

Soria, 1 de Octubre de 1986

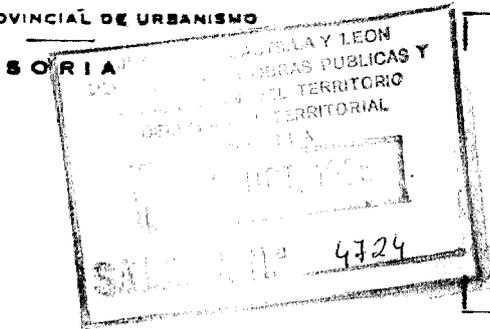
ASUNTO: R/ Acuerdo C.P.U. día 26-9-86



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SERVICIO PROVINCIAL DE URBANISMO



SR- ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO
QUINTANA REDONDA

ASUNTO: NOTIFICACIÓN ACUERDO DE C.P.U. DE SORIA HN
RELACION CON EXPTE. 033/86.C.L.-NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, TIPO a)
ARTICULO 91 R.P., PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.

Adjunto se remite resolución de la Comisión -
Provincial de Urbanismo que en virtud de las facultades
que le concede la Legislación vigente, adoptó en sesión
celebrada el día 26 de Septiembre 1986, relativa al asun-
to de la referencia, para conocimiento y cumplimiento -
de la misma en lo que proceda.

Contra la presente resolución, que no pone --
fin a la vía administrativa, cabe Recurso de Alzada (o/
cualquier otro que estime procedente el recurrente), an-
te el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación
del Territorio de la Junta de Castilla y León, en el --
plazo de QUINCE DIAS hábiles a partir del siguiente a la
presente notificación.

EL SECRETARIO DE LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO



do. Javier Sánchez Cervera.

1.- QUINTANA REDONDA.-EXPTE. 033/86.C.L.- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, TIPO a/, ARTICULO 91 R.P., PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.

VISTO el expediente remitido y tramitado por el Ayuntamiento de Quintana Redonda.

RESULTANDO que el 9 de Junio de 1.986 tiene entrada en la Delegación Territorial de Obras Públicas y Ordenación del Territorio expediente administrativo y tres ejemplares de las Normas Subsidiarias Municipales, tipo a), para su aprobación definitiva/ por la Comisión Provincial de Urbanismo.

RESULTANDO que el 30 de Septiembre de 1.978 el Ayuntamiento, en sesión ordinaria, - acuerda la conveniencia de efectuar la revisión del Plan de Ordenación Urbana aprobado el 13 de Abril de 1.956 por la Comisión provincial de Servicios Técnicos.

RESULTANDO que el 16-4-83 se aprueban los trabajos en fase de avance y se publican/ para sugerencias y alternativas.

RESULTANDO que el 10-2-84 se aprueban inicialmente y se someten a información pública.

RESULTANDO que el 14 de Marzo de 1.986 se aprueban provisionalmente las Normas Subsidiarias.

RESULTANDO que la Ponencia Técnica reunida el 23 de Septiembre de 1.986 acuerda proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo la aprobación definitiva de las presentes Normas, condicionada a la subsanación de los siguientes reparos:

- 1.- No coincide en los planos 3 y 4 la calificación dada al polígono industrial.
- 2.- Se suprimirá en el punto 1.4.4.2. la referencia a los proyectos de urbanización.

CONSIDERANDO que se han cumplido los trámites formales y procedimentales que establece el Reglamento de Planeamiento.

CONSIDERANDO que la Comisión Provincial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias Municipales, conforme establece el art./ 151 del Reglamento de Planeamiento, en concordancia con el 35 del T.R.L.S., en relación con el art. 1º del Decreto 25 y art. 5º del Decreto 28, ambos de 30 de Julio de 1.983, de la Junta de Castilla y León y Real Decreto 3412/81, de 29 de Diciembre de la Presidencia del Gobierno.

CONSIDERANDO que la C.P.U. puede adoptar cualquiera de las decisiones previstas en/ el art. 132 del R.P.

VISTO el expediente cuestionado, el Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D.1346/76 de 9 de Abril), el Reglamento de Planeamiento (R.D.2159/1978, de 23 de Junio), los - Decretos 25 y 28 de 30 de Julio de 1.983, de la Junta de Castilla y León, y el R.D.

3412/81, de 29 de Diciembre, de la Presidencia del Gobierno.

LEIDA la propuesta de la Ponencia Técnica, la Comisión Provincial de Urbanismo --- ACUERDA, POR UNANIMIDAD, APROBAR DEFINITIVAMENTE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, DEBIENDO SUBSANAR LOS REPAROS QUE A CONTINUACION SE EXPONEN, ENTRANDO EN VIGOR DIRECTAMENTE UNA VEZ REALIZADA LA SUBSANACION, DANDO CUENTA A LA C.P.U.

REPAROS A SUBSANAR:

- 1.- En los planos 3 y 4 debe coincidir la calificación dada al polígono industrial.
- 2.- Se suprimirá la referencia en el punto 1.4.4.2 a los proyectos de urbanización.
- 3.- Se numerarán las páginas de Memoria y Ordenanzas, indicando en la diligencia-- ción el número de que consta el documento.
- 4.- En el punto 14 se hará referencia a la O.M. de 29-2-44(B.O.E. de 1-3-44) sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.
- 5.- Planos:
 - 5.1.- Se debe de aclarar la existencia de zonas no incluídas como suelo urbano en las D.S.U. contenidas en los planos 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, y - que son suelo urbano en el plano 3.
 - 5.2.- Se identificará por dónde pasan las líneas de D.S.U. en los planos 4 ó - en Memoria.
 - 5.3.- Se aclarará la situación del plano 3(Izana) de parte de su D.S.U.
 - 5.4.- Planos 2.1, 2.2, 2.3,(S.N.U. protegido). Se debe indicar cómo se identi- fica en el terreno la línea o franja de delimitación de esta categoría - de suelo.
 - 5.5.- En los planos 1 ó planos 2 se han de señalar las cañadas existentes en la zona, y como mínimo:
 - La Cañada real soriana
 - La Vereda de Ganados
 - La Vereda de Gajados de las Praderas.
 - La Cañada de Andaluz
 - El Cordel del Mojón de Elvira
 - El Cordel del Paso de las Peñas.
 - 5.6.- Se señalarán los edificios de interés histórico-artístico en planos 4 ó en Memoria.

Del presente acuerdo se da traslado al Ayuntamiento de Quintana Redonda.

Oficina de origen del envío:
(que consignará los datos)

Soria

Envío n.º 150 depositado el 198...

Clase del envío certificado: cert (1)

Valor declarado Ptas. (2)

Giro Postal de Ptas. (2)

Notificación n.º fecha

Referencia (2)

Destinatario Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, Quintana Redonda

Soria

- (1) Carta, impreso, etc.
- (2) Téchese si procede.



D.

Domicilio:

Población:

Provincia:



El que suscribe declara que ^{el envío} ~~El giro~~ reseñado en el anverso ha sido de-
bidamente ^{entregado} ~~pagado~~ el 4 de Octubre de 1986

Sello de la oficina
de destino



(del empleado de la oficina
de destino)

Firma (1)

(del destinatario)

(1) Este aviso debe ser firmado por el destinatario o, en su caso, por el empleado de la oficina de destino y devuelto directamente por primer correo al remitente del envío a que corresponde.
PRECIO DE VENTA 3.00 PTAS.

Ind. Gráf. AFANIAS



A Y U N T A M I E N T O
DE
42291 - QUINTANA REDONDA
(S O R I A)

Número

DON. MANUEL GARCIA DEL RIO , SECRETARIO DEL AYUNTA
MIENTO DE QUINTANA REDONDA (SORIA) .-

CERTIFICO : Que en la sesión extraordinaria cele-
brada por el Pleno del Ayuntamiento de Quintana Redonda el
día 25 de Mayo de 1.990 , se tomó , entre otros , el si -
guiente acuerdo :

" 16º.- SUBSANACION DE ERRORES DE LAS NORMAS SUBSI
DIARIAS DE PLANEAMIENTO DE QUINTANA REDONDA (SORIA) . -

El Sr. Presidente explica que en el año 1.986 fue-
ron aprobadas , provisionalmente , las Normas Subsidiarias
de Planeamiento del Ayuntamiento de Quintana Redonda (So-
ria) . La aprobación definitiva de estas Normas quedaba /
condicionada a que subsanaran una serie de errores de poca
importancia que se habían detectado en la redacción de las
Normas .

Explica el Sr. Alcalde que los diferentes puntos /
de vista a la hora de enfocar la forma de subsanar estos /
errores entre los Servicios Técnicos de la Comisión Provin-
cial de Urbanismo y el equipo redactor de las Normas , han
impedido hasta ahora que estos errores fueran subsanados .
Continúa informando el Sr. Presidente , que hace una sema-
na , los Servicios Técnicos de la Comisión Provincial de /
Urbanismo y los Arquitectos redactores de las Normas , lle-
garon a un acuerdo para subsanar los errores de éstas , el
acuerdo es el siguiente :

PRIMERO : Las Normas Subsidiarias de Planeamiento
de Quintana Redonda (Soria) desde su aprobación provisio-
nal HAN COMENZADO A DAR RESULTADOS : Todas las obras , tañ-
to de nueva planta , como las reformas de obras existentes ,
se han realizado de conformidad con estas Normas , por tañ-
to , DESDE EL MOMENTO DE SU APROBACION HAN VENIDO APLICAN-
DOSE DE FORMA CONTINUADA .

SEGUNDO : La Delimitación del suelo urbano que es-
tablecen estas Normas , SE CONSIDERA SUFICIENTE y , por /
tanto , NO SE NECESITA ESTABLECER UNA MAYOR PRECISION DE /
LA DELIMITACION DE ESTE SUELO .

Oídas las explicaciones de la Presidencia , la Cor-
poración , por unanimidad de los concejales presentes , /
ACUERDA :

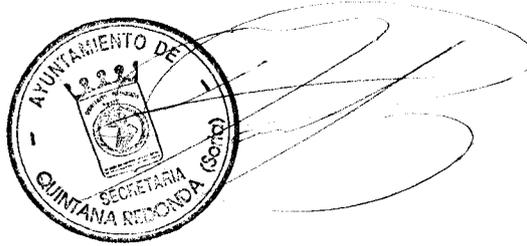
PRIMERO : Aprobar los puntos acordados entre el e-
quipo redactor de las Normas y el servicio técnico de la /
Comisión Provincial de Urbanismo de Soria .

SEGUNDO : Remitir copia de este acuerdo al equipo redactor y a la Comisión de Urbanismo .

Y para que conste y surta los efectos oportunos en la Comisión Provincial de Urbanismo , expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde , en Quintana Redonda a 13 de Noviembre de 1.990 .

Vº Bº

EL ALCALDE ,

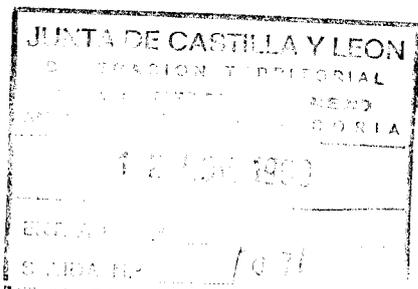




Junta de Castilla y León

Consejería del Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
SERVICIO TERRITORIAL

Soria, 12 de noviembre de 1990



Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de
QUINTANA REDONDA (SORIA)

ASUNTO: Escrito subsanación deficiencias N.S. Municipales. Expd. 033/86.C.L.

En relación con la subsanación de las deficiencias de las Normas Subsidiarias Municipales de ese municipio, señaladas por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 1986, se les adjunta relación con los defectos de tramitación detectados por ésta Secretaría, con el fin de que se cumplieren con carácter previo a la comunicación a la Comisión Provincial de urbanismo de la entrada en vigor.

1.- Debe diligenciarse toda la documentación con los sellos de aprobación inicial y provisional, indicando en la parte escrita el número de páginas de que consta cada documento.

2.- En el escrito del equipo rector, cuya copia se adjunta, se alude a un acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del día 25 de mayo de 1990. Debe remitiarse certificado de dicho acuerdo.

3.- Pág. 66 de la Normativa. Corregir fallo mecanográfico (En el 2º párrafo el apdo. debe ser el G/ y no el F/).

Por otra parte se informa de que, existiendo diferencias en los límites de algunas Delimitaciones de Suelo Urbano de los planos 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, (a escala 1/10.000) comparadas con las del plano 3 (a escala 1/2.000), se consideren a todos los efectos válidas las D.S. Urbano del plano 3, atribuyéndose a la diferencia de escala la falta de coincidencia apreciada.

EL SECRETARIO DE LA COMISION

Fdo. : M^a Paz Martínez García.
c/. Los Linares, 1 - 42071 SORIA - Teléfono: 22 69 11 - 00

226861



REUNIDA PONENCIA TÉCNICA EL: 28. FEBRERO. DE 1991 a las 11'30 HORAS

8.- CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIONES.-

8.1.- QUINTANA REDONDA.- Expte 033/86.C.L.

COMUNICACION A LA COMISION DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS N.
S.M.

Examinado el expediente, la P.Técnica propone a la C.P.U.
Que dada la gran diferencia entre las fechas de Aprobación
Definitiva (26-9-86), por la Comisión Provincial de Urbanis-
mo y de entrada en vigor (18-1-91), aunque no sea precepti-
vo pudiera ser conveniente realizar una publicación en Pren-
sa Local de la fecha de entrada en vigor.

8.2.- DURUELO DE LA SIERRA.- Expte 042/88.U.

MODIFICACION A DE LAS N.S.M. PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO

Examinado el expediente la P. Técnica propone a la C.P.U.

A) Por todos los miembros asistentes a la P.Técnica a ex-
cepción de D. Juan Carlos Zarza Stuyck:

Comunicar al Ayuntamiento la suspensión de Aprobación /
Definitiva del proyecto de modificación parcial (Modifi-
cación A) de las N.S.M. de Duruelo de la Sierra.

B) Por parte de D. Juan Carlos Zarza:

Comunicar al Ayuntamiento la subrogación de la C.P.U. en
la tramitación de esta modificación, y así poder subsan-
nar el reparo mantenido desde sesión de 23 de diciembre
de 1988, al darse un supuesto de notoria negligencia mu-
nicipal (art. 218 de la Ley del Suelo).

Como Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo,
Certifico que este plan urbanístico ha sido aprobado definitivamente el 26. SEP. 1986 con el fin de la subsanación de reparos. Subsanados éstos, ha entrado en vigor el 18. ENE 1991.

Soria a 18. ENE 1991

EL SECRETARIO

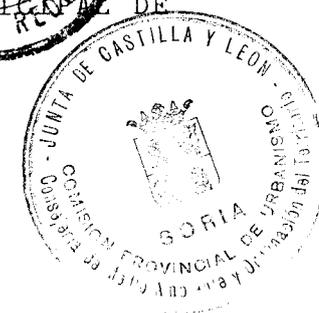


[Handwritten signature]

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
TERMINO MUNICIPAL DE QUINTANA REDONDA (SORIA)
MEMORIA
NORMATIVA URBANISTICA

Como Secretario ~~DEL AYUNTAMIENTO DE QUINTANA REDONDA (SORIA)~~ Certifico que este planeamiento ha sido aprobado inicialmente en fecha 10 DE FEBRERO DE 1980 contendo este documento de 84 páginas escritas por una sola cara. QUINTANA REDONDA, 15 enero de 1991
EL SECRETARIO,

Como Secretario ~~DEL AYUNTAMIENTO DE QUINTANA REDONDA (SORIA)~~ Certifico que este planeamiento ha sido aprobado provisoriamente en fecha 14 DE MARZO DE 1986, contendo este documento de 84 páginas escritas por una sola cara. QUINTANA REDONDA, 15 enero de 1991
EL SECRETARIO,



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE QUINTANA REDONDA

FASE: PROYECTO

MEMORIA

SUMARIO

1.- INTRODUCCION Y GENERALIDADES

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Resultados de la exposición pública del Avance
- 1.3. Metodología de Proyecto

2.- RESUMEN Y ANALISIS DE LA INFORMACION

- 2.1. Consideraciones generales
- 2.2. Diagnósis y conclusiones
- 2.3. Proyecciones de la población

3.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

- 3.1. Tendencias actuales
- 3.2. Clasificación del Suelo
 - 3.2.1. Suelo Urbano
 - 3.2.2. Suelo No Urbanizable
- 3.3. Superficies
- 3.4. Infraestructura
- 3.5. Gestión.
- 3.6. Edificios de Interés

4.- NORMATIVA URBANISTICA



1.- INTRODUCCION Y GENERALIDADES

1.1. ANTECEDENTES

La Excm. Diputación Provincial de Soria, adopta el acuerdo de adjudicar la redacción de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Quintana Redonda al Equipo formado por los Arquitectos: José Luis Izquierdo Dobarco, José Luis Antón-Pacheco Maqueda, Paloma Cabañas Navarro y Tomás Beltrán Sánchez, que cumpliendo la última etapa del trabajo y siguiendo el calendario previsto aporta los presentes documentos, que corresponden a la fase del Proyecto para su tramitación.



1.2. RESULTADOS DE LA EXPOSICION PUBLICA DEL AVANCE

Uno de los objetivos del Equipo Redactor al que se le encomendó la redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, fué el potenciar al máximo la participación pública, de forma que el resultado final obedeciese a una voluntad mayoritaria. Fieles a esta premisa, se mantuvieron varias reuniones con el vecindario y numerosas con la Corporación Municipal, fruto de las cuales, son en gran parte, los resultados a los que se ha llegado en esta última fase del trabajo.



Expuesto el Avance, conforme determina el Art. 125 del Reglamento de Planeamiento, para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se procedió a la recogida de sugerencias, que se concretaron en la presentación de 9 escritos de vecinos de la localidad, así como el criterio al respecto de la Corporación, plasmado en acuerdo Plenario de sesión de fecha 30 de septiembre de 1983. La mayor parte de los escritos hacían referencia a las anchuras de calle sustentándose el parecer expresado por el Ayuntamiento en el acuerdo antes citado. En cualquier caso la incidencia con relación a las Determinaciones del Plan fueron mínimas.

1.3. METODOLOGIA DEL PROYECTO.

Una vez obtenidos los resultados que se han descrito en el punto anterior, el Equipo Redactor procedió a extraer conclusiones y considerar la viabilidad o conveniencia de su estimación, que unido a la propia dinámica de los criterios del Equipo Redactor y las orientaciones del Director del Trabajo, han dado como resultado los presentes documentos, que se proponen para trámite como conclusión definitiva.



2.- RESUMEN Y ANALISIS DE LA INFORMACION

2.1. Consideraciones generales

La redacción de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal pretenden en síntesis, el establecimiento de un marco adecuado para el desarrollo urbanístico futuro del Término Municipal, integrando y ordenando al mismo tiempo la estructura urbana actual con sus características peculiares. Ahora bien, el desarrollo futuro puede ser el resultado de la evolución natural histórica de la población y de las fuentes de trabajo y producción al ser consecuencia de una promoción previamente planeada. Esto quiere decir que independientemente del estímulo que la actividad urbanística pueda producir, con la puesta en práctica de las Normas Subsidiarias, estas no constituyen un plan de desarrollo, sino más bien el medio para localizar físicamente este desarrollo humano, social, laboral, cultural, etc, que como hemos indicado antes, puede ser natural o planeado.

No obstante a nadie se le oculta la importancia de la bondad o no del contenido de estas Normas, ya que si por si mismas no son un plan de desarrollo - como se ha dicho anteriormente, si resultarán decisivas a la hora de regular y canalizar el establecimiento de las actividades humanas.



2.2. DIAGNOSIS Y CONCLUSIONES

Como consecuencia de la información recogida y del análisis detallado de la misma, puede establecerse la siguiente relación de conclusiones:

- El Término Municipal de Quintana Redonda tiene una extensión de 183,27 km², dispuesto de forma alargada y muy irregular en el sentido E-O, envolviendo al Término Municipal de Tardelcuende. Ocupa parte de las depresiones de los Rios Izana, Erices, Castro y otros de menor importancia, pertenecientes a la cuenca del Rio Duero y situado en el centro de la Provincia de Soria.

- La topografía es suave, siendo algo más movida al Norte del Término Municipal, donde se encuentra el punto más elevado, el Hinojo, con una altitud de 1.375 m. La media del Término Municipal está en torno a los 1.000 m., encontrándose la capital Quintana Redonda en la cota de 960, sin que existan apenas zonas por debajo de los 950 m., lo que da idea, teniendo en cuenta su extensión de la uniformidad topográfica del mismo.

- El clima es del tipo continental, con inviernos fríos y largos y veranos cortos y calurosos, con un periodo húmedo de Octubre a Mayo y otro intermedio de Junio a Septiembre, con la sola exclusión seca del mes de Agosto.



- Riqueza natural y paisajística con importantes masas arbóreas, fundamentalmente de pinos, existiendo también la encina, roble y chopo. Fauna terrestre y piscícola notable. Medio bien conservado.

- Red hidrográfica importante, con numerosos rios y arroyos, pertenecientes al margen derecho de la cuenca del rio Duero, que contribuye a la riqueza intrínseca de los elementos naturalísticos.

- Riqueza agrícola y forestal. También es importante la ganadería, destacando las labores de pastoreo con 5.331 cabezas, siendo las bases de la actividad económica.

- Consta de 11 núcleos de población bajo un solo Ayuntamiento, siendo el núcleo principal o "capital", la villa de Quintana Redonda, que da nombre al Término Municipal. Estos núcleos son:

- Los Llamosos
- Izana
- Las Cuevas de Soria
- Monasterio
- La Revilla de Calatañazor
- Fuentealdea
- La Barbolla
- Ventosa Fuentepinilla
- La Seca
- Fuentelarbol



- Las comunicaciones están bien resueltas, ya que cuenta con una buena red de carreteras de carácter local, que unen Quintana Redonda con todos los pueblos de su término, con Soria, con Andaluz y con Tardelcuende. Además - tiene estación de Ferrocarril de la línea férrea Torralba-Soria.

- Decrecimiento demográfico, aunque no con la virulencia habitual de las últimas décadas en el medio rural de nuestra región. Mas marcado en los últimos diez años, que pasa de 1.183 habitantes a los 890 actuales. La población se ha mantenido semejante a lo largo del presente siglo, ya que en 1.900 contaba con 932 habitantes, siendo el máximo los ya mencionados 1.183 en 1.970 y 886 en 1.980

- Concentración de la población en los núcleos urbanos, sin existencia de edificación diseminada. Predomina claramente Quintana Redonda con 515 habitantes, lo que supone el 57'8% de la población total.

- Actualmente la población parece haberse estacionado, con un ligero crecimiento en los últimos años.

- Predominio de los sectores primario y terciario con el 39'10 y 37'32%, y menos importante el secundario con el 23'58%.



- Es importante la población flotante durante los meses de verano, que llega a alcanzar el 100% de la población actual del Término.

- Densidad de población muy baja: 4'85 habitantes por Km², medida sobre la superficie total del término Municipal.

- Carácter heterogéneo de la trama urbana en los núcleos urbanos, excepto en Quintana Redonda, en el cual y gracias a la existencia de un antiguo plan de ordenación que data de 1.956, el tejido urbano se ha desarrollado de forma fríncamente ordenada, con espacios y viales de amplitud, lo que pone de manifiesto la decisiva importancia del planeamiento a cualquier nivel.

- En cuanto a la tipología edificatoria puede decirse que existe gran variedad, con inmuebles que van desde la arquitectura mas tradicional, mas frecuente en los núcleos secundarios, a los más actuales modelos representados en el núcleo principal de Quintana Redonda.

- Algunos inmuebles de notable interés, como villa Tardo-Romana en Cuevas de Soria, actualmente en restauración, y la Iglesia en parte Románica, de los Lamosos, muy interesante y de indudable influencia mudéjar. Tambien es muy interesante el Palacio y Jardines de Quintana Redonda.



- Ausencia de zonas verdes de uso público en el suelo urbano, si bien, por la configuración de los núcleos y la abundancia del suelo vacante, no es mayor problema. Las necesidades de equipamientos están relativamente bien cubiertas.

- Existen servicios de urbanización en los núcleos principales y en parte del resto de los núcleos. Cuentan con abastecimiento de agua la totalidad de los núcleos y con distribución a domicilio, Quintana Redonda, los Lamosos, Izana, Cuevas de Soria, Fuentelárbol, La Ventosa de Fuentepinilla y La Seca. Requieren elevación en parte, en Quintana Redonda, y total en Cuevas de Soria, Los Lamosos, La Seca y Ventosa de Fuentepinilla. No existe desabastecimiento de agua en ninguna época del año. Con red de saneamiento cuentan Quintana Redonda, Los Lamosos, Izana, - Las Cuevas de Soria, Fuentelárbol, La Ventosa de Fuentepinilla y La Seca. Solamente cuentan con estación depuradora Quintana Redonda. Todos los núcleos cuentan con suministro de energía eléctrica y alumbrado público, pudiendo considerarse que la electrificación alcanza el 100% de la demanda.

- Presupuestos municipales en claro aumento, pasando de 2.742.395 pts en 1970, a 14.200.000 en 1982, lo que representa 2.318 pts/Hab., a pesar de lo cual la autonomía municipal es lógicamente muy reducida.



Tras esta enumeración de conclusiones mas o menos heterogéneas, podemos entresacar los siguientes puntos mas interesantes, como apoyo del trabajo:

- Condiciones geográficas buenas, bajo el punto de vista orográfico, más favorables climatológicamente, suelo apto para actividades agrícolas, ganaderas, forestales y, por supuesto, para la edificación.

- Buenas condiciones de comunicación y accesibilidad.

- Carácter tendente al estacionamiento de la población.

La emigración, aunque importante (15% en los últimos 7 años), no ha sido tan marcada como en otras zonas.

- Riqueza paisajística y forestal; medio físico conservado.

- Estructura urbana racional en el núcleo principal de Quintana Redonda. Deficit de dotaciones en algunos núcleos secundarios. Bajos niveles de densidad. Infraestructuras aceptables.

- Aumento de la población en la época de verano, llegando a un 100% más de la permanente.



2.3. PROYECCIONES DE LA POBLACION

En la información se han observado tres fenómenos claros en cuanto a población: tendencia emigratoria, aunque no tan rotunda como la habitual en nuestra Región, en los últimos años; concentración de la misma en los núcleos urbanos, especialmente en Quintana Redonda; y crecimiento de la población flotante recientemente, hasta llegar al 100% de la población de hecho.

En cuanto a las posibles especulaciones respecto al futuro movimiento del censo, carecemos de estudios en profundidad, pero es posible un incremento del mismo en función del crecimiento vegetativo, ya que la emigración está prácticamente detenida y el interés turístico, ya importante, se consolida y desarrolla. Lo que no es sencillo es evaluarlo en el tiempo, debido a la multitud de factores que intervienen en este proceso. Sin embargo y en cuanto a las previsiones a contemplar en la redacción del presente documento, tampoco es fundamental, ya que con la formulación de las hipótesis anteriores es suficiente para el alcance requerido.



Las posibilidades de crecimiento de la villa son múltiples, ya que la orografía lo permite, de aquí que el asentamiento actual sea de carácter homogéneo.

No obstante el suelo que puede considerarse como urbano es suficiente para un desarrollo ordenado por un periodo de tiempo dilatado.

Las tendencias son de consolidación de las áreas urbanas actuales y expansión reducida. En realidad y debido a la regresión de la población, el crecimiento edificatorio responde a una renovación y sustitución de vivienda, que no a un incremento de las mismas real.

De todas formas se aprecia una clara tendencia de carácter turístico, siendo conveniente encauzar debidamente este posible desarrollo residencial de forma ordenada y coherente, así como garantizar una adecuada protección al importante patrimonio forestal.

3.- PLANEAMIENTO PROPUESTO



Entrando en el aspecto concreto de esta fase, y cumpliendo el calendario previsto, pasamos a exponer las ideas básicas del Planeamiento y la política a seguir.

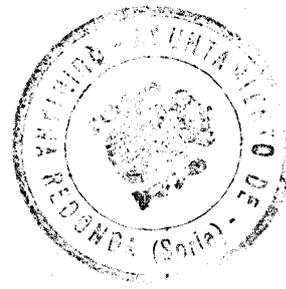
3.1. TENDENCIAS ACTUALES

El estudio de la información obtenida y la cartografía facilitada por la Excam. Diputación Provincial, ha hecho posible llegar a las siguientes conclusiones.

Quintana Redonda debe contabilizarse como una excepción dentro del desarrollo urbano rural, ya que cuenta con un planeamiento urbanístico desde el año 1956, siendo un ejemplo de lo que un Plan, por elemental que sea, es capaz de aportar en la evolución de las ciudades o pueblos. En efecto, Quintana Redonda está bien ordenada, con amplias calles y sin apenas existir los defectos típicos de los desarrollos urbanos de nuestros pueblos, causados por la total ausencia de planeamiento.

No obstante es conveniente sustituir este viejo Plan sobredimensionado y elemental, por otro mas actualizado y realista.

La población tiene una marcada vocación industrial y agrícola que se refleja en el tipo de vida y en el carácter de la villa.



3.2. CLASIFICACION DEL SUELO

Se ha llevado a cabo un estudio minucioso del término Municipal y sus condiciones, que ha permitido junto con la información gráfica y escrita recogida, ir formando un criterio selectivo de las zonas para su posterior - clasificación y aprovechamiento.

Fruto de este trabajo es el plano nº 1 que adjunto se presenta. En él se refleja la clasificación del suelo - en los dos tipos que el Reglamento de Planeamiento contempla en su Artículo 91 a).

- Suelo Urbano
- Suelo No Urbanizable.

3.2.1. SUELO URBANO

El suelo urbano recoge las superficies que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro, de energía eléctrica, o por estas comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de superficie.

3.2.2. Suelo no Urbanizable



En cuanto al Suelo No Urbanizable, es el resto del término municipal. Comprende todas las zonas con topografía más o menos accidentada, dificultad de acceso, arbolado, de interés agrícola o forestal, márgenes de los ríos y carreteras, etc.

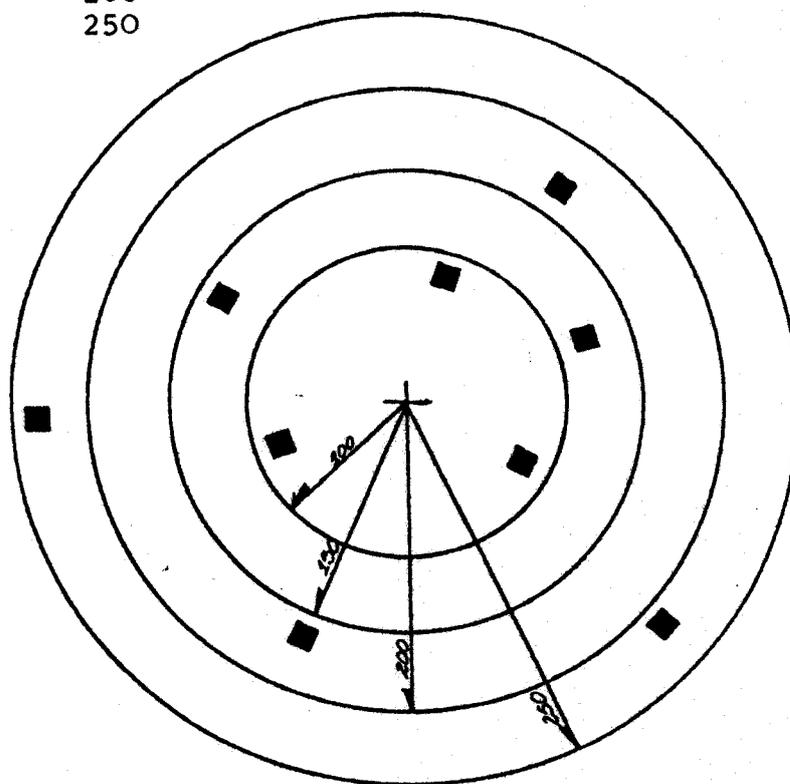
Dentro de esta clase de suelo se han establecido dos categorías, según el nivel de protección que se les otorga. El suelo con nivel de protección máxima será el especialmente protegido, que afectará a todos los aspectos, por lo que, no podrán realizarse en él actividades o usos que puedan alterar sus condiciones naturales (art. 86.2 de la Ley del Suelo).

Los terrenos con nivel de protección común, podrán ser objeto de usos o actividades que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura; podrán autorizarse además construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas y edificios aislados, destinados a vivienda familiar en lugares que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

DEFINICION DEL NUCLEO DE POBLACION

La edificación aislada en Suelo No Urbanizable, no sujeto a protección especial, se permitirá siempre que su posición relativa no forme NUCLEO DE POBLACION, el cual se considerará formado si los edificios de viviendas aisladas pueden encerrarse dentro de alguna de las circunferencias siguientes; dispuestas en cualquier posición.

<u>VIVIENDAS</u>	<u>RADIO</u>
4	100
6	150
8	200
10	250



$r = 100 \text{ m.}$	$S = 31.415'93 \text{ m}^2 = 3'14 \text{ Has.}$
$r = 150 \text{ m.}$	$S = 70.686'83 \text{ m}^2 = 7'06 \text{ Has.}$
$r = 200 \text{ m.}$	$S = 125.663'71 \text{ m}^2 = 12'57 \text{ Has.}$
$r = 250 \text{ m.}$	$S = 196.349'54 \text{ m}^2 = 19'63 \text{ Has.}$

La superficie de la parcela mínima edificable es de 2.500 m².



3.3. SUPERFICIES

Tras una primera medición de los resultados obtenidos, tenemos que el término municipal, queda clasificado de la forma siguiente:

- Suelo Urbano	51'5 Has
- Suelo No Urbanizable	18.275'5 Has.
TOTAL	18.327'0 Has



3.4. INFRAESTRUCTURA

La red de comunicaciones es buena, ya que -- cuenta con unas buenas carreteras de carácter local y con estación de ferrocarril, de la línea férrea Torralba-Soria, lo que favorece las actividades de carácter industrial.

En cuanto a las redes urbanas, que en la actualidad cubren prácticamente la totalidad del Suelo Urbano, se proponen unos esquemas indicativos. No obstante, será necesario para cada caso la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización.

3.5. GESTION

En lo que se refiere estrictamente al Suelo Urbano, las Normas se han planteado de manera que su gestión sea ágil y eficaz. Para ello se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:



- Diseño adecuado al régimen de propiedad del suelo.
- Posibilidad de actuación individualizada de los propietarios, evitando el establecimiento de unidades de actuación.
- Flexibilidad de distribución de volúmenes y niveles de uso, mediante Estudios de Detalle.
- Reducción al máximo de los terrenos a obtener.
- Potenciación de la capacidad de gestión del Ayuntamiento mediante concesión de aprovechamiento a terrenos de propiedad municipal.
- Mantenimiento de los volúmenes y usos actuales, al objeto de evitar situaciones de "fuera de Ordenación", excesivas o innecesarias.
- Consolidación y ampliación del equipamiento y dotaciones actuales.

3.6. EDIFICIOS DE INTERES

Individualmente consideremos destacables y de notable interés los edificios siguientes:

- La Villa Tardo-Romana en Cuevas de Soria, actualmente en restauración.
- La Iglesia, en parte Románica, de los Llanosos, muy interesante con indudable influencia Mudejar.
- La Casa Palacio, situada en la Carretera de Soria, en el núcleo de Quintana Redonda.



4. NORMATIVA URBANISTICA

1. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARACTER GENERAL

1.1. EFFECTOS DE LA APROBACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Las presentes Normas Subsidiarias ser3n inmediata mente ejecutivas, una vez publicadas su aprobaci3n definitiva en el Bolet3n Oficial de la Provincia o del Estado, quedando anulado el Plan de Organizaci3n Urbana (Alineaciones) del 13 de Abril de 1956, por el cual se ha regido el pueblo, a3n no siendo un Plan Urbanistico propiamente dicho.

Unicamente si se otorgase a reserva de la subsanaci3n de deficiencias, mientras se efectuase 3ste - carecer3 de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.

A partir de la aprobaci3n inicial de las Normas - el Ayuntamiento, podr3 recabar el informe t3cnico razonado sobre aquellas actuaciones urbanisticas o construcciones que, aunque tengan licencia concedida o solicitada, pueda estimar en principio que se oponen a determinaciones de las mismas.

Para las actuaciones urbanisticas que, en la fecha de aprobaci3n de estas Normas Subsidiarias no



tengan legalizada su situación, se tomarán las siguientes determinaciones:

Actuaciones sin licencia Municipal: El Ayuntamiento, por los medios a su disposición, dará publicidad al carácter ilegal de la actuación, suspenderá las obras o trabajos que se estén realizando y requerirá al Promotor para que solicite licencia, de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del Suelo, y presentado la documentación exigida por las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias ajustadas a las regulaciones establecidas en las mismas para las zonas que le corresponda.

A partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, el territorio del Término no queda dividido en Suelo Urbano, y Suelo No Urbanizable tal como se define en el vigente Reglamento de Planeamiento.

Las Delimitaciones de cada uno de estos tipos de Suelo serán las señaladas en el plano correspondiente.

1.2. AMBITO Y ALCANCE DE APLICACION

Las presentes Normas Urbanísticas se aplica -



carán a cuantas acciones, planes u obras de todo tipo puedan afectar al subsuelo, vuelo o edificación, tanto públicas como privadas que se tratan de realizar en el territorio del Término Municipal de Quintana Redonda. En todo lo no contenido en las presentes Normas Subsidiarias, se estará a los dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales.

La aplicación é interpretación de estas Normas corresponden al Excmo. Ayuntamiento.

1.3. VIGENCIA SUPUESTOS DE REVISION DE LAS NORMAS

Estas Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en B.O.E. en el B.O. P. Su periodo de vigencia es indefinido, no obstante se recomienda sea de ocho años a contar desde el momento de su aprobación definitiva.

Se procederá a la revisión de las Normas en el caso de se dé alguna de las siguientes circunstancias

A) Cuando se hubiere edificado el 70% del Suelo vacante clasificado como urbano.



- b) Cuando surjan circunstancias o iniciativas públicas o privadas que aconsejen la clasificación de determinados sectores de suelo como Urbanizable.
- C) Cuando apareciese nueva legislación o cambios en la actual, que aconsejen adaptarlas, revisarlas o sustituirlas por una figura de planeamiento superior.
- D) Cuando se produzcan alteraciones sustanciales en la estructura general o ideas básicas de la Ordenación como consecuencia de iniciativas de Planes de nivel Supra-municipal.

1.4. TRAMITACION ADMINISTRATIVA

1.4.1. Actos sujetos a Licencia Municipal

Están sujetos a previa Licencia Municipal sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.



- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación o reforma que afecten a los usos de los edificios e instalaciones de todas clases existentes,
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional, a que se refiere el apartado dos del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 12.- El uso del suelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.



- 14.-La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.
- 15.-Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.-La corta de árboles integrados en masa arbórea - que esté enclavada en terrenos situados en espacios no urbanizables protegidos por su valor natural.
- 17.-La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18.-Y en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas y Ordenanzas.

1.4.2. Tramitación de Licencias en Suelo Urbano

- 1.-El procedimiento de otorgamiento de Licencias se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística. En todo caso, constará informe de la Delegación Provincial del MOPU, a efectos de habitabilidad y uso.
- 2.-El Ayuntamiento podrá conceder directamente licencia cuando el terreno tenga la condición de solar por contar con los servicios específicos en el



Art. 82 de la Ley del Suelo, sin otro requisito que la presentación del proyecto correspondiente, ajustado a la normativa urbanística que le afecte, para ser sometido al procedimiento señalado en el párrafo anterior.

- 3.- Cuando la licencia solicitada se refiera a un predio que por carecer de algunos de los requisitos establecidos en el Art. 82 de la Ley del Suelo, no tenga la consideración de solar, pero no requiera la redacción previa de un estudio de Detalle, el Ayuntamiento concederá la licencia con las condiciones establecidas en estas Normas.
- 4.- En los demás casos, esto es, cuando el predio de que se trate, teniendo o no la condición de solar, necesite la previa redacción de un Estudio de Detalle, será necesaria la previa redacción y aprobación de éste para la concesión de la licencia.
- 5.- Cuando se pretenda edificar en terrenos que no tengan la condición de solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de todo lo señalado en el Art. 40 del Reglamento de Gestión y en las presentes Normas.

A) En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la urbanización y edificación simultánea, así como a inscribir las cesiones de viales, plazas, parques y jardines de dominio pú-



blico y en su caso los aspectos para dotaciones públicas, en el Registro de la Propiedad,.

- B) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realicen para todo o parte del edificio y terrenos.
- C) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las -- obras que afecten al frente de fachadas del terreno, -- sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, realizadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén -- en funcionamiento.
- 6.- En zonas o edificios protegidos, la concesión de licencias estará sujeta al cumplimiento de los establecido -- en estas Normas.
- 7.- La motivación de la denegación de licencias, de acuerdo con el artículo 3.2 de Reglamento de Disciplina, solamente podrá fundarse en el incumplimiento de la normativa -- urbanística o de cualquiera de los requisitos formales -- que deba contener el proyecto o la solicitud.
- 8.- Las solicitudes de licencia se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de un proyecto técnico, por tripli -- cado.



De acuerdo con el Decreto 2512/72 del Ministerio de la Vivienda (B.O. E. de 30 de Septiembre de 1977) - el proyecto técnico podrá ser un Proyecto básico.

El plano de situación deberá contener la información fidedigna necesaria para determinar con claridad la situación urbanística del predio en que se actúa.

En particular, deberá contener un plano a escala - comprendida entre 1/500 y 1/2000, con topografía al menos esquemática :

- A) Información relativa a parcelación, ocupación, uso y alturas de la edificación, de modo que pueda inferirse con claridad el grado de consolidación de la manzana o área de edificación en la que esté incluido el proyecto o de las que se encuentre próximo o colindante, en su caso.
- B) Información relativa al grado de urbanización de la parcela de que se trata, con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que la parcela dé frente.



Cuando no esté dotado de todos los servicios se expresará la situación real de éstos, y si fuera posible su ejecución simultánea con las obras de edificación, se especificarán las garantías oportunas.



1.4.3. Tramitación de Licencias en Suelo No Urbanizable

Las solicitudes de licencia en Suelo No Urbanizable se tramitarán por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en estas Normas y en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo.

1.4.4. Desarrollo del Proyecto en Suelo Urbano

El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas se realizará a través de estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, si bien los primeros no están previstos en principio.

1.4.4.1. FORMACION Y APROBACION DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán formularse por los particulares con la finalidad, contenido y documentación establecidos en los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y el apartado 6 de la Instrucción nº1 de la Dirección General de Urbanismo- Febrero 1978, y que se tramitará de acuerdo con lo señalado en el Artículo 140 de dicho Reglamento, con informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo, antes de la aprobación definitiva.



Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística especial actuante o por los particulares.

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es competencia de la Corporación Municipal

La apertura del trámite de información pública - se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia, y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periodo de información pública, que - durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones - que procedan.

A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal, aprobará definitivamente el - Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial, de Urbanismo en el plazo de diez días.



1.4.5. Parcelaciones y reparcelaciones

1.4.5.1. PARCELACIONES

1.- Definición : Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población, según la definición de este que corresponda al municipio al que pertenezcan los terrenos. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda la parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento municipal, o que infrinja el Art. 96 de la Ley del Suelo.

2.- Procedimiento: Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia del Ayuntamiento, rigiendo en caso de infracción lo establecido en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística. Los Notarios y Registradores de Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la Licencia, que los primeros deberán



testimoniar en el documento.

- 3.- Parcela indivisible: Sin perjuicio de todo lo establecido por el Art. 95 de La Ley del Suelo, serán también indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en las Ordenanzas de edificación.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisibles", de las que se encontrasen en cualquiera de los casos señalados en este art. y en el ya citado 95 de la Ley del Suelo.

Al otorgarse la licencia de edificación sobre una parcela edificable en una proporción de volumen o superficie construida en relación con su area (coeficiente de edificabilidad), de acuerdo con los apartados 1.D y 3 del Art. 95 de la Ley del Suelo, los Ayuntamientos comunicarán esta al Registro de la Propiedad, para su constancia en la inscripción de la finca.

1.4.4.2. Reparcelaciones

- 1.- Definición: Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las par



celas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y cargas.

- 2.- Procedimiento: Para las acciones de reparcelación será obligatorio la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación. En todo caso, se seguirán los procedimientos establecidos en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

1.4.5.2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable

En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con los Artículos 96.1 y 94 de la Ley del Suelo.

En todo caso, en las transferencias de propiedad, segregaciones y división de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no podrán efectuarse fraccionamientos a efectos urbanísticos de los que resulten parcelas de superficie inferior a la mínima establecida.



2.- NORMAS DE PROTECCION

2.1. PROTECCION DE LAS REDES DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

2.1.1. Carreteras

Se registrarán por la legislación específica vigente.

2.1.2. Vias pecuarias

Se registrarán por el Reglamento 2876/78 de aplicación de la Ley 22/1974 de 27 de Junio de vias pecuarias.

2.2. ENERGIA ELECTRICA DE ALTA TENSION

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.



En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28-XI- - 1968:

- A) Edificios y construcciones: $3,3 \frac{U}{100}$ metros, con un mínimo de 5 metros.
- B) Bosques, árboles y masa de arbolado : $1,5 \frac{U}{100}$ metros, con un mínimo de 2 metros.

(U = Tensión expresada en K.V.)

En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias, se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate (Decreto del Ministerio de Industria del 20 de Octubre de 1966 y otras disposiciones vigentes)

2.3. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

2.3.1. Protección de cauces públicos, embalses y acuíferos

Se regulará el acuerdo con lo establecido en la Ley de



Aguas de 13 de Junio de 1879; Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de Noviembre de 1958, modificado parcialmente por el Decreto 1375/1972 de 25 de Mayo; y disposiciones complementarias.

- 1.- No podrá expedirse ninguna licencia de obras en las zonas contiguas a los cauces públicos sin la previa autorización administrativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en expediente tramitado a través de la Comisaría de Aguas - que corresponda.
- 2.- No podrá expedirse ninguna licencia de obras a menos de 25 metros de distancia de los rios, canales o acequias del Estado, medidas desde la arista exterior de la explanación, sin la previa autorización administrativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en expediente tramitado a través de la Comisaría de Aguas.
- 3.- No podrá expedirse ninguna Licencia de obras en una franja de 500 metros de anchura alrededor del perímetro correspondiente al nivel máximo de los embalses, sin la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- 4.- No podrán autorizarse edificaciones o instalaciones cuyos vertidos supongan riesgos de contaminación de acuíferos subterráneos.



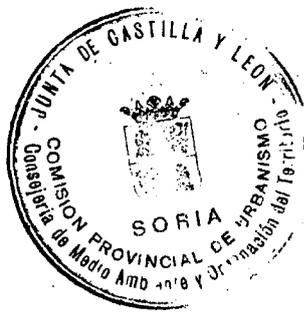
2.3.2. Protección de aguas para abastecimiento público y privado

La instalación de actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de - aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se cumplen las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o peligrosas. Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los vertidos de establecimientos sanitarios.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según lo establecido en el citado Reglamento y Ordenes Ministeriales de 4 de Septiembre de 1959 y 9 de - Octubre de 1962, además de otras disposiciones complementarias.

2.3.3. Protección de aguas en relación con los vertidos mineros, - industriales y de la ganadería intensiva.

Las explotaciones mineras (Ley y Reglamento de Minas), industriales o ganaderos cuyos vertidos puedan impurificar - las aguas de un cauce público con daño para la salud pública o para la riqueza piscícola, pecuaria, forestal y agrícola, deberán proveerse de la correspondiente autorización administrativa para vertido de sus aguas residuales y establecer, en



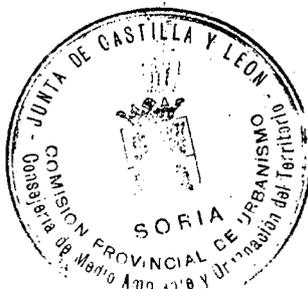
su caso, las estaciones de depuración correspondientes de acuerdo con los términos de la autorización, no permitiéndose el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Sólo se podrán autorizar pozos absorbentes con el citado fin, cuando éstos se sitúen a 500 metros o más de todo poblado, y vengan avalados por un estudio geológico que justifique la imposibilidad de contaminación de las capas acuíferas freáticas y profundas.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y disposiciones complementarias que confieren la competencia para la autorización del vertido a la Comisaría de Aguas, previo informe de ICONA y Jefatura Provincial de Sanidad.

2.3.4. Protección de la riqueza piscícola

Se referirá esencialmente al control de los vertidos industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Atc. 16); Ley de Pesca Fluvial de 24-II-1942 (Art. 6); Decreto de 13 de Agosto de 1966, que ha modificado los Arts. 15 al 21 del Reglamento para la aplicación



de Pesca Fluvial de 6 de Abril; Orden del Ministerio de Agricultura de 5 de Agosto de 1960; y Orden de la Presidencia del Gobierno de 20 de marzo de 1962.

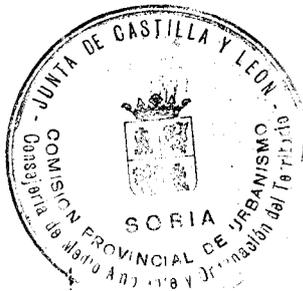
2.3.5. Contaminación atmosférica.

Las industrias fabriles consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Art. 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30-IX-1961, num 2414/61), solo podrán emplazarse como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. del núcleo más próximo de población agrupada (Art. 4º, del mismo Reglamento).

En relación con las actividades molestas se exigirá - para autorizar su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, etc.; que puedan producir correctores necesarios.

2.3.6. Ruidos y vibraciones

Salvo cuando se trate de edificaciones aisladas, en los comercios, viviendas, oficinas y locales públicos en general no podrán instalarse en lo sucesivo, motores fijos cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás



locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

En todo caso el límite máximo de ruidos admisible en zonas urbanas será de 50 decibelios, salvo las excepciones que se señalen en estas Normas.

2.3.7. Explosiones o incendios

Se prohíbe la instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva en locales que forman parte de edificios destinados a viviendas y hoteles.

Las edificaciones o locales destinados a depósitos de materiales inflamables; las industrias e instalaciones petrolíferas; los garajes y estaciones de servicio, etc.; deberán cumplir cuanto a su localización y características técnicas de protección, lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (Art. 25).

Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 1 de diciembre del Ministerio de Industria.



La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 10 de Abril de 1949.

2.3.8. Riesgos mecánicos

La protección contra los riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadores, etc., y en general por las disposiciones vigentes que resulten aplicables sobre seguridad e higiene en el trabajo.

2.4. PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS Y EL PAISAJE

2.4.1. Disposiciones generales

- 1.- Las Corporaciones locales y demás Organismos competentes denegarán todo plan, proyecto o acto que pueda ocasionar la destrucción, grave deterioro o desfiguración del pais-



saje o ambientación dentro del entorno natural.

- 2.- Toda actuación que a juicio del Ayuntamiento pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, - necesitará presentar un estudio de impacto previo a su aprobación o licencia correspondiente. Se incluyen en - este apartado las grandes infraestructuras territoriales; explotaciones mineras; grandes industrias, etc..

2.4.2. Nuevas carreteras

- 1.- Capa vegetal. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por - causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.
- 2.- Taludes y terraplenes. En aquellos lugares en que por causa de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes y terraplenes, deberán ser tratados estos de forma que no alteren gravemente el medio natural, reponiendo y reconstruyendo el paisaje en el caso que se produzcan modificaciones importantes.



3.- Rectificaciones en el trazado viario. En aquellos tramos de carretera o caminos que por alteración en su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona. No obstante, en los tramos anulados de carreteras muy transitadas se llevará a efecto, prioritariamente, su acondicionamiento para aparcamientos, reposo o descanso.

2.4.3. Concentración parcelaria

Los proyectos de concentración parcelaria o reconcentración en su caso, tendrán en cuenta el planeamiento urbanístico existente, particularmente en lo que se refiere a espacios protegidos en Suelo No Urbanizable, respetándolos en el grado máximo posible, así como los pequeños ecosistemas que puedan existir de forma dispersa en el área objeto de Concentración.

2.4.4. Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.

- 1.- La autorización de canteras y de explotaciones a cielo abierto requerirá la presentación previa del estudio de impacto a que hace referencia el anterior punto 2.4.2.-2
- 2.- Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en -



sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes superiores a un 45% de pendiente, reponiendo la capa vegetal y la flora, y cerrando huecos y perforaciones de más de 2 metros de profundidad.

2.4.5. Vertederos

- 1.- Sin perjuicio de lo señalado en el punto 2.3.3. anterior, los vertederos de instalaciones mineras e industriales se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose las laderas de montañas o la acumulación en fondos de valles. En todo caso se demostrará que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona. Cuando resulte necesario a juicio de la Comisión Provincial de Urbanismo, es exigirá un estudio o proyecto para su ocultación e integración en el paisaje mediante arbolado o cubrición con capas vegetales.

- 2.- Los basureros y estercoleros serán de vertido controlado y se situarán siempre fuera del casco urbano y zona urbana,



en lugares poco visibles y en donde los vientos no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada o peatonal, rodeándose de pantallas arbóreas. La localización de los basureros y estercoleros, deberá ser a distancia no inferior a 1.500 metros desde el último edificio del núcleo dedicado a vivienda.

2.4.6. Servicios de carretera.

Las edificaciones para servicios de carretera que se contruyan de acuerdo con el punto 2.1.1. de estas Normas, deberán ser proyectadas en armonía con el paisaje de la zona, cumpliéndose el mandato del Art. 73 de la Ley del Suelo. Estarán dotadas de aparcamientos en áreas separadas de la carretera, de modo que no interfieran o dificulten el tráfico.

2.4.7. Imágenes, símbolos y elementos publicitarios.

Además del valor artístico intrínseco de las esculturas o monumentos que se puedan situar en espacios abiertos, se valorará la composición paisajística, no autorizándose el asentamiento de aquellos cuyas dimensiones y formas no guarden proporción con los pedestales naturales que los sustenten, siendo en todo caso competencia de la Comisión Provincial de Urbanismo y del Patrimonio Histórico-Artístico su autorización o denegación.



Se requerirá licencia para la instalación de cualquier elemento publicitario, de acuerdo con el Art. 1.17 del Reglamento de Disciplina y el punto 2.1.1. de estas Normas, teniéndose en cuenta los criterios del Art. 73 de la Ley del Suelo.

2.4.8. Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, etc.

En los estudios previos para estas instalaciones se tendrán en cuenta los posibles impactos paisajísticos, condición que se incluirá con las debidas justificaciones en los correspondientes proyectos. El tendido de líneas eléctricas paralelas a carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros del eje de las mismas, sin perjuicio de la legislación específica aplicable.

2.4.9. Áreas naturales, protección.

Todas las áreas clasificadas como Suelo No Urbanizable, entre las que se encuentran aquellas que sus especiales características merecen protección especial, estarán a lo dispuesto en la Normativa Urbanística de los presentes documentos.

2.5. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

- 1.- Los edificios sujetos a protección no podrán ser demolidos, permitiéndose en ellos únicamente las obras de consolidación y mejora que no afecten al aspecto exterior y que en cualquier caso, exigirán el informe favorable previo de la Diputación.



- 2.- Si alguno de estos edificios se encontrase en situación de ruina - (reconocida técnica y legalmente por el Aytº.) el edificio que le sustituya utilizará la mayor cantidad posible de materiales de fachada y cubierta del demolido y la composición del nuevo edificio se ajustará a la de aquel en cuanto a la altura de coronación, número de plantas, altura entre plantas, superficie y volumen construido y los materiales de fachada, utilizándose siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que sustituyan o reparen.
- 3.- En los casos de obras de sustitución, se exige la presentación conjunta del proyecto de derribo y de nueva planta, y la justificación de la composición y materiales adoptados en relación con:
- A) El edificio que se sustituye.
 - B) Los edificios colindantes y la elevación o alzado del tramo de calle en que se inserte.



3.- URBANIZACION

3.1. AMBITO DE APLICACION

El Suelo Urbano del Término, no podrá ser edificado en tanto no se establezcan en él los servicios urbanísticos que esta Ordenanza dicta, permitiéndose la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que el Excmo. Ayuntamiento establezca en cada caso, de acuerdo con lo establecido en el Art. 83 de la Ley del Suelo y el Art. 40 del Reglamento de Gestión.

3.2. SERVICIOS

Las obras de urbanización que se considerarán como mínimas en aquellas zonas en las que el planeamiento urbanístico no las fije, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzada
- Pavimentación y encintado de aceras
- Canalización e instauración de alumbrado público
- Saneamiento y acometidas domiciliarias al mismo.
- Abastecimiento de agua
- Sumideros de aguas pluviales.



4.- ORDENANZA DE EDIFICACION

4.1. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

4.1.1. Definiciones

A efectos de la aplicación de estas Normas Generales de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán este significado:

1.- Solar: Es toda superficie de Suelo Urbano que reuna los siguientes requisitos:

- Acceso rodado, pavimentado o no, apto para turismos.
- Abastecimiento de agua, con canalización al borde del terreno, a falta en todo caso, de las obras de acometida, dotación mínima - 200^l l./hab/día
- Evacuación de aguas, mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno y capacidad mínima de vertido de 200 l/hab/día, no siendo suficiente la instalación de fosa séptica
- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con capacidad de 1'5 Kw/viv.



- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes oficiales.
- 2.- Alineaciones oficiales: los linderos de las fincas con los espacios viales de dominio público, señalados por el Ayuntamiento.
 - 3.- Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.
 - 4.- Solar edificable: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, con las condiciones que señale el planeamiento o las Ordenanzas, en su caso.
 - 5.- Línea de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada por ella, de acuerdo con el párrafo 10.
 - 6.- Retranqueo: Es el ancho de la franja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar edificable y las líneas de edificación.
 - 7.- Altura de la edificación: Es la distancia vertical expresada en metros, desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, a la cara inferior



del forjado que forma el ~~techo~~ de la última planta. También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. En el caso de naves o pabellones, se tendrán en cuenta la altura del alero medida en su borde superior, y la altura de cumbre o máxima, excluyendo los silos, chimeneas y elementos auxiliares.

- 8.- Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de los forjados consecutivos.

- 9.- Altura libre de pisos: Es la distancia de la cara exterior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente

- 10.- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical de la edificación sobre un plano horizontal, incluyéndose los cuerpos volados, aleros de cubierta y sótanos.

- 11.- Superficie construida: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta medida a la cota de la cara exterior del pavimento.

- 12.- Superficie total construida: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.



- 13.- Volumen total construido: Es la suma de los productos de las superficies construidas por las alturas de pisos en cada una de las plantas. En el caso de naves o pabellones, la altura de cálculo será la del alero según la definición del párrafo 7. anterior.
- 14.- Edificabilidad neta: Es la relación de m^2 de superficie total construida a los m^2 de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. También se podrá expresar en m^3 de volumen total construido por m^2 de parcela neta. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas, -- cuando estén totalmente cubiertas.
- 15.- Edificabilidad bruta: Igual que la definición anterior pero referida a cada m^2 de terreno bruto o total superficie de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.
- 16.- Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera, o del terreno en contacto



con la edificación. Se entiende por semisótano la -
plata de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre un metro y 1'90 metros por encima de la rasante.

4.1.2. Medición de alturas

- A.- Para la medición de las alturas se establecen 2 tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.
- B.- Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta la cara inferior del último forjado.
- C.- Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de mas de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio



se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto mas alto, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

D.- Si al aplicar esta regla se origina diferencias de cota de mas de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirán esta escalonadamente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

E.- Alturas en edificación aislada: La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

F.- Alturas en naves o pabellones: de acuerdo con el punto 4.1.1. 7 y el párrafo anterior.

4.1.3. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá a su cargo instalar, suprimir o modificar, en las fincas (y los propietarios vendrán obligados a consentirlo) soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la comunidad municipal.



4.1.4. Obras de conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. A tal efecto, los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga el Ayuntamiento, previo informe técnico.



4.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

1.- Parcela

La parcela mínima será la que se establezcan en las Ordenanzas particulares de cada zona.

2.- Alineaciones

Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos o Estudios de Detalle, o en su defecto las actuales, sin que en ningún caso se produzcan estrechamientos de calles.

3.- Fondo edificable

El fondo máximo edificado será de 12 metros salvo en vivienda unifamiliar aislada, que no se fija, o cuando el solar diese fachada a dos calles en lados opuestos.

4.- Alturas

Las condiciones de altura serán las que se establezcan en las Ordenanzas particulares de cada zona.



5.- Sótanos y semisótanos

- A.- Estarán perfectamente impermeabilizados.
- B.- No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.
- C.- La altura libre no podrá ser inferior a dos metros

6.- Entreplantas

- A.- En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total de cada local. Su distancia a la línea de fachada será al menos de 2 m.
- B.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2'10 metros.
- C.- En el caso de que un local con entreplanta se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

7.- Entrantes, salientes y vuelos

- A.- Se admiten cuerpos volados de fábrica,



5.- Sótanos y semisótanos

- A.- Estarán perfectamente impermeabilizados.
- B.- No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.
- C.- La altura libre no podrá ser inferior a dos metros

6.- Entreplantas

- A.- En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar mas del 50% de la superficie total de cada local. Su distancia a la línea de fachada será al menos de 2 m.
- B.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2'10 metros.
- C.- En el caso de que un local con entreplanta se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

7.- Entrantes, salientes y vuelos

- A.- Se admiten cuerpos volados de fábrica,



con un vuelo máximo de 0'40 metros para calles de hasta 6 m.; 0'60 para calles entre 6 y 10 metros y 0'80 para calles de mas de 10 metros de anchura.

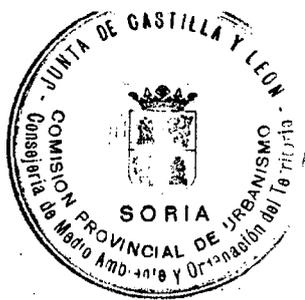
- B.- Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2'50 metros, medido en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder su vuelo máximo de 1'00 metros.
- C.- Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta 1/10 del ancho de la acera, sin exceder de 10 centímetros.
- D.- Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta sea obligatorio abrir hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada
- E.- Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 20 centímetros.
- F.- Las vitrinas, escaparates, zócalos y demas elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de



fachada.

8.- Patios interiores o de parcela

- A.- Las superficies destinadas a patios, en edificios de nueva planta cuyo uso sea vivienda, serán tales que pueda inscribirse un círculo con un diámetro - igual a $1/3$ de la altura del paramento mas alto que lo encuadre, tendrán un lado mínimo de 3 metros y una superficie mínima de 9 m^2 .
- B.- No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.
- C.- Los patios situados entre medianeras de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad - con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia
- D.- Se prohíben patios a fachada.



9.- Condiciones de los locales: luz y ventilación

A.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la útil que tenga el local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de los 8 metros y la superficie de embocadura sean superior a 6 m².

10.- Cubiertas

No se admitirán cubiertas con pendientes superiores al 35 %.

11.- Cerramientos

A.- Los cerramientos de solares no edificados deberán situarse en la alineación oficial.

B.- Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras, la colocación de los bordillos y pavimentación.

C.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento de



la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

- D.- Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial, y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.
- E.- Las cercas en zonas verdes, cumplirán con las normas anteriores pero únicamente hasta la altura máxima de 1 m. en total, siendo diáfanas a partir de un metro de altura, hasta un máximo de 2 metros en total.
- F.- Los cerramientos de fincas en Suelo no Urbanizable que comprendan edificaciones al amparo de los artículos correspondientes, serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, siendo necesario, si así lo estima el Ayuntamiento, el informe favorable previo de los Servicios Técnicos de la Diputación.



12.- Cierres provisionales en locales comerciales

Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento estético y sea tupido, de forma que no permita arrojar objetos al interior, siendo el nivel estético y constructivo máximo, 1/2 pie de ladrillo hueco doble blanqueado, permitiéndose que a partir de 2'5 metros su aparejo sea alternado, conocido como "nido de abeja".

13.- Instalaciones

A.- Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria (calderas, conducciones, depósito de combustible, tanques nodriza, contadores, etc,) deberán cumplir con la legislación específica vigente y en particular con el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1618/1980) En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

B.- Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas, ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m³



de local por cada metro cuadrado de patio, Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el parámetro de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeuntes por aire, gotas, salientes, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan preverse. Estarán situados al menos a 2'50 metros de la rasante.

- C.- En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento .
- D.- Además de lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas los extractores de humos deberán constar de filtro y otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores. Su salida no se autorizará a menos de 2'50 metros de la rasante.
- E.- Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios prohibiéndose conducciones de cables en fachadas.



14.- Condiciones de habitabilidad de las viviendas

- A.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio y cuarto de aseo con lavabo, retrete y ducha.
- B.- En edificación de manzana cerrada, no se permitirán viviendas con todas las habitaciones al patio de manzana. A estos efectos, al menos, la sala de estar, tendrá un parametro de 3 metros con fachada a la calle.
- C.- No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.
- D.- En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, estos locales deberán aislarse de aquella, teniendo además entradas independientes.
- E.- La anchura mínima de los pasillos será de 0'80 metros, si su longitud no sobrepasa los tres metros en cuyo caso el ancho mínimo será de 0'90 metros. En cualquier caso, en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda la anchura será de 1'20 metros como mínimo.



F.- Cada vivienda dispondrá de un tendedero de ropa independiente, que podrá situarse en el interior de la misma, o en las galerías o terrazas. En todo caso, no será visible desde el exterior del edificio la ropa, pudiéndose emplear celosías u otros medios.

G G.- Se cumplirán las exigencias establecidas en la O.M. - de 29.02.44 (B.O.E. de 1.03.44) sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.

15. Establecimientos ganaderos

1.- Quedan prohibidos en el Suelo Urbano. Fuera de él se regirán por las vigentes Normas sobre ubicación de Establecimientos Ganaderos.



4.3. SUELO URBANO

4.3.1. Ordenanza 1. "Casco actual".

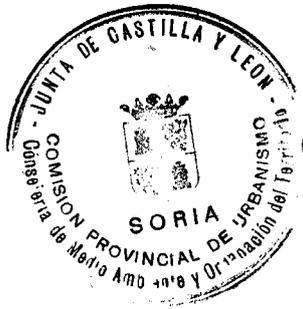
Es así delimitada en la parte gráfica de las presentes Normas.

4.3.1.1. Condiciones de volumen e higiénicas.

1.- La edificación normal será en manzana cerrada o en línea en tre medianerías sin patios de manzana. Las alineaciones y rasantes serán las definidas en la parte gráfica de las presentes Normas.

2.- La superficie ocupada de parcela, será libre, pero ajustándose siempre a las alineaciones y ordenanzas de las presentes Normas. Podrá ocuparse, en cualquier caso, en su totalidad en planta baja.

3.- La altura normal para todo el suelo urbano consolidado será de tres plantas (Baja más dos) ó 9,50 metros. La altura máxi-



ma de planta baja será de 3,60 metros y 2,80 en las restantes, siendo los mínimos 3,00 y 2,5 respectivamente. Cuando la planta baja se destine a usos agrícolas se permitirá una altura máxima de planta baja de 5 metros sin límite de ocupación de parcela. En este caso, se procurará en lo posible simular la edificación en altura. En caso de situarse viviendas en la parte superior, no podrá sobrepasar al altura máxima permitida.

La única excepción a este punto será para el área de suelo urbano señalada en los planos, situada junto a la Plaza de Toros, en la cual será de una planta, debidndo mantenerse la edificación en consonancia con su actual morfología disposición y densidad.

La parcela mínima será la catastral existente o 200 m². en nuevas parcelaciones. El frente mínimo de parcela será de 8 metros o el catastral existente.



4.3.1.2. Condiciones de uso

El uso dominante será el de vivienda colectiva considerándose usos tolerados o compatibles - los destinados a vivienda unifamiliar, alojamientos públicos, (residenciales, albergues, pensiones, hoteles, etc) talleres artesanales, de reparación - de confección, de servicios del automóvil, y servicios públicos, locales comerciales, oficinas públicas y privadas (enseñanza, sanidad, religioso - culturales, de espectáculos, etc) La instalación - de cualquier actividad industrial, deberá atenerse a lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Se admite el uso de almacén agrícola con las - peculiaridades señaladas en el punto 4.3.1.1.

Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos, semi - sótanos y desvanes.

Los establecimientos ganaderos quedarán prohibidos en el Suelo Urbano. Fuera de él, se registrarán por las vigentes Normas sobre Ubicación de establecimientos ganaderos.



4.3.1.3. Condiciones de estética.

- 1.- Las condiciones arquitectónicas que se realicen en esta zona deberán tratarse con la máxima dignidad arquitectónica, dentro de la composición que será libre, pero adaptada a lo establecido en los puntos siguientes.

- 2.- Materiales. Se prohíbe todo tipo de aplacados (excepto de piedra, siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales), como prefabricados, plaquetas de ladrillo, materiales vítreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional. Se admite el ladrillo a cara-vista únicamente en tonos rojo ocre o tostados, quedando prohibido cualquier otro color, así como el ladrillo satinado en cualquier color. En todo caso se recomienda el uso de aparejos tradicionales.

Como acabados deben emplearse en lo posible revocos, en tonos que no produzcan disonancias con el entorno.



Quedan prohibidos los muros cortina, pudiendo obtenerse un resultado similar utilizando el modelo de los miradores tradicionales.

No se permitirá que la cerrajería y carpintería se pinte en colores diversos. Para aquella solo se admitirá el hierro en su color, en negro.

Para la carpintería solo se admitirá la madera barnizada o pintada en color marrón y ocre.

El hierro puede utilizarse en elementos estructurales haciendo el papel que antes hacían los entramados vistos. En este caso se acabarán con pintura de color marrón.

El hormigón puede dejarse visto en cornisas, aleros, impostas, jambas, dinteles, etc, siempre que pueda ser tratado con martillina o con trinchante.

- 3.- Cubiertas. Las Cubiertas serán con faldones y el material obligado será la teja curva tradicional cerámica roja. Se prohíben totalmente las cubiertas planas o las acabadas en pizarra o uralita.- Los torreoncillos que inevitablemente salgan so-



bre cubierta por razón de ascensores u otras instalaciones, se tratarán como pequeñas torres con coronación de cubierta a dos o cuatro aguas y con remates de cerrajería, cruces, veletas, etc.

- 4.- Huecos. Los huecos tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical, se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales o en las últimas plantas, formando la coronación de la fachada. Se prohíbe terminantemente el aluminio en su color, autorizándose únicamente el aluminio anodizado de colores cobrizos.

- 5.- Medianerías. Las medianerías que queden visibles desde la vía pública, aunque sea provisionalmente deberán tratarse con idénticos materiales que en fachada al objeto de obtener el nivel estético más alto posible.



4.3.2. Ordenanza 2. "Nucleos Secundarios"

Será de aplicación en todos los núcleos urbanos del Término Municipal, excepto Quintana Redonda

4.3.2.1. Condiciones de volumen e higiénicas.

Serán las mismas que las establecidas en la Ordenanza 1, excepto en lo relativo a las alturas, que se ajustará a las siguientes condiciones:



- A.- No podrá edificarse con una altura máxima superior a 7 metros ni a dos plantas medidas en cada punto - del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.
- B.- A los efectos del cómputo de las dos plantas a que se refiere el apartado anterior, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada esta, la construcción que se autorice no podrá exceder de las dos plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan mas de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Como excepción a estas condiciones, se admitirán únicamente los desvanes construidos en la forma tradicional.
- C.- Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en mas de sus dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.
- D.- A efectos de la determinación de la altura a que hace referencia el apartado anterior, se considerará como altura media de los edificios ya construidos en



cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio, por su longitud de fachada, - entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte, se desprejará la fracción decima igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

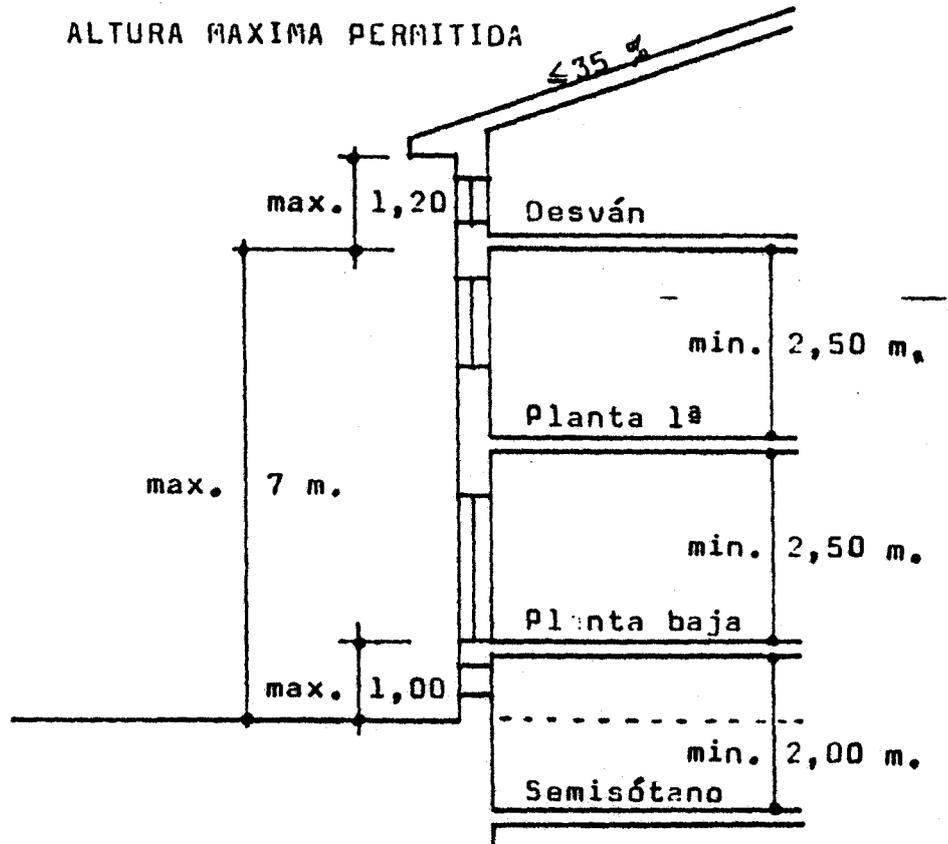
E.- Si la línea de fachada correspondiente al tramo de calle no estuviese edificada al menos en la mitad de su longitud, la altura máxima de las edificaciones en calles de menos de 7 metros de anchura, no podrá ser superior a 7 metros, con un máximo de dos plantas y desván.

F.- En el proyecto de edificación correspondiente, se deberá justificar con el material gráfico adecuado la viabilidad legal de opción elegida, en cuanto a - alturas y número de plantas. No serán contabilizados como plantas los semisótanos ni los desvanes, esto es, los semisótanos que sobresalgan menos de un metro de la rasante o del terreno en contacto con la edificación, ni los desvanes como uso de entrecubier-



tas, con una inclinaci3n igual o menor del 35% de pendiente de tejado. Al objeto de adaptarse a la construcci3n tradicional se permitir3n sacar huecos de luz y ventilaci3n en los desvanes siempre que el alero del edificio no supere los 1'20 m de la cara inferior del 3ltimo forjado, sin contabilizar como planta ni volumen.

ALTURA MAXIMA PERMITIDA



Cuando se trate de instalaciones agr3colas, se permitir3 un m3ximo de 5'00 metros, sin limite de ocupaci3n de parcela. En este caso se procurar3 en lo posible simular la edificaci3n en altura. En caso de situarse una vivienda en la parte superior de tales almacenes, no se podr3 superar en ning3n caso la altura m3xima de 8'20 metros.



Los ~~desplazamientos~~ se destinan para usos -
tradicionales, como trasteros, o para insta-
laciones generales del edificio, no pudiendo
albergar viviendas o habitaciones vivideras.

Las alineaciones serán las actualmente
existentes, sin que en ningún caso puedan -
dar lugar a estrechamiento de calles.

4.3.2.2. Condiciones de uso.

Serán las mismas que las establecidas
en la Ordenanza 1.

4.3.2.3. Condiciones de estética

Serán las mismas que las establecidas
en la Ordenanza 1.



4.3.3. Ordenanza 3. "Industrial".

Se refiere a aquellas áreas de suelo urbano que están señaladas para este uso en el plano correspondiente.

4.3.3.1. Condiciones de volumen e higiénicas

1. Las alineaciones serán las señaladas en el plano de Determinaciones en el Suelo-Urbano. Los retranqueos a linderos mínimos será de 5 metros.
2. La parcela mínima será de 200 m². La superficie máxima ocupada será , como máximo el 70% de parcela edificable.
3. No se fija potencia máxima instalada.
4. La altura máxima será la correspondiente a tres plantas, o como máximo 9,50 metros medidos al alero, altura en elementos (silos, tolvas, tec).



5.- Los vertidos precisarán tratamiento previo siendo preceptivos en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución adoptada.

4.3.3.2. Condiciones de uso

El uso será el industrial con carácter ligero, permitiéndose únicamente una vivienda de guardería por cada 1.000 m² edificados.

Dada la proximidad a las áreas residenciales, se adoptarán las medidas correctoras necesarias, cuando las actividades que pudieran ocasionar molestias al vecindario, quedando prohibidas las actividades nocivas, insalubres o peligrosas

4.3.3.3. Condiciones de estética

La composición de volúmenes y su diseño será libre. No obstante, el tratamiento estético será adecuado a su proximidad al núcleo urbano, quedando prohibidos el color blanco en acabados y las cubiertas de fibrocemento, salvo que sea de color rojo-teja.



4.3.4. Ordenanza 4. "Deportivo"

Será de aplicación en las zonas así señaladas en la parte gráfica.

La edificación será de tipo deportivo o recreativo y los restantes usos vinculados al deportivo.

La ocupación máxima de parcela será del 75%, destinándose un 25% del total para lugares de ajardinamiento y arbolado.

La zona verde colindante a la zona deportiva, podrá ser objeto, en caso necesario, igualmente de usos deportivos, que complementen a esta y con las mismas condiciones expresadas anteriormente.



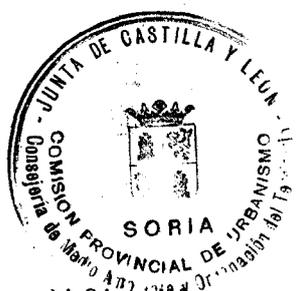
4.4. SUELO NO URBANIZABLE

4.4.1. Suelo No Urbanizable de protección común

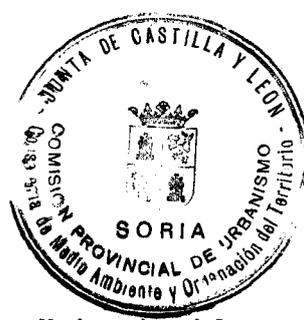
- 1.-Forma parte de este Suelo el así señalado en el correspondiente plano de clasificación y se caracteriza por no tener un especial interés agrícola, ganadero, forestal, ecológico o paisajístico.

- 2.-En él no se podrán realizar otras construcciones - que las destinadas a explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las Obras Públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43 3, de la Ley del Suelo, edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

- 3.-A los efectos de lo establecido en el apartado anterior se considerará formado un núcleo de población cuando la posición relativa de los edificios diseminados sea tal, que cumplan las limitaciones establecidas en la Memoria de estas Normas.



- 4.- La parcela mínima edificable será de 2.500 m²
- 5.- Los retranqueos mínimos a fondos y laterales será de 5 metros.
- 6.- La superficie máxima edificable en planta baja será el 10% de parcela edificable y la altura de dos plantas con un máximo de 6'5 metros, salvo en casos de utilidad pública o interés social, que serán los que autorice la Comisión Provincial de Urbanismo, con un máximo en cualquier caso de tres plantas o 10'50 metros.
- En caso de edificaciones agrícolas, la superficie edificable máxima en planta será del 20% de parcela neta, siendo idénticas el resto de condiciones.
- 7.- Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptiva en la solicitud de licencia la incorporación de la solución adoptada.



4.4.2. Suelo No Urbanizable protegido

1.- Este Suelo está constituido por zonas de alto valor forestal, ecológico, o paisajístico conforme la delimitación establecida en el plano correspondiente. La identificación sobre el terreno de la línea de delimitación de este suelo, resulta sencilla ya que es coincidente con masas arbóreas, ríos, puntos predominantes del paisaje, etc.

2.- En este Suelo estará totalmente prohibida cualquier tipo de edificación. No obstante, podrán realizarse las tareas propias que exijan las características de cada zona, como explotaciones forestales, agrícolas, etc, y las instalaciones que éstas requieran, deberán tener preferentemente carácter provisional y ser retiradas tan pronto finalicen dichas actividades.

Igualmente estarán permitidos los usos e instalaciones encaminadas al recreo y solaz de los habitantes, en aquellos lugares que por su interés natural o paisajístico puedan ser desti

