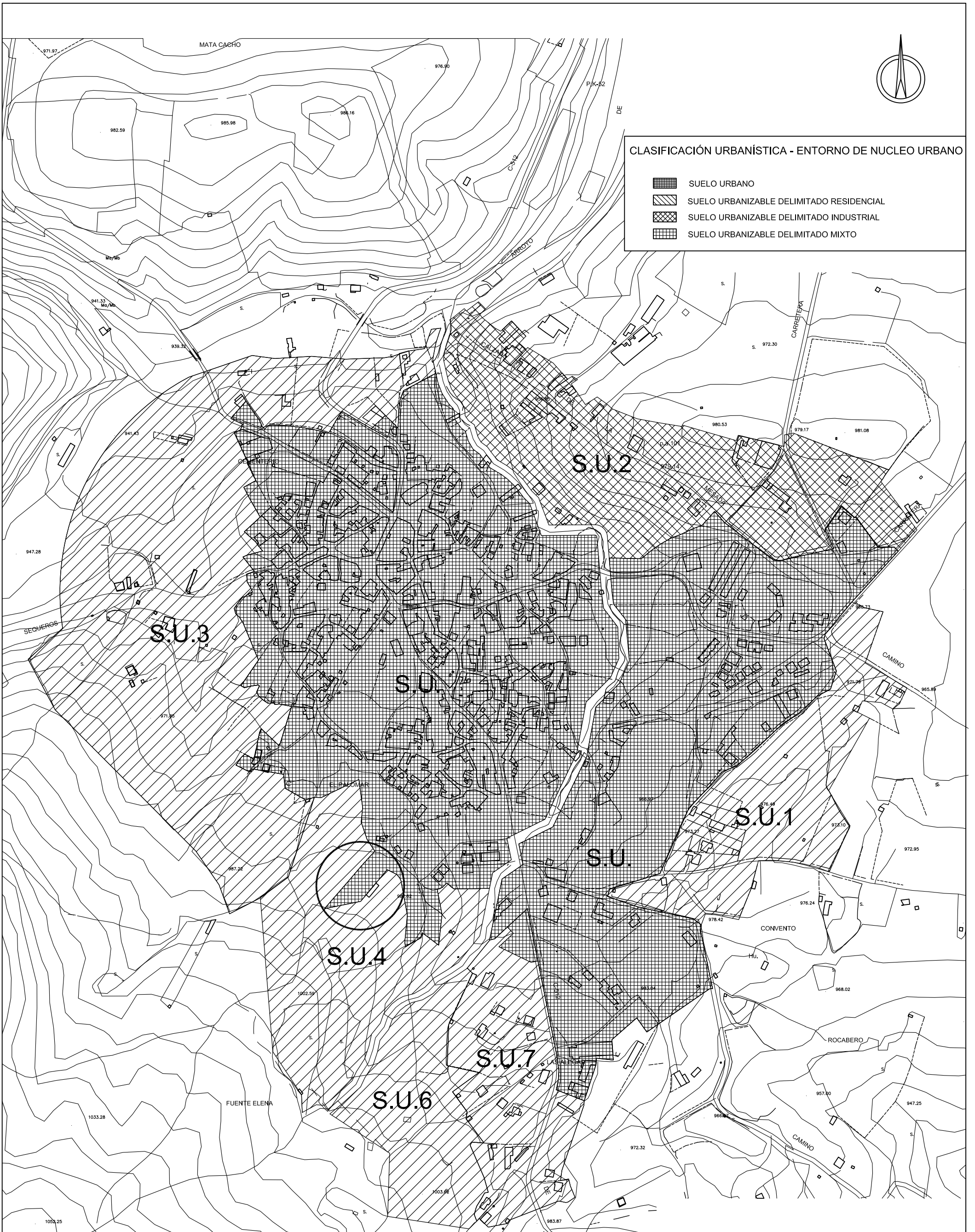
AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO
MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO

I.8





Municipio: LINARES DE RIOFRIO	Nucleo: LINARES DE RIOFRIO
Plano: ESQUEMA DE PAVIMENTACION	Escala: 1/500
Promotores: Dº. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, Dº. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y Dº ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha: JULIO 2017
Arquitecto: ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma:

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. Propuesta de clasificación urbanística.
- O.2. Categorías de suelo urbano.
- O.3. Zonificación urbanística.
- O.4. Alineaciones de edificación.



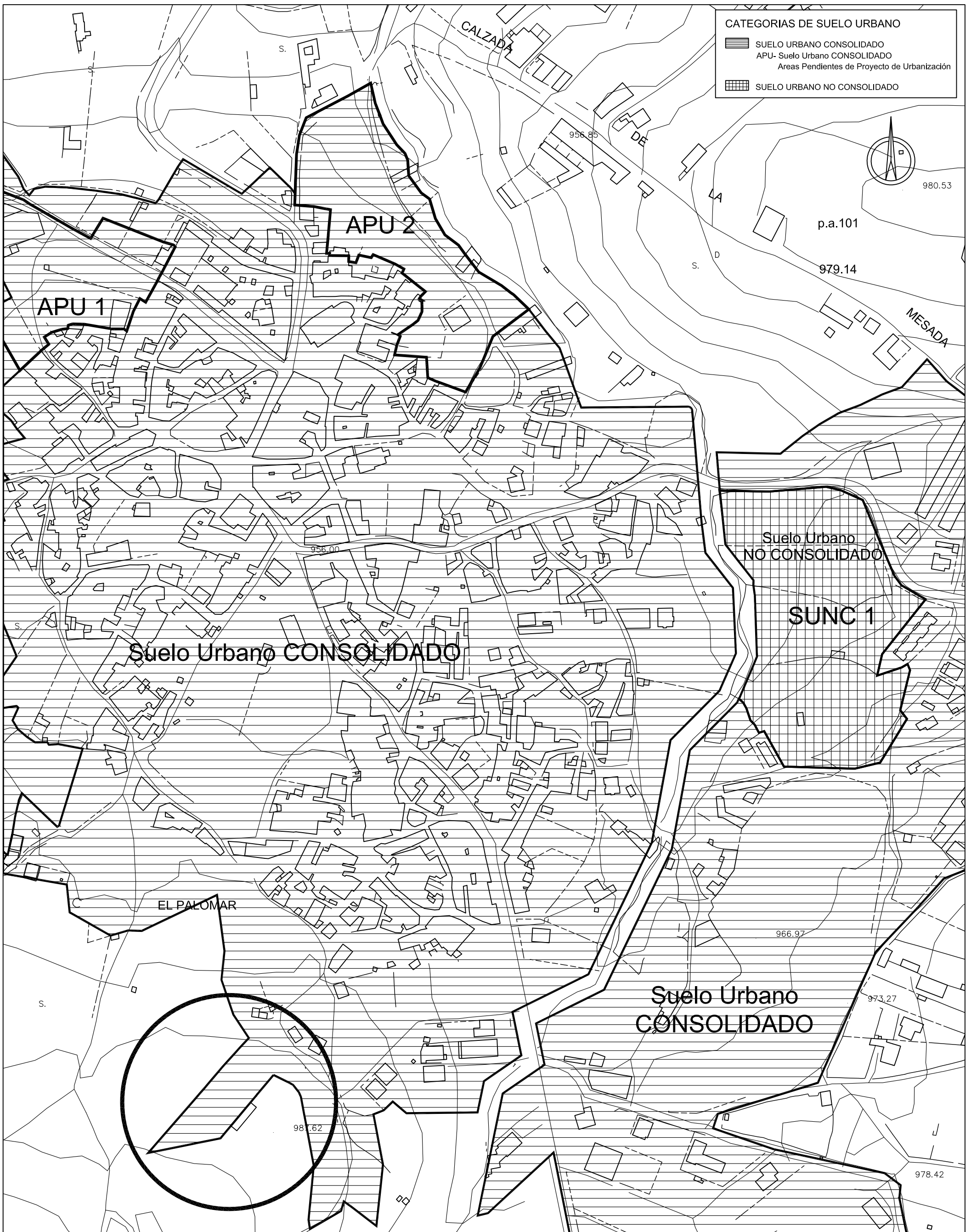
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA - ENTORNO DE NUCLEO URBANO

-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL
-  SUELO URBANIZABLE DELIMITADO INDUSTRIAL
-  SUELO URBANIZABLE DELIMITADO MIXTO

AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO
MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO

0.1

Municipio:	LINARES DE RIOFRIO	Nucleo:	LINARES DE RIOFRIO
Plano:	PROPUESTA CLASIFICACION DE SUELO	Escala:	1/5.000
Promotores:	Dª. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, Dª. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y Dª ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha:	JULIO 2017
Arquitecto:	ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma:	

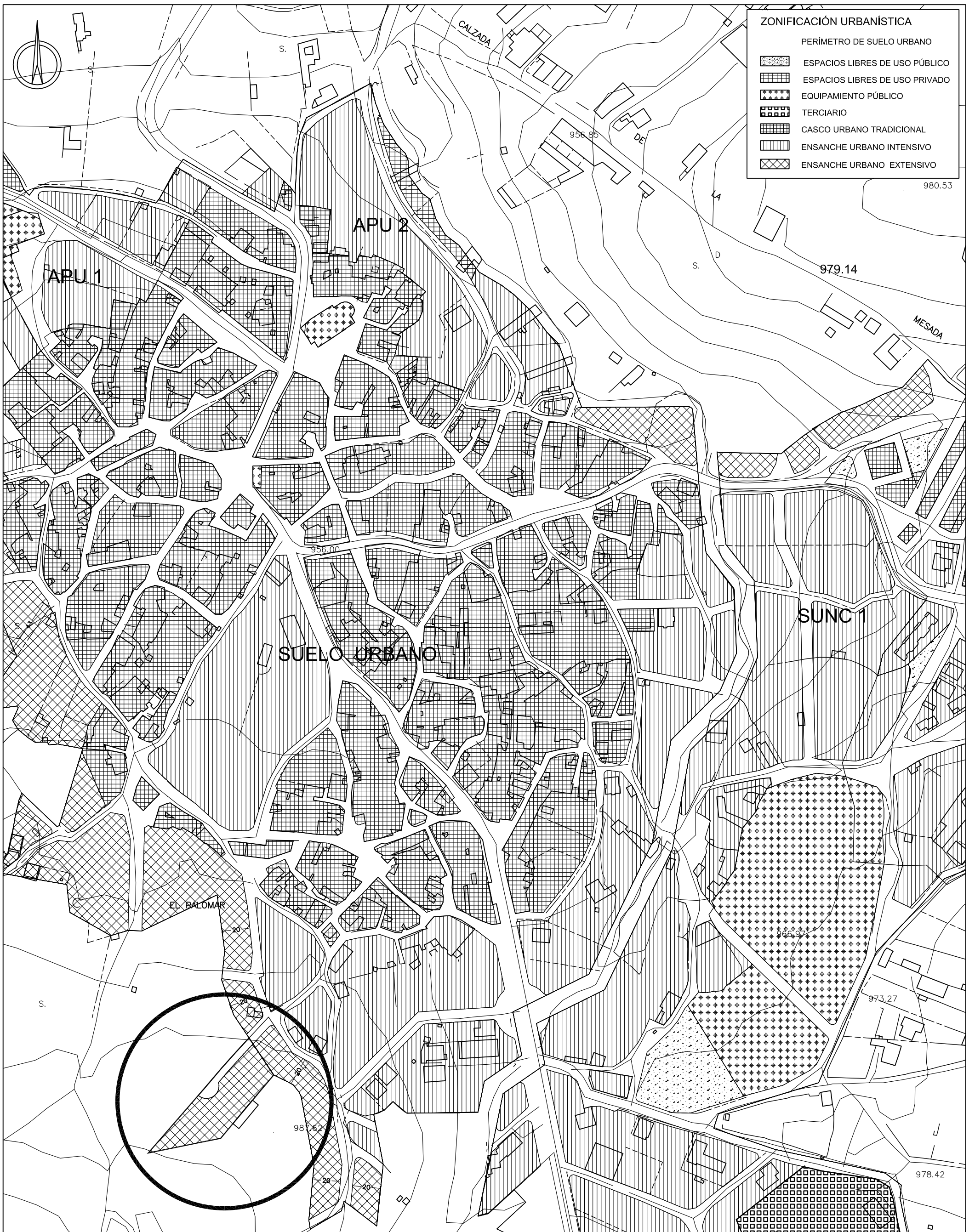


AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO

MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO

0.2

Municipio:	LINARES DE RIOFRIO	Nucleo:	LINARES DE RIOFRIO
Plano:	CATEGORIAS DE SUELO URBANO	Escala:	1/2.500
Promotores:	Dª. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, Dª. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y Dª ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha:	JULIO 2017
Arquitecto:	ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma:	



AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO

MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO

0.3

Municipio:	LINARES DE RIOFRIO	Nucleo:	LINARES DE RIOFRIO
Plano:	ZONIFICACION URBANISTICA	Escala:	1/2.500
Promotores:	Dª. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, Dª. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y Dª ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha:	JULIO 2017
Arquitecto:	ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma:	



ALINEACIONES OFICIALES DE EDIFICACIÓN

- PERÍMETRO DE SUELO URBANO
- ALINEACIONES CONSOLIDADAS
- NUEVAS ALINEACIONES
- EJE DE CALLE

AYUNTAMIENTO DE LINARES DE RIOFRIO		
MODIFICACION Nº7 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE LINARES DE RIOFRIO		
0.4	Municipio: LINARES DE RIOFRIO	Nucleo: LINARES DE RIOFRIO
	Plano: ALINEACIONES DE EDIFICACION	Escala: 1/500
	Promotores: D^o. DEMETRIA FRANCISCO HERRERO, D. MANUEL MARCOS DE ARRIBA, D^o. AMELIA SANCHEZ RODRIGUEZ Y D^o. ANA MORATO RODRIGUEZ	Fecha: JULIO 2017
	Arquitecto: ANDRES ROYUELA ANTONIO	Firma: