

**ESTUDIO DE ARQUITECTURA**

José María Martín Pérez  
Arquitecto nº 2249 COACYLE

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº9 DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VALBUENA DE  
DUERO**

**PROMOTOR**

**AYUNTAMIENTO DE VALBUENA DE DUERO**

## **INDICE**

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. MEMORIA VINCULANTE**
- 3. NORMATIVA EXISTENTE**
- 4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA EXISTENTE**

## **1. ANTECEDENTES**

Valbuena de Duero es, en estos momentos, un lugar de referencia vitivinícola en la Ribera del Duero, con un potencial turístico de gran importancia.

La economía de la zona se ha basado, hasta la fecha, fundamentalmente en la Agricultura, principalmente viñedo y productos de regadío y, más recientemente, en las bodegas; no obstante, en el núcleo de S. Bernardo existen varias explotaciones porcinas próximas al núcleo de población que, desde sus orígenes, han creado molestias importantes a la población.

La conciencia de Espacio Natural que se está desarrollando en estos momentos en la Ribera del Duero, está impulsando, de forma extraordinaria, el turismo vinculado a la Enología (conocido como "enoturismo"), de forma tal que se está desarrollando, en paralelo, una importante industria de hostelería, que, estamos seguros, va a permitir la fijación de población y un desarrollo sostenible de nuestra comarca y, por lo tanto, de nuestro Municipio.

El traslado de estas explotaciones ganaderas a espacios apropiados, alejados del núcleo de población y que den cumplimiento a la normativa existente en materia de ganadería se han convertido, en estos momentos, en un objetivo prioritario para la Corporación de Valbuena.

En el orden de solucionar este tipo de problemas, se plantea esta modificación puntual.

## **2. MEMORIA VINCULANTE**

Justificación de la conveniencia de la modificación.

Valbuena es un pueblo con intención y necesidad de crecer y de desarrollarse. Además de las típicas, hay varias actividades que ayudan a esto como son el turismo y la ganadería, entre otras. De modo que es necesaria una viable convivencia entre estas, siempre respetando las características y orografía propias de Valbuena de Duero.

Tanto Valbuena de Duero como San Bernardo, gozan de una orografía muy interesante y de gran riqueza que es preciso respetar y conservar. Es por eso que gran parte de los terrenos de los alrededores reciben la calificación de Suelo Rústico con Protección Natural por su interés paisajístico en laderas (SRPN-L), en las Normas Urbanísticas Municipales de Valbuena de Duero.

Ocurre que las estas Normas fueron redactadas antes que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y se ha observado que, en diversas ocasiones, resultan mucho más restrictivas que dicho Reglamento, por lo que estimo necesario una mejor lectura de las Normas.

Existen varias explotaciones ganaderas asentadas en el núcleo urbano de San Bernardo pero, conforme a la normativa actual, se exige que estas explotaciones estén separadas al menos 1Km entre sí y del núcleo urbano. Es preciso trasladar estas explotaciones a lugares más alejados del núcleo urbano no sólo por cumplir la normativa sino además, para evitar que, con los olores propios de la actividad ganadera, sigan importunando a nuestros vecinos y turistas.

La problemática se genera cuando observamos que, debido a las restricciones que presenta en estos momentos la calificación de SRPN-L en las Normas Urbanísticas de Valbuena, resulta prácticamente imposible desarrollar actividades no sólo ganaderas sino de diversos tipos, en estos terrenos. Esta imposibilidad va a dar lugar a que en un corto plazo de tiempo, estas actividades tengan que trasladarse a otros municipios lo que implicaría una pérdida de riqueza económica y de población.

Sin embargo, hemos observado que los terrenos actualmente calificados de SRPN-L tienen unas condiciones que los harían perfectamente viables para albergar este tipo de usos, que son el objeto de esta modificación puntual y que se desarrolla a continuación.

El objeto de esta modificación es, fundamentalmente, adaptar el art. 137 de las Normas Urbanísticas de Valbuena de Duero a una realidad, que en el momento de su redacción, no se tuvo en consideración, fundamentalmente por no haberse desarrollado el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ( RUCYL), en aquel momento

Con esta modificación tratamos de asegurar la permanencia de estas industrias en Valbuena y San Bernardo, tan beneficiosas para nuestra economía, en convivencia con la alta calidad paisajística de nuestro Término Municipal, a la que no renunciamos, en ningún caso.

Se trata de garantizar la adecuada convivencia entre las diversas actividades que ayudan a que Valbuena de Duero siga desarrollándose, dentro del marco del RUCYL, con un exquisito respeto a la orografía y paisaje, característicos de nuestra zona.

En Valbuena de Duero, a 29 de Julio de 2016  
El Arquitecto Municipal:

D. José María Martín Pérez

### **3. NORMAS URBANÍSTICAS EXISTENTES**

**Las Normas Urbanísticas Municipales de Valbuena de Duero en su artículo 137 dicen lo siguiente:**

**ART. 137. Condiciones específicas para el Suelo Rústico con protección Natural por su interés paisajístico en laderas. (SRPN-L).**

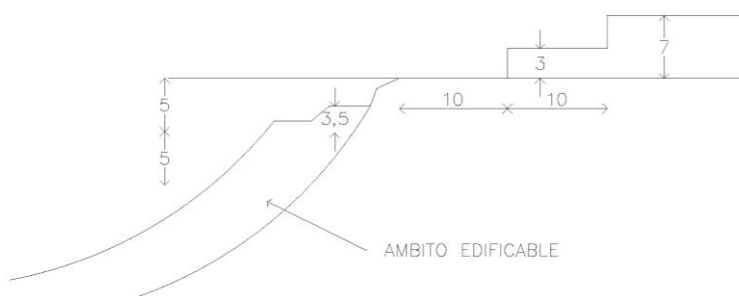
#### **Protección paisajística de laderas.**

Se refiere esta protección a los parajes y entornos cuya situación, servidumbres y características les dota de un especial protagonismo dentro del término municipal haciéndoles responsables de un impacto ambiental de carácter visual de especial transcendencia.

Dicha protección se establece en función de las siguientes condiciones:

#### **Construcciones:**

- A. En todos los casos, sin excepción, será preceptivo el informe positivo sobre impacto ambiental de la actuación pretendida.
- B. En estas zonas se prohíbe estrictamente cualquier edificación e instalación que origine modificaciones del perfil orográfico actual. En el ámbito definido entre las líneas de cornisa paisajísticas, señaladas en plano, y la línea de cota 5 metros más baja no se admite ninguna edificación. Desde la línea de cota -5m hasta la de cota -10m, la altura de cornisa será de 3,5 m



- C. Tan solo se permitirán el trazado de vías de acceso con el tratamiento de "Caminos" tal y como se les ha definido en estas normas, conducciones de instalaciones enterradas, alumbrado monumental, riego automático, e intervenciones encaminadas a la reforestación y ajardinamiento de las mismas bajo un proyecto de actuación global.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos, siempre que no afecten negativamente al paisaje, así como aquellas construcciones con tipología de bodega, ligadas a la industria vitivinícola del municipio.

- D. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza.
- E. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

#### Talas.

F. Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezcan la Consejería de Medio Ambiente, siendo un acto sujeto a la licencia.

En las áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente.

## **4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA EXISTENTE**

**El técnico que suscribe, a indicación del Ayuntamiento, propone la siguiente modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales:**

**ART. 137. Condiciones específicas para el Suelo Rústico con protección Natural por su interés paisajístico en laderas. (SRPN-L).**

Protección paisajística de laderas.

Se refiere esta protección a los parajes y entornos cuya situación, servidumbres y características les dota de un especial protagonismo dentro del término municipal haciéndoles responsables de un impacto ambiental de carácter visual de especial transcendencia.

**Las condiciones de los terrenos que actualmente tienen la calificación de SRPN-L se ajustarán a las siguientes condiciones:**

**En el suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen de protección, conforme a lo establecido en el art.64 RUCyL:**

**a) Son usos sujetos a autorización:**

- 1) Los citados en las letras a),c),d) y f) del artículo 57 del RUCyL, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.**
- 2) Los citados en la letra g) del art.57 del RUCyL, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.**

**b) Son usos prohibidos todos los no citados en los art.56 y 57 del RUCyL y además:**

- 1) Los citados en las letras b) y e) del art.57 del RUCyL**
- 2) Dentro de los citados en la letra g) del art.57 del RUCyL los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.**

**Se aplicarán las condiciones del Suelo Rústico (S.R) establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales de Valbuena de Duero: Art 134.8 hasta 134.10: Condiciones específicas del Suelo Rústico.**

#### **134.8. Condiciones comunes de la edificación.**

##### A. Altura.

*En viviendas la altura máxima permitida será de dos plantas, con un máximo de siete metros entre la cara superior del forjado o solera de la planta baja del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta (o en su defecto, la cara inferior del forjado de cubierta). La cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los nueve metros medidos respecto de la cota natural del terreno circundante.*

*En el resto de construcciones sólo se establece como condición de altura que el volumen de éstas no supere los doce metros medidos respecto de la cota natural del terreno circundante. Solo se permitirán alturas superiores cuando se justifiquen por la función especial que desempeñen las construcciones, siendo necesario, en estos casos, permiso especial.*

*Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no superen los citados límites.*

##### B. Ubicación en el terreno y retranqueos.

*La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.*

*Con carácter general se establece un retranqueo de siete metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.*

*No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.*

*En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el art. 135 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.*

*En la proximidad de la carretera, caminos y vías pecuarias, se estará a lo previsto en el art. 125.*

##### C. Ocupación de parcela.

*Para cualquier construcción cuyos usos sean permitidos conforme a lo establecido en el TITULO I CAPÍTULO IV del R.U.C.Y.L.*

*Los primeros 5.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre la superficie de parcela.*

*De 5.000 m<sup>2</sup> a 20.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre la superficie de parcela.*

*De 20.000 m<sup>2</sup> en adelante: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre la superficie de parcela.*

*Independientemente de lo anterior si el propietario o promotor cuenta con otras parcelas dentro del término municipal podrá vincularlas a la finca objeto de la actuación, trasladando los derechos de ocupación de estas sin sobrepasar en cualquier caso la ocupación de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela a la que se traslade la ocupación. En tal supuesto, el propietario deberá proceder a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación" de acuerdo con el artículo 308.C del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

*El uso de vivienda no superará los 150 m<sup>2</sup> construidos, permitiéndose únicamente la construcción de una vivienda por cada parcela.*

Se podrá actuar superficialmente sobre un 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario, sin cubriciones (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), teniendo la precaución de evitar escorrentías a las fincas colindantes y dejando como mínimo el 15% de la superficie de la parcela en su estado natural o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies arbóreas propias de la zona.

La tramitación de los expedientes para obtener la preceptiva licencia de obra se realizará conforme a lo dispuesto en el Título IV, Capítulo I, sección IV del R.U.C.Y.L.

#### D. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno.

#### E. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo, además de lo señalado en el caso de vías pecuarias:

- Cinco metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos, medidos a partir del límite de máxima avenida indicado en estudio hidrológico.
- Cinco metros del eje y tres del borde exterior de la plataforma de la vía pecuaria.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

#### **134.9. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.**

Saneamiento y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Medio Ambiente solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

#### **Construcciones existentes.**

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

#### **Normativa aplicable.**

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los capítulos 8 y 9.

#### **134.10. Condiciones estéticas. Condiciones estéticas generales.**

En aplicación de lo establecido en el Art. 9 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

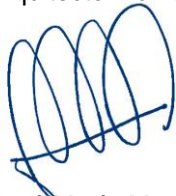
**Arbolado.** Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente

proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

**Condiciones específicas.** En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Castilla y León competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

**Carteles de publicidad.** No se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación, determina.

En Valbuena de Duero, a 29 de Julio de 2016  
El Arquitecto Municipal:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

D. José María Martín Pérez