

Referencia: 100240-URB1-LDC  
Área: Fomento e Inversiones  
Servicio: S.A.M.  
Sección: Unidad Técnica  
Asunto: Informe urbanístico

Fecha 09 de Abril de 2010.

## INFORME

En relación con el escrito del Ayuntamiento de Cebrones del Río, solicitando informe sobre tipo de actuaciones constructivas que pudieran realizarse en la finca referenciada, solicitado por D. David Salazar González, sita en la parcela nº 21 del polígono nº 106 (referencia catastral nº 24055A106000210000LK), en la localidad de Cebrones del Río, una vez examinada la documentación existente,

### INFORMO:

El Ayuntamiento de Cebrones del Río se rige urbanísticamente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León y la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL y desarrollada en su Reglamento, en adelante RUCyL.

El municipio pertenece al área homogénea de El Páramo a efectos de aplicación de normativa edificatoria específica.

La documentación presentada se compone de escrito por parte del peticionario y consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales.

La parcela referenciada se encuentra formando parte del Suelo Rústico Común (SRC).

Dependiendo el uso de la edificación será permitido, autorizable o prohibido según el art. 4.4.2 c) de las normas:

- Permitidos:
  - Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
  - Obras de utilidad pública o interés social e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.
- Autorizables:
  - Obras e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.
  - Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
  - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
  - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
  - Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.
- Prohibidos: el resto.

La edificación deberá cumplir los siguientes condicionantes urbanísticos, dependiendo el uso:

- Parcela mínima:
  - En edificación agropecuaria: la existente.
  - En vivienda y otros usos: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Separación a linderos en edificación agropecuaria, vivienda y otros usos: 5 m. o la altura de la edificación y nunca menos.
- Separación a fachada:
  - En edificación agropecuaria y otros usos: 10 m. salvo superiores limitaciones.
  - En vivienda: 5 m. salvo superiores limitaciones.
- Separación mínima a acequias y canales de riego de 3 m.
- Ocupación máxima del suelo:
  - En edificación agropecuaria: hasta el 70%.
  - En viviendas: 10%.
  - En otros usos: 25%.
- Edificación máxima:
  - En edificación agropecuaria: libre.
  - En viviendas: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - En otros usos: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Nº máximo de plantas en edificación agropecuaria, vivienda y otros usos: 2
- Alturas máxima a cornisa:
  - En edificación agropecuaria: 8 m.
  - En vivienda y otros usos: 7 m.
- Altura máxima a cumbrera:
  - En edificación agropecuaria: 11 m.
  - En otros usos: 9 m.
- Condiciones estéticas:
  - Color: respetará la gama de colores "tierras".
  - Ratio de huecos: Huecos de ratio vertical, tanto en plantas bajas como en las restantes del edificio, aunque podrán admitirse en función de la composición, huecos cuya dimensión vertical sea igual a la horizontal.
  - Carpinterías: Adaptación a los invariantes de la zona de que se trate.
  - Relación huecos-macizos: se tenderá al diseño de fachadas con predominio de las superficies de macizo sobre las de huecos.
  - Materiales: El empleo de aquellos materiales (piedras, fábricas enfoscadas, adobes, o materiales similares) que configuran la imagen de la edificación de cada área homogénea.
  - Cubierta: Los materiales deberán mantener el color de la arquitectura tradicional del Área Homogénea con la gama "coloración rojiza de la teja".

El cerramiento de la parcela debe cumplir el art. 4.3.6, en cual refleja que los cierres no pueden rebasar la altura de 0,80 m sobre el terreno y excepcionalmente se podrán autorizar cerramientos con altura superior siempre que sean característicos del uso y tipología del Área Homogénea en que se encuentre ubicada la parcela, no se limite el

campo visual de conformidad con el art. 73 de la Ley del Suelo y no superen los dos metros de altura.

Las redes de instalaciones eléctricas que tengan que discurrir por espacios públicos serán preferentemente subterráneas.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.



S.A.M

EL ARQUITECTO TÉCNICO DEL SAM

Fdo: LAURA DELGADO CAÑADO