

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE SORIA

<u>SUSCRIPCIONES</u>	SE PUBLICA LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES EXCEPTO FESTIVOS FRANQUEO CONCERTADO Nº 42/4 Precio ejemplar: 0,90 € Número ejemplar atrasado: 1,45 € Depósito Legal: SO-1/1958	<u>ANUNCIOS</u>
Anual para Ayuntamientos, Juzgados y Organismos Oficiales: 45,60 € Anual particulares 62,35 € Semestral particulares 34,20 € Trimestral particulares 19,90 €		Por cada línea de texto, en letra Arial, Helvética o similar, de cuerpo 12 y a 15 cm. de columna: Inserción "ordinaria": 1,45 euros. Inserción "urgente": 2,90 euros.

Año 2008 Miércoles 19 de Marzo Núm. 33

S U M A R I O

PAG.

III. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO
 Aprobación definitiva parcial de las Normas Urbanísticas de Cidones..... 2

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

ACUERDO de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria de fecha 27 de diciembre de 2007, por el que se aprueban definitivamente con carácter parcial las Normas Urbanísticas Municipales de Cidones, referidas al ámbito del Suelo Urbano Consolidado, promovidas por el Ayuntamiento. Expte. 074/07.U.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Soria en Sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2007, visto el expediente y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

I. El 13 de abril de 2007, tiene entrada en el Registro de la Delegación Territorial, dirigido a la Comisión Territorial de Urbanismo, expediente administrativo y dos ejemplares del proyecto de Normas Urbanísticas Municipales.

II. El día 9 de marzo de 2001, el Ayuntamiento de Cidones remite un ejemplar de las Normas, a los efectos previstos en el art. 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

III. Dicho informe es evacuado por la Comisión Territorial de Urbanismo de 4 de mayo de 2001.

IV. Como quiera que el expediente carecía del informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente y de la diputación Provincial, le fue requerido al Ayuntamiento su subsanación.

V. El 19 de junio de 2007, el Ayuntamiento remite el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, no así el de la Diputación Provincial que es entregado en mano en diciembre de 2007.

VI. En el expediente consta el informe de la Sección de Conservación y Explotación del Servicio Territorial de Fomento, informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural del Servicio Territorial de Cultura, informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, Unidad de Carreteras en Soria, informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, informe de la Subdelegación del Gobierno en Soria, Dependencia del Área de Industria y Energía e informe de la Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación, Dirección Genral de Ferrocarriles, así como la remisión de un ejemplar al Registro de la Propiedad nº 2 de Soria, tal y como dispone el art. 54.2, de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Ley 10/2002, de 10 de julio, y 155.4 de Reglamento de Urbanismo de Castilla, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

VII. El 29 de noviembre de 2005, el Ayuntamiento Pleno, acordó por mayoría, aprobar inicialmente las Normas Subsidiarias Municipales.

VIII. La aprobación inicial del expediente es sometida al trámite de información pública, durante un mes, mediante anuncios insertos en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria** de 21 de diciembre de 2005, en el B.O.C. y L. de 23 de diciembre de 2005, y en el periódico Heraldos Soria de 19 de diciembre de 2006.

IX. Según Certificación de la Secretaria de la Corporación, durante el período de exposición pública se han presentado 91 alegaciones.

X. El 10 de enero de 2007, el Ayuntamiento acordó aprobar provisionalmente las Normas Urbanísticas de Cidones.

XI. El término municipal de Cidones tiene una superficie de 7.110 Has. se encuentra colindante con el término municipal de Soria, y cuenta con una población censada en el año 2006 de 346 habitantes. El municipio de Cidones engloba cuatro núcleos urbanos: Cidones, Ocenilla, Villaverde del Monte y Herreros, situándose el núcleo principal de Cidones a 17 Km. de la Capital, Soria.

XII. Conforme al último censo de vivienda disponible, según consta en la Dirección General de Estadística de la Junta de Castilla y León, del año 2001; Cidones cuenta en esa fecha con un total de 437 viviendas, 32 locales, y 4 instalaciones deportivas. Asimismo puede comprobarse la existencia en 2001 de 729 parcelas edificadas en el catastro urbano, que pasan a ser de 731 parcelas edificadas en el año 2006, con una superficie total en catastro urbano de 209.808 m² de parcelas edificadas, así como la disponibilidad de 399 parcelas con la condición de solar y una superficie de 123.265 m².

XIII. En el expediente tramitado por el Ayuntamiento constan los siguientes informes sectoriales:

- Inf. favorable de Ministerio de Fomento. Dirección Gral. de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, de 11 de abr. de 2007.

- Inf. favorable de la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento de Soria de 2 de dic. de 2005, en el que se recomienda una sección mínima de 7/12 en futuros tramos urbanos de la SO-810.

- Inf. favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria en sesión de 1 de mar. de 2007.

- Inf. de la Subdelegación del Gobierno en Soria, Área de Industria y Energía, en el que se señala que no afecta a infraestructuras básicas del Estado, de 28 de nov. de 2005.

- Inf. favorable del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) de 10 de feb. de 2006.

- Inf. de la D. Gral. de Bellas Artes y Bienes Culturales del Ministerio de Cultura, señalando que las Normas no afectan a sus competencias.

- Inf. de la Confederación Hidrográfica del Duero, del Ministerio de Medio Ambiente no desfavorable, en el que el Área de Gestión del Dominio Público señala la obligación de realizar un estudio hidrológico hidráulico previo de avenidas en las edificaciones, construcciones e instalaciones situadas en las proximidades de los cauces en zonas inundables, de 19 de feb. de 2007.

- Inf. del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Soria, en el que se le señala los terrenos que deben incluirse en la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural, la protección de determinadas zonas, y los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo o generales con ordenación detallada que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

- Inf. favorable de la Excm. Diputación Provincial de Soria de 10 de diciembre de 2007.

XIV. Asimismo, el término municipal de Cidones se encuentra parcialmente afectado por el LIC (Lugar de Importan-

cia Comunitaria) de los Sabinars de la Sierra de Cabrerars (código UE: ES4170029) con una superficie de 1.890,16 Has. que representan un 27 % de la superficie del término municipal y el 5,8 % de dicho espacio natural.

XV. Documentación de las NN.UU.MM.

En las Normas Urbanísticas Municipales presentadas, consta la siguiente documentación escrita:

- Memoria, con introducción, antecedentes y normativa, diagnosis, objetivos y criterios generales de las normas, y justificación de la propuesta.

- Normativa urbanística general, de edificación, de urbanización, de protección, desarrollo urbanístico del suelo y tramitación de actuaciones urbanísticas y licencias.

- Normativa particular con régimen del suelo urbano, urbanizable, rústico y ordenanzas.

- Anexo I de Catálogo de bienes protegidos, y normativa de protección arqueológica.

- Anexo de fichas de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

- Alegaciones presentadas y contestación a las mismas.

Y como documentación gráfica:

- PI-1 (TM 1-3, 3 planos) Planos de Información de estructura territorial, E 1:10.000

- PO-1 (TM 1-3, 3 planos) Planos de Clasificación Territorial, E 1:10.000

- Planos de ordenación

PO-2 (C 1-3, 3 planos) Cidones. E 1:1000

PO-2 (H 1-2, 2 planos) Herreros. E 1:1000

PO-2 (O 1-2, 2 planos) Ocenilla. E 1:1000

PO-2 (V) Villaverde. E 1:1000

- Planos de información de infraestructuras

PI-4 Abastecimiento /núcleo de población (4 planos). E 1:2000

PI-4 Saneamiento /núcleo de población (4 planos). E 1:2000

PI-4 Alumbrado /núcleo de población (4 planos). E 1:2000

PI-4 Pavimentación /núcleo de población (4 planos). E 1:2000

XVI. Documentación que se considera adecuada y suficiente para el cumplimiento del artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, RUCyL), si bien conforme determina el artículo 130 b) del RUCyL, la Memoria deberá incluir un cuadro con las superficies de suelo incluida en cada clase y categoría de suelo, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas, y respecto de estas últimas y como determina el art.120.3 del RUCyL, indicando su carácter público o privado, y para las de carácter público, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública.

XVII. Ordenación General del municipio.

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Se considera como Suelo Urbano Consolidado todo el suelo considerado así catastralmente, incluyendo alguna parcela que por su proximidad y características se considera apta para edificar.

En Cidones se establecen 7 sectores de Suelo Urbano No Consolidado (6 de carácter residencial y 1 de equipamiento) con un total de 94.193,34 m² de superficie y un máximo de 266 viviendas; así como 2 sectores de Suelo Urbanizable Delimitado de carácter residencial con 72.110,75 m² y un máximo de 200 viviendas.

En Herreros se establecen 7 sectores de Suelo Urbano No Consolidado de carácter residencial con 99.851,16 m² y un máximo de 293 viviendas.

En Ocenilla se establecen 4 sectores de Suelo Urbanizable Delimitado (3 de carácter residencial y uno industrial) con 58.642,05 m² y un máximo de 161 viviendas.

Y en Villaverde del Monte se establece 1 sector de Suelo Urbano No Consolidado de carácter residencial de 15.077,68 m² y 63 viviendas máximo y otro sector de Suelo Urbanizable Delimitado residencial con 28.720,72 m² para un máximo de 81 viviendas.

En resumen, se proponen en estas Normas un total de 1.064 nuevas viviendas repartidas del siguiente modo 622 nuevas viviendas en 209.122,18 m² en 15 sectores de Suelo Urbano No Consolidado, y 442 nuevas viviendas en 159.473,52 m² en 7 sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, para un municipio de 346 habitantes y 437 viviendas censados, conforme al siguiente cuadro, resultante del anexo I de las fichas de SUNC y SUD:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
	SUPERF.	A.M.	VIV.		SUPERF.	A.M.	VIV.
CIDONES							
SUNC 1	10.228,58	0,80	0	SUD LAS HERAS	48.376,30	0,60	135
SUNC 2	9.075,89	0,60	25	SUD COLMENARES	23.734,45	0,60	65
SUNC 4	13.065,06	0,85	55				
SUNC 5	5.592,46	0,60	16				
SUNC 6	43.515,09	0,60	121				
SUNC 7	3.520,73	0,60	10				
SUNC 8	9.195,53	0,85	39				
TOTAL	94.193,34		266	TOTAL	72.110,75		200
HERREROS							
SUNC 1	12.260,02	0,60	51				
SUNC 2	8.332,28	0,60	24				
SUNC 3	12.822,98	0,60	34				
SUNC 4	6.056,44	0,60	17				
SUNC 5	14.702,56	0,60	40				
SUNC 6	18.651,12	0,60	51				
LA PLAYA	27.025,76	0,60	76				
TOTAL	99.851,16		293				
OCEBILLA							
				SUD LA VIA 1	9.761,37	0,70	0
				SUD LA VIA 2	18.200,05	0,60	51
				SUD LAS HERAS	14.027,89	0,60	40
				SUD LA CHARCA	16.652,74	0,85	70
TOTAL				TOTAL	58.642,05		161
VILLAVERDE DEL MONTE							
SUNC 1	15.077,68	0,85	63	SUD LAS HERAS	28.720,72	0,60	81
	15.077,68		63		28.720,72		81
TOTAL	209.122,18		622	TOTAL	159.473,52		442

Dicho cuadro no tiene correspondencia con lo expresado tanto en la Memoria como en la Normativa de las propias Normas:

Suelo Urbano No Consolidado:

- Cidones. En Memoria (pág. 31) se citan 9 sectores de SUNC, y en Normativa (pág. 4) se citan 10 sectores y en el Anexo I sólo aparecen 7 sectores.

- Herreros. En Memoria y Normativa se citan 6 sectores de SUNC, y en el anexo I aparecen 7.

- Ocenilla. en Memoria se citan 2 sectores de SUNC, en Normativa aparece un sólo sector, en fichas no aparece ninguno, y en planos aparece uno.

Suelo Urbanizable Delimitado:

- Cidones. En Memoria se citan 2 sectores de SUD con superficies y denominaciones diferentes a los citados en normativa y fichas de Anexo I.

- Herreros. En Normativa se cita 1 sector de SUD, que en no aparece en Memoria y que se transforma en sector de SUNC en las fichas de Anexo I (sector la playa), apareciendo nuevamente como SUD en planos.

- Ocenilla. en Memoria se citan 5 sectores de SUD, y en Normativa y fichas de Anexo I sólo aparecen 4 sectores, reapareciendo 6 sectores de SUD en planos porque la charca se divide en dos y el área de SUND "la vega" se transforma en SUD.

Suelo Urbanizable No Delimitado:

En Memoria no se cita ningún área de SUND, y en Normativa se citan dos áreas con esta clasificación, uno de las cuales "la vega" en Ocenilla tiene superficie inferior a la Mínima reglamentaria de 5 Has. para poder ser desarrollado conforme determina el artículo 123 a) del RUCyL, y que no se refleja en los planos o aparece como SUD.

En relación a los nombres de los sectores, resulta extremadamente difícil su comprensión y ocalización, ya que sus denominaciones son coincidentes: Tres sectores de SUD se denominan las Heras, y la numeración de los sectores de SUNC es independiente en cada núcleo de población (3 sectores llamados SUNC-1, 2 llamados SUNC-2, etc.), dificultando la comprensión unitaria de estas Normas y su posterior gestión al municipio.

La delimitación de todos estos sectores resulta una muy generosa estimación de las demandas futuras como se expresa en la Memoria, y teniendo en cuenta los datos ya citados en los antecedentes de este informe de la existencia de una superficie catastral urbana (de parcelas edificadas y de solares) en el 2006 de 333.073 m² de suelo edificado o edificable, resulta que la superficie de suelo urbano no consolidado (209.122,18 m²) superaría ampliamente el 50 % la superficie de suelo urbano consolidado actual (que a falta de datos disponibles en las NN.UU.MM. que deberán aportarse, corresponderían a los 333.073 m² edificados y edificables); por lo que en aplicación del artículo 157 a) 3º del RUCyL estas Normas Urbanísticas deberían recabar Dictamen medioambiental de evaluación estratégica previa.

En relación a los problemas de los sectores delimitados debe informarse lo siguiente:

- Cidones.

- El sector SUNC-6 no es suelo urbano, por carecer de acceso integrado en la malla urbana y de cualquier servicio urbano conforme determina el art. 23.1 del RUCyL, por lo que únicamente cabe su clasificación como urbanizable.

- El sector SUNC-1 se destina a equipamientos y servicios, y en todo caso deberá expresar, conforme determina el artículo 120.3 del RUCyL, su carácter público o privado, y en el primer caso el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública.

- El sector SUNC-3 que no aparece en fichas, carece de aprovechamiento lucrativo por destinarse a espacios libres y zonas verdes y como en el caso anterior deberá expresar la forma de obtención de los terrenos (salvo que ya fueran de titularidad pública y así se expresara).

- El sector SUD "Colmenares" se clasifica como Suelo Rústico Común en plano de clasificación del suelo rústico.

- El sector SUD "las Heras" pasa de tener unos 50 m. de fondo en planos de ordenación y gestión, hasta unos 100 m. de ancho en los planos de clasificación del suelo rústico.

- Herreros

- El sector SUNC "la playa" no es suelo urbano, por carecer de acceso integrado en la malla urbana y de cualquier servicio urbano conforme determina el art. 23.1 del RUCyL, por lo que únicamente cabe su clasificación como urbanizable. En todo caso se clasifica como suelo rústico común en el plano de clasificación del suelo rústico.

- De igual modo los sectores SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4, SUNC-5 y SUNC-6, pese a ser colindantes con el suelo urbano, carecen de todo servicio urbano, salvo tres conducciones de saneamiento, por el que puedan ser considerados como urbanos en toda la superficie propuesta.

- En todo caso deberían excluirse de todo sector urbano no consolidado o urbanizable, los terrenos que formen parte del LIC "Sabinas de la Sierra de Cabreras", que conforme al criterio de protección singular por la legislación medioambiental, que se establece en el artículo 30 a) del RUCyL, deberían clasificarse como Suelo Rústico lo que afecta especialmente al sector "la playa".

- Ocenilla

- El sector SUD "la charca" aparece dividido en ordenanzas (residencial y zonas verdes) en el plano de clasificación de Ocenilla por lo que deberá aparecer en una misma delimitación de sector si se trata de un solo sector, y reflejar su esquema de delimitación en las fichas, evitando la actual confusión de reflejar dos sectores distintos. En plano de clasificación del suelo rústico la zona verde aparece como suelo rústico común.

- La reserva para vía pública dentro los sectores de SUD "la vía 2" y "la charca", se aproxima hasta los 5 metros de la cañada existente que conforme al artículo 37 c) del RUCyL debe clasificarse como suelo rústico de protección natural, resultando una extensa franja de terreno inedificable, por lo que no debería incluirse dentro del sector, o bien reordenar la previsión de la reserva de la vía pública prevista en las Normas.

- En todo caso deberían excluirse de todo sector urbano no consolidado o urbanizable, los terrenos que formen parte del LIC "Sabinas de la Sierra de Cabreras", que conforme al criterio de protección singular por la legislación medioambiental, establecido en el artículo 30 a) del RUCyL, deberían clasificarse como Suelo Rústico.

- Villaverde del Monte. Sin objeciones a los sectores y ámbitos delimitados.

En relación a las determinaciones de ordenación general establecidas en todas las fichas del Anexo I deberá suprimirse el Aprovechamiento Medio cuyo cálculo deberá efectuarse en el Plan Parcial o Estudio de Detalle correspondiente, y sustituirse por la Densidad máxima de edificación que en todo caso no podrá superar 5.000 m² por hectárea conforme determina el artículo 122.2 c) del RUCyL,

Asimismo en los sectores de uso predominante residencial deberá indicar una densidad máxima y mínima de población en número de viviendas por hectárea entre 15 y 30 viv./Ha. corrigiendo los sectores SUNC 4, y SUNC 8 de Cidones, el SUNC 1 de Herreros, el SUD la Charca de Ocenilla, y el SUNC 1 de Villaverde del Monte, todos ellos con una densidad de 42 viv./Ha. superando el máximo de 30 viv./Ha. del art. 122.2 d) del RUCyL.

Para todos los sectores incluidos en el anexo se entiende en defecto de indicación expresa que el plazo para el establecimiento de la ordenación es de 8 años, como determina el art. 122.2 b) del RUCyL.

SUELO RÚSTICO

El suelo rústico de Cidones se divide en planos, en las siguientes categorías:

- Rústico común
- Rústico con protección natural
- Rústico con protección cultural cañadas
- Rústico con protección cultural (yacimientos arqueológicos).

Asimismo, en la Memoria se define adecuadamente el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, estableciendo los usos permitidos, autorizables y prohibidos; pero no se clasifica ningún terreno con esta clasificación, en el municipio, por lo que debería revisarse la clasificación del Suelo Rústico en el Municipio o suprimir la categoría de Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.

Se clasifica como Suelo Rústico con Protección Natural en el Municipio, exclusivamente los montes declarados de utilidad pública, lo que excluye tanto los terrenos de titularidad privada de superficie forestal (como por ejemplo el Monte de Malluembre), como toda la extensión del Lugar de Importancia Comunitaria de los Sabinares de la Sierra de Cabrerías (1.890 Has.), y la zona del embalse de la Cuerda del Pozo y sus probables zonas de servidumbre y de inundación, los arroyos más significativos del municipio, y las zonas de dehesa que rodean el núcleo de Ocenilla, de las que desaparecen más de la mitad, que se clasifican como Suelo Rústico Común, así como las cañadas que se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural; todos los cuales deberían clasificarse con Protección Natural, conforme determina el artículo 37 del RUCyL.

En relación a los usos permitidos, autorizables y prohibidos en esta categoría de suelo rústico (con protección natural), sorprende que en el art. 23 pueda autorizarse la roturación y abancalamiento de los terrenos y las instalaciones agropecuarias extensivas, instalaciones cuya naturaleza en principio propicia el deterioro ambiental y paisajístico de estos terrenos, y más propias de suelo rústico común o con protección agropecuaria; y que en cambio no sean autorizables las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganade-

ra, forestal o cinegética, o las obras de rehabilitación, reforma o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

El artículo 25 de la Normativa Particular, que regula el suelo con protección por afecciones específicas, y que englobaría las categorías de Suelo Rústico con Protección Natural, con Protección Cultural, de Entorno Urbano, y con Protección de Infraestructuras; se incluyen las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, transporte de energía eléctrica y telefonía. Todas los servicios citados son servicios urbanos sin carácter de infraestructuras, salvo el transporte de energía eléctrica que sin embargo no es incompatible con sus urbanización, por lo que todos los servicios citados son susceptibles de urbanización.

El artículo 17 de la Normativa Particular, que regula los núcleos de población, establece una primera definición genérica del concepto y una segunda definición más técnica: "cuando se construya una vivienda en esta clase de suelo rústico", que excluye o prohíbe toda vivienda en cualquier categoría de suelo rústico; lo que resulta muy restrictivo en el suelo rústico común, por lo que conviene una mayor precisión en la definición del concepto.

El artículo 27 de la Normativa Particular regula el entorno de los núcleos de población, con criterios y finalidades similares a los establecidos en el artículo 32 del RUCyL que regula el Suelo Rústico de Entorno Urbano, debería asimilarse a esta categoría de suelo rústico y así debería reflejarse en los planos de clasificación de suelo rústico.

El artículo 29 de la Normativa Particular define las condiciones de parcela, posición y volumen de edificación de instalaciones agropecuarias en suelo rústico, pero no define en que categorías de suelo rústico son usos permitidos o autorizables: Conforme al artículo 59 del RUCyL todos los usos citados serían permitidos en Suelo Rústico Común y con Protección Agropecuaria, y autorizables en las demás categorías de Suelo Rústico, siempre que aquellos otros usos que no estén vinculados a la explotación agrícola, ganadera, ..., puedan considerarse de interés público, como establece el artículo 57 g) del RUCyL.

El último apartado i) del artículo anterior que regula la formación de polígonos agroganaderos, deberá suprimirse por resultar ilegal: no puede plantearse la formación de ningún polígono que requiera de una ordenación detallada y posteriores obras de urbanización en ninguna categoría de suelo rústico, conforme determina expresamente el artículo 55 del RUCyL.

Los párrafos 3º y siguientes del artículo 30 de la Normativa Particular que define el concepto de "fuera de ordenación" como las edificaciones que no cumplan las determinaciones previstas en las Normas, y los usos que pueden autorizarse, deberá suprimirse por resultar contrario a la regulación establecida en los artículos 185 y 186 del RUCyL, siendo los usos citados como disconformes con el planeamiento y no como usos fuera de ordenación.

El artículo 31 de la Normativa Particular que regula las instalaciones de carácter provisional, cuando lo acuerde el Ayuntamiento con el informe previo de la CTU, deberá suprimirse porque cumplidos los requisitos para que un uso pueda permitirse o autorizarse en suelo rústico, éste derecho ordinario o excepcional de los propietarios en suelo rústico no tiene

limitación temporal legal alguna; y únicamente caben instalaciones de carácter provisional en el suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, siempre que no estén prohibidos conforme determina el artículo 47 del RUCyL.

ORDENACIÓN DETALLADA

En la Normativa Particular se establecen 9 Ordenanzas para el suelo urbano:

- 1.- Caso tradicional
- 2.- Unifamiliar 1. Edificación entre medianeras
- 3.- Unifamiliar 2. Aisladas y adosadas
- 4.- Residencial de baja densidad
- 5.- Residencial colectiva
- 6.- Actividades económicas. Industrial
- 7.- Equipamientos y servicios
- 8.- Espacios libres y zonas verdes
- 9.- Red viaria

A partir de la Ordenanza 2 se permite el uso bajo cubierta que no computa como planta ni a efectos de edificabilidad. Conforme a las definiciones contenidas en Disposición Adicional Única del RUCyL, se entiende por edificabilidad la cantidad de metros cuadrados de techo edificables que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado, sin que pueda interpretarse que pueda existir alguna altura, planta o uso de techo edificable que no compute edificabilidad, por lo dicha expresión deberá eliminarse. Los espacios bajo cubierta podrán no computar como plantas, cuando como en las presentes Normas, se limita la altura a un máximo de 2 plantas, pero dado que se trata de superficie de techo destinada a un uso determinado, computa aprovechamiento lucrativo cuando dicho uso es privado y edificabilidad en todo caso, cuando el uso sea privado o público.

En la Ordenanza 4 relativa a Residencial de baja densidad, se admite la construcción de cubiertas planas, pero conforme al deber de adaptación al entorno, norma de aplicación directa del artículo 17 del RUCyL, "las construcciones e instalaciones de nueva planta... deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato...", por lo que resulta improcedente permitir las cubiertas planas en estos núcleos de población, máxime cuando ni siquiera se permite en la Ordenanza de equipamientos, y por tanto deberá suprimirse.

La Ordenanza 5 relativa a Residencial colectiva, sólo permite obras de mantenimiento y reforma, aplicando un régimen de disconformidad con el planeamiento urbanístico, por lo que a efectos de su aplicación no aparece en planos, porque de esta forma aplicando otra ordenanza a los solares edificables a los que les correspondiera, se determina automáticamente el régimen de disconformidad al planeamiento urbanístico del artículo 186 del RUCyL. No parece la forma más adecuada de regularlo, aunque resulta legal su aplicación.

La Ordenanza 6 relativa a usos industriales, se localiza únicamente en Suelo Urbanizable, en los núcleos de Cidones y Ocenilla.

La Ordenanza 8 relativa a espacios libres y zonas verdes regula tanto los de dominio público como los privados, pero debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 120.3 del RUCyL,

debe establecerse su carácter público o privado, así como el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública, y que en cualquier caso los solares total o parcialmente calificados como espacios libres que sean privados, no pueden limitar los derechos de sus propietarios a edificar, por lo que el Ayuntamiento deberá expropiarlos, o sus propietarios podrán instar al Ayuntamiento su expropiación. Atendiendo a los tres tipos de espacios libres regulados, se entiende que todos tienen el carácter de públicos, extremo que el Ayuntamiento deberá confirmar o acreditar para la corrección de la Ordenanza en sentido de su regulación como espacios libres públicos.

XVIII. Conclusiones

Conforme a lo anteriormente expuesto, deberán subsanarse las deficiencias indicadas en este informe, además de cumplir las prescripciones impuestas en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente y recoger las indicaciones efectuadas en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero en los ámbitos clasificados como Suelo Rústico, Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado.

Con base en los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. El municipio de Cidones carece actualmente de instrumento urbanístico de planeamiento general, por lo que urbanísticamente le son de aplicación las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de Soria, en vigor con la consideración de instrumento de ordenación del territorio conforme determina la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

II. El presente expediente se tramita de conformidad con lo establecido en los artículos 50 a 54 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 149 a 162 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

III. Visto el expediente se observa que está formal y procedimentalmente completo. No obstante según se desprende del informe Técnico, deben subsanarse en el documento determinadas deficiencias técnicas respecto a los ámbitos de Suelo Rústico, Suelo Urbanizable y Suelo Urbano no Consolidado.

IV. La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para adoptar el presente acuerdo, de conformidad con lo establecido en los arts. 54.2.c) y 138.2.a.2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 161.3.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

VISTOS el expediente, la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y artículos vigentes de sus Reglamentos, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente, a los instrumentos de planeamiento urbanísticos y demás Disposiciones de general aplicación.

LEÍDA la propuesta de la Ponencia Técnica, la Comisión Territorial de Urbanismo acuerda:

- Aprobar definitivamente con carácter parcial las Normas Urbanísticas de Cidones, referidas al ámbito del Suelo Urbano Consolidado, con la indicación de que deben corregirse las deficiencias señaladas en el apartado del antecedente nº XVII epigrafiado como Ordenación Detallada, relativas a computo de edificabilidad de espacios bajo cubierta, uso de cubierta plana en Ordenanza 4, y el carácter público de espacios libres y zonas verdes de la Ordenanza 8.

- Dejar en suspenso la aprobación definitiva de los ámbitos de Suelo Rústico, Suelo Urbanizable y Suelo Urbano no Consolidado, hasta tanto se subsanen las deficiencias indicadas en los antecedentes XV a XVII.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso de Alzada o cualquier otro que estime procedente el recurrente, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de UN MES a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria**, según lo dispuesto en los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en relación con el artículo 138.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y con el artículo 408.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El referido recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, ubicada en c/ Rigoberto Cortejo, 14 de Valladolid, o ante la Comisión Territorial de Urbanismo sita en Plaza Mariano Granados, 1 de Soria, la cual dará traslado del mismo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 114.2 de la Ley 4/1999, de 13 de enero citada.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CIDONES, HERREROS, OCENILLA Y VILLAVERDE DEL MONTE

MEMORIA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES Y NORMATIVA
 - Antecedentes de planeamiento
 - Justificación conveniencia y oportunidad
 - Normativa y condicionantes legales
3. DIAGNOSIS
 - El territorio
 - Usos del suelo
 - Infraestructuras y servicios
 - Sociedad
- 4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
 - Objetivos generales
 - Política de suelo
 - Política de infraestructuras
 - Política de Fomento turístico y actividades relacionadas con el medio físico
 - Regulación de la edificación y los usos
 - Medidas de protección y control
 - Gestión del planeamiento
- 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
 - La Ordenación

1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto establecer la clasificación del término municipal de Cidones en su totalidad, otorgando a cada suelo su correspondiente régimen jurídico, así como la pertinente regulación de usos, y definir, en suma, la ordenación urbana de cada barrio y territorial del municipio.

2.- ANTECEDENTES Y NORMATIVA

2.1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Aunque el municipio de Cidones no cuenta actualmente con ningún instrumento de planeamiento urbanístico y la delimitación del suelo se basa en los criterios establecidos para la definición de valores catastrales, si dispone de un documento redactado por Don Alberto Fernández-Pacheco Pascual y encargado por el Ayuntamiento, el cual, pese a su indudable calidad no fue entendido así por los vecinos y generó tal cantidad de alegaciones que la Corporación Municipal abandonó el proyecto.

El presente instrumento de planeamiento toma como base dicho documento y plantea un reenfoque de algunos aspectos para que, pese a compartir el análisis y muchos de los objetivos planteados, permita su aprobación.

El único documento urbanístico de referencia para la administración del Urbanismo son las Normas Subsidiarias de la Provincia de Soria, vigentes desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia el 24 de enero de 1992.

La ordenación

Estas Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial establecen, con carácter general, el régimen jurídico de cada clase de suelo, considerando siempre que la clasificación del suelo se define, para aquellas poblaciones que carecen de planeamiento, a partir de una serie de criterios generales que se refieren a situaciones de hecho en cuanto a consolidación mediante la construcción de edificaciones.

Por otro lado, las Normas Subsidiarias de Soria no clasifican el suelo (por lo que el único documento de clasificación de suelo es el contemplado en la documentación catastral) ni cuentan con una regulación tipológica específica para cada población, por lo que únicamente se recogen soluciones constructivas genéricas, basadas en la arquitectura tradicional de la provincia pero carentes de cualquier especificidad o relación directa con el entorno urbano en que se apliquen.

La Gestión Urbanística

Por supuesto, nada se establece en cuanto a Gestión Urbanística o medios para la ejecución del planeamiento, dado que no se recoge en este documento de ámbito provincial ninguna actuación urbanística concreta.

Modificaciones de Planeamiento

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales tendrán vigencia indefinida. No obstante, el Ayuntamiento de Cidones podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación.

En todo caso, transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas, el Ayuntamiento emitirá informe motivado relativo a la conveniencia o no de la revisión del mismo.

2.2.- JUSTIFICACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Tanto la legislación vigente como la presión inmobiliaria sobre la zona justificarían por si mismas la necesidad de disponer de un instrumento de planeamiento que ordene convenientemente el desarrollo del municipio, pero además se plantea la necesidad imperiosa de conservar y potenciar un medio natural, que pese a su decadencia agrícola, aporta otros componentes que, bien aprovechados, pueden constituirse en indiscutibles fuentes de riqueza para la comarca. Asimismo, en el desarrollo y renovación de los núcleos urbanos se debe mantener una fuerte componente de calidad urbanística que garantice el crecimiento de un sector terciario, dedicado al turismo, en pleno desarrollo.

Además de lo anteriormente expuesto, debido a los profundos cambios sufridos por la legislación básica del suelo, así como la promulgación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León resulta imprescindible redactar un planeamiento ordenador integral, más allá

de la recomendación de redactar un proyecto de Delimitación de Suelo Urbano sin Ordenanzas hecha en las Normas Subsidiarias Provinciales que, claramente, se ven superadas por los años.

En un intento de evitar todo lo anterior, la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León ha establecido la figura de las Normas Urbanísticas Municipales que, siendo siempre instrumento de ordenación y, por lo tanto, posibilitador de una correcta gestión, permite adecuarse a las necesidades de cada población.

Por otra parte, la legislación urbanística estatal motiva un profundo cambio en el concepto del suelo urbanizable, de manera que éste se ve aumentado en todo terreno cuya virtualidad no sea agraria o carezca de interés arqueológico, paisajístico, cultural, etc.

De ahí se ha deducido también la necesidad de contar con un instrumento normativo capaz de prever ordenadamente posibles crecimientos de la actividad urbanística que un simple documento de clasificación de suelo urbano no alcanza a satisfacer.

En suma, se pretende con el presente documento evitar las desigualdades entre los vecinos por no existir ni poder ser gestionados instrumentos de reparto de derechos y obligaciones.

2.3.- MARCO LEGAL Y CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

Las Normas Urbanísticas Municipales, como instrumento de planeamiento integral del territorio, vienen regulado por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de Enero).

Tanto la Ley como el Reglamento, establecen parámetros máximos en cuanto a densidad edificatoria, variedad urbana, dotaciones e introduce estándares de sustentabilidad. También quedan protegidas las vías públicas en suelo rústico y define la imposibilidad de construir en zonas potencialmente peligrosas debido a riesgos naturales.

Los derechos, deberes y los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios quedan regulados desde los artículos 17 y 19 de dicha Ley, que además define de manera general los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en el art. 21 y en el referido Reglamento de Urbanismo en el Título I, Capítulo I, secciones 1ª y 2ª y en el Capítulo III, sección 5ª.

Las Normas Subsidiarias Provinciales de Soria serán de aplicación con carácter complementario al suelo rústico, en los aspectos no previstos en las Normas Urbanísticas Municipales o desarrollados con menor detalle.

Por último, debemos señalar que en lo no dispuesto en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004 que la desarrolla, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, será de aplicación la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el texto refundido de la Ley del suelo de 1976 y aquellos preceptos de carácter básico o pleno del texto Refundido de 1992 que no han sido declarados inconstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997. Igualmente, serán de aplicación todos aquellos preceptos de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina que no hayan sido declarados derogados y resulten aplicables a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223 de Castilla y León, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999.

3.- DIAGNOSIS

3.1. EL TERRITORIO

3.1.1.- Antecedentes históricos

Los primeros asentamientos datan de la Edad del Hierro, como prueban los yacimientos de El Castillo (con permanencias hasta el periodo visigótico), en Ocenilla y La Mina, en Cidones.

Existe constancia de la presencia de asentamientos altomedievales y visigóticos gracias al estudio de los yacimientos arqueológicos de Estelas y Alto del Santo en Cidones y el de Sarcófago, en Villaverde del Monte.

En la Edad Media es frontera entre Moros y Cristianos y formó parte del alfoz de Lara. Los cuatro barrios con que hoy se compone Cidones constituían diferentes ayuntamientos hasta la agrupación administrativa.

3.1.2.- Encuadre geográfico

Cidones está situado en el centro-norte de la provincia de Soria, a unos 17Km al Oeste de la capital provincial. El término municipal de Cidones, con una superficie de unos 71Km² (7113,68Ha), se halla entre las formaciones montañosas del Berrún (1318m) y el entorno del Embalse de Cuerda del Pozo, al Norte y las Sierras de Cabrejas y Llana -con los picos de Peñón (1433m) y Picofrentes (1382m), respectivamente-, al Sur.

El municipio de Cidones limita al nordeste con el municipio de Soria y al noroeste con el de Vinuesa (en la zona del Embalse de la Cuerda del Pozo); al Oeste linda de nuevo con Soria en su Pertenencia Pinar Grande (Amblau y el Calar); al suroeste con Abejar, al Sur con Villacervos -del que le separa la Sierra de Cabrejas- y al sudeste con Golmayo.

Se trata de un municipio plurinuclear compuesto por un núcleo urbano principal (Cidones) y tres barrios: Herreros, Ocenilla y Villaverde del Monte. El núcleo de Cidones se halla en los márgenes de la carretera N-234 (que enlaza Soria y Burgos, atravesando el término municipal). Siguiendo esta carretera hacia el Oeste se encuentran Villaverde del Monte y Herreros, lindando ya con Abejar, mientras que Ocenilla se sitúa al sudeste de Cidones, en las estribaciones de la Sierra Llana.

3.1.3.- Clima

El estudio climatológico de la zona se ha realizado a partir de datos termoplumiométricos de cuatro estaciones situadas en Soria (Observatorio), Abejar, Embalse de Cuerda del Pozo y Cidones. La elección de las tres primeras viene justificada por su proximidad y similitudes (latitudinal, topográfica, etc.) con nuestra zona de estudio, así como por la necesidad de completar los datos de la estación meteorológica de Cidones (la única de las cuatro que se encuentra dentro del término municipal de Cidones), la cual es únicamente pluviométrica.

Con esta información se han confeccionado las siguientes tablas y gráficas, en las cuales se detallan los siguientes parámetros:

- TM: Temperatura media, en °C.
- TMA: Temperatura máxima absoluta, en °C.
- TMM: Temperatura media de las máximas, en °C.
- TM>=30°: Número de días con temperatura máxima >= 30 °C.
- tma: Temperatura mínima absoluta, en °C.
- tmm: Temperatura media de las mínimas, en °C.
- tm <= 0°: Número de días con temperatura mínima <= 0 °C.
- P: Precipitación, en milímetros.
- ETP: Evapotranspiración potencial, calculada por el método de Thornthwaite, en milímetros.
- P-ETP: Balance de precipitación menos evapotranspiración potencial, en milímetros, que nos dará una idea de los excedentes o déficits de agua de la zona.
- Viento: Orientación del viento dominante.

En las gráficas realizadas para la estación de Cidones, se dibujan, a través de los diagramas de líneas, las curvas de precipitación y evapotranspiración potencial. Cuando la curva de evapotranspiración pasa por encima de la correspondiente a precipitaciones, comienza un período seco para las plantas y el suelo. Mediante los diagramas de barras, se representan los climatogramas de Thornthwaite, figurando en abscisas los meses del año y en ordenadas la diferencia mensual entre precipitación y evapotranspiración potencial, que es positiva o negativa según sea la precipitación mayor o menor que la evapotranspiración potencial. Estos climatogramas permiten conocer el estado hídrico del suelo y la disponibilidad de agua por las plantas.

Estación: SORIA "OBSERVATORIO"

Longitud: 02° 29' 01" W

Latitud: 41° 46' 29" N

Altitud: 1082m

Período: 1988-1998

Mes	Tm	TMA	TMM	TM >=30°	tma	tmm	tm <=0°	P	ETP	P-ETP	Viento
Ene	3,4	16,0	7,8	0	-11,4	-1,1	19	36,38	11,90	24,48	SW
Feb	4,8	21,2	10,2	0	-11,0	-0,7	17	27,78	17,74	10,04	W
Mar	7,7	23,8	14,2	0	-7,4	1,2	11	21,19	31,31	-10,12	NNE
Abr	8,2	27,0	14,1	0	-3,4	2,4	7	59,51	34,01	25,50	W

Mes	Tm	TMA	TMM	TM >=30°	tma	tmm	tm <=0°	P	ETP	P-ETP	Viento
May	12,6	30,2	18,7	0	-1,6	6,6	0	76,31	56,37	19,94	SW
Jun	16,2	35,4	23,1	3	1,0	9,4	0	45,04	75,96	-30,92	NE
Jul	20,4	37,4	28,6	15	4,4	12,2	0	29,81	99,68	-69,87	NE
Ago	20,7	37,0	28,7	14	5,8	12,7	0	31,80	101,47	-69,67	NE
Sep	15,9	36,4	22,7	2	0,4	9,2	0	31,84	74,28	-42,44	WSW
Oct	11,2	28	16,7	0	-2,6	5,6	1	50,69	48,83	1,86	SW
Nov	7,2	24,8	11,9	0	-8,6	2,4	8	48,84	28,70	20,13	SW
Dic	4,3	18,4	8,6	0	-8,8	0,1	15	56,30	15,93	40,37	W
Anual	11,1	37,4	17,1	34	-11,4	5,0	78	515,48	596,19	-80,71	W

Estación: ABEJAR

Longitud: 02° 47' 12" W

Latitud: 41° 48' 30" N

Altitud: 1130m

Período: 1988-1995

Mes	Tm	TMA	TMM	TM >=30°	tma	tmm	tm <=0°	P	ETP	P-ETP	Viento
Ene	1,3	14,5	5,8	0	-13,5	-3,2	27	48,00	4,35	43,65	NE
Feb	3,1	19,0	8,4	0	-12,0	-2,0	23	47,50	11,38	36,12	NE
Mar	6,5	25,0	13,7	0	-9,0	-3,7	21	33,06	26,39	6,67	NE
Abr	6,7	28,0	13,0	0	-7,0	0,3	16	66,99	28,03	38,95	NE
May	12,8	30,0	19,9	0	-3,5	5,9	2	74,64	58,75	15,89	NE
Jun	16,3	38,0	24,1	5	-1,0	8,6	0	39,24	77,07	-37,83	NE
Jul	21,5	39,0	31,2	21	0,0	11,8	0	16,69	106,99	-90,30	NE
Ago	21,2	39,0	31,1	23	2,5	12,3	0	24,89	105,29	-80,40	NE
Sep	15,5	38,5	23,5	5	-2,0	7,4	0	38,85	72,84	-33,99	NE
Oct	10,5	30,0	16,7	0	-5,0	4,3	4	89,88	46,62	43,25	NE
Nov	6,1	23,0	10,9	0	-13,0	1,2	10	67,65	24,54	43,11	NE
Dic	3,0	15,0	7,0	0	-10,0	-0,9	21	81,20	10,87	70,33	NE
Anual	10,4	39,0	17,1	54	-13,5	3,5	124	628,58	573,12	55,46	NE

Estación: EMBALSE CUERDA DEL POZO

Longitud: 02° 42' 17" W

Latitud: 41° 52' 35" N

Altitud: 1150m

Período: 1988-1998

Mes	Tm	TMA	TMM	TM >=30°	tma	tmm	tm <=0°	P	ETP	P-ETP	Viento
Ene	2,7	15,0	7,3	0	-12,0	-2,0	23	58,40	10,96	47,44	NW
Feb	3,9	22,0	9,5	0	-12,0	-1,7	22	49,72	16,35	33,36	NW
Mar	6,6	23,0	25,1	0	-8,0	0,1	17	25,47	29,00	-3,52	NW
Abr	7,4	26,0	13,2	0	-5,0	1,6	12	69,82	33,22	36,59	NW
May	11,8	29,0	18,0	0	-1,0	5,7	1	82,11	55,69	26,42	NW
Jun	15,1	34,0	22,0	1	0,0	8,0	0	42,24	72,99	-30,75	NW
Jul	18,9	36,0	27,2	12	2,0	10,5	0	23,64	93,32	-69,69	NW
Ago	19,3	35,0	27,5	11	2,0	11,0	0	25,51	95,75	-70,25	NW
Sep	14,6	34,0	21,7	1	0,0	7,6	0	38,23	70,46	-32,23	NW
Oct	10,0	25,0	15,6	0	-5,0	4,0	3	71,81	46,38	25,43	NW
Nov	6,2	23,0	11,3	0	-11,0	1,0	14	78,90	27,18	51,72	NW
Dic	3,7	17,0	8,3	0	-11,0	-1,0	20	81,10	15,29	65,81	NW
Anual	10,0	36,0	17,2	25	-12,0	3,7	112	646,94	566,60	80,34	NW

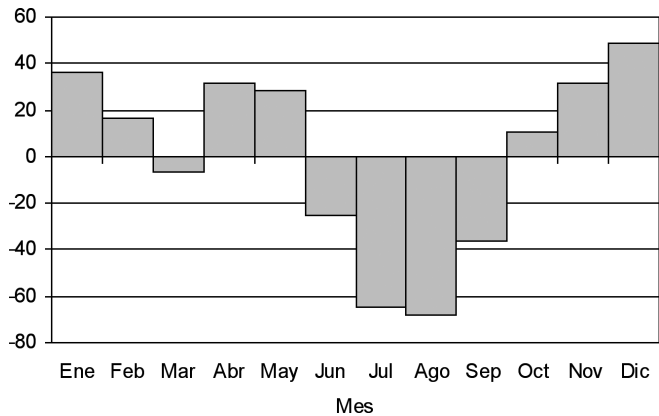
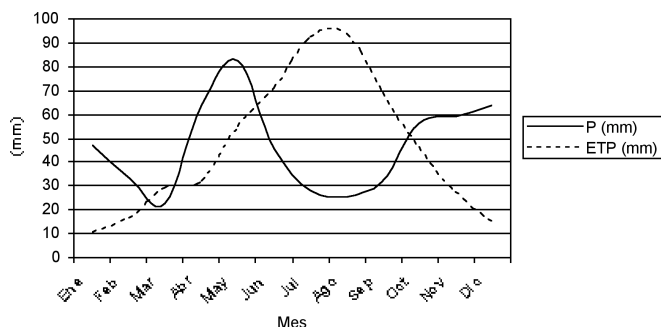
Estación: CIDONES

Longitud: 02° 38' 27" W

Latitud: 41° 48' 55" N

Altitud: 1080m

Período: 1988-1998



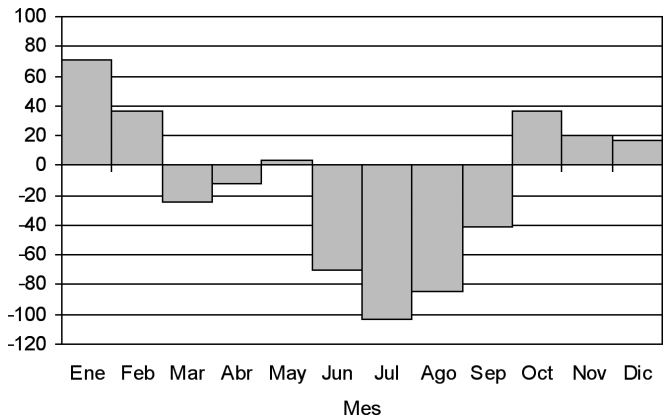
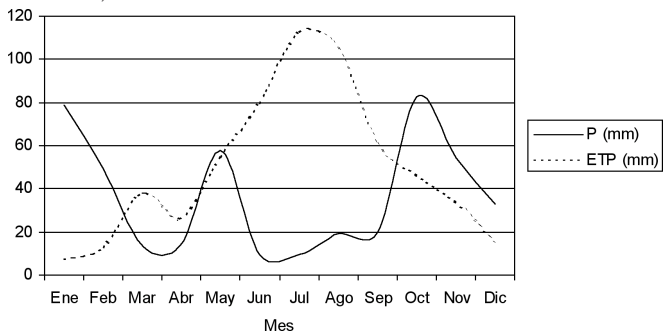
Estación: CIDONES

Longitud: 02° 38' 27" W

Latitud: 41° 48' 55" N

Altitud: 1080m

Año: 1994 (año con las precipitaciones más bajas del período 1988-1998)



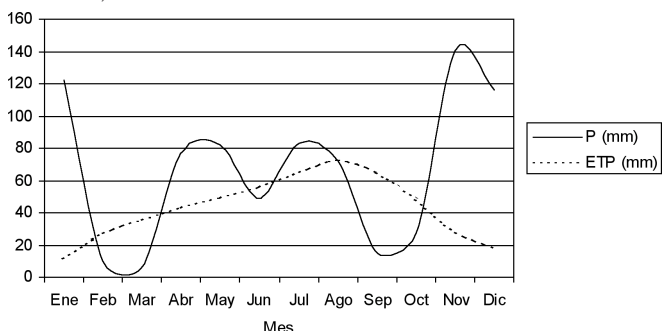
Estación: CIDONES

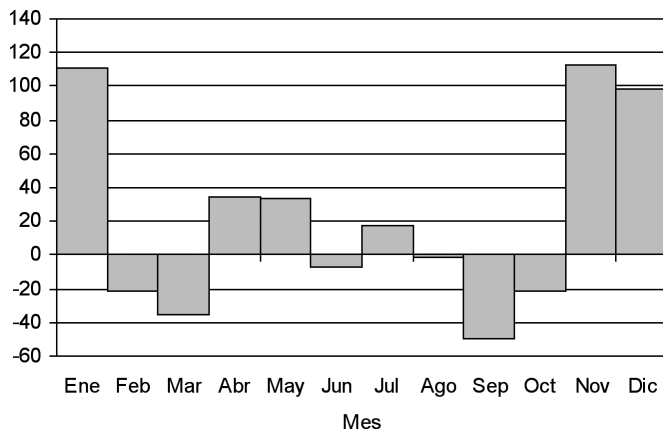
Longitud: 02° 38' 27" W

Latitud: 41° 48' 55" N

Altitud: 1080m

Año: 1997 (año con las precipitaciones más altas del período 1988-1998)





Como se observa en las tablas, el clima de la zona es en general bastante frío, con temperaturas muy bajas en invierno y agradables en verano. El promedio térmico anual se sitúa alrededor de los 10°C y oscila entre los 2,5°C de enero, el mes más frío, y los 20°C del mes de agosto, el más cálido. Se han registrado heladas hasta en mayo y a partir de octubre, con mínimas muy considerables. Éste es un parámetro de importancia para la vegetación, ya que la corta duración de la estación libre de heladas (unos 130 días) determina una alta parada vegetativa.

Así pues, el régimen térmico es de tipo continental mediterráneo, con inviernos largos y fríos y veranos cortos y relativamente suaves.

Los vientos soplan en general con velocidades bastante elevadas, y su dirección varía en función de la estación a que se haga referencia. En concreto, en Cidones el viento dominante es el que proviene del SW.

En cuanto a las precipitaciones, presentan unos valores promedio anuales de unos 600 mm (en concreto, la estación de Cidones tiene un promedio de 562 mm, para el período 1988-1998), con una evapotranspiración potencial anual, calculada por el método de Thornthwaite, por encima de los 550 mm.

Como consecuencia de la observación de los datos del balance hídrico (P-E_{TP}) de las distintas estaciones, se puede indicar que existe un componente vectorial de evolución de los distintos parámetros climáticos de la zona de estudio que va en dirección SE↔NO, y en el que se manifiesta un aumento del superávit de agua y una disminución del déficit.

Los climatogramas realizados para la estación de Cidones, nos muestran que en los meses de junio a septiembre, hay un déficit hídrico (con un máximo en agosto), así como en el mes de marzo, en el cual se empiezan a notar la falta de precipitaciones en invierno. Si miramos ahora las gráficas del año 1994, el más seco del período estudiado (1988-1998), observaremos que éste déficit hídrico se prolonga casi ininterrumpidamente desde marzo hasta septiembre. En cambio, si nos fijamos en los climatogramas del año 1997 (el más húmedo del período 1988-1998), veremos como la falta de agua de febrero-marzo es claramente compensado por las precipitaciones de enero, dándose un único déficit hídrico destacable en septiembre.

Todo ello, define que, bioclimáticamente, el municipio de Cidones se encuadre dentro de la Región Mediterránea, Piso Supramediterráneo Medio Subhúmedo (en el límite con el Seco).

3.1.4.- Hidrología

En su doble aspecto, hemos de considerar la hidrogeología de superficie, por una parte, y la hidrogeología subterránea, por otra.

Respecto a la primera, la red hidrográfica del municipio de Cidones, constituida por el embalse de Cuerda del Pozo y diversos arroyos, ríos y manantiales, pertenece en su totalidad a la Cuenca del Duero.

Así pues, el municipio de Cidones se halla surcado por múltiples cursos de agua aunque no todos son permanentes, debido a que su caudal varía en función del régimen nivopluvial de sus aguas.

Al Norte del término municipal, se halla el Arroyo de la Cuerda del Asno, curso de agua intermitente que fluye en sentido Oeste-Este y desemboca en el Arroyo de las Canteras, el cual, ya fuera del municipio de Cidones, va a parar a la Vertiente del Royazo del Prado Rojo, afluente del Duero.

Entre el barrio de Herreros y el límite occidental del término municipal, se encuentra el Arroyo del Ejido, curso temporal de agua que discurre en sentido Sur-Norte yendo a desembocar a la Playa de Peña Gamella, en el Embalse de Cuerda del Pozo.

Al Este del barrio de Herreros, entre éste y la ermita de San Roque, circula en sentido Sur-Norte el Arroyo de la Dehesa, el cual finaliza en el Embalse de la Cuerda del Pozo.

Al Sur del barrio de Villaverde del Monte, encontramos el Río Pedrajas, curso intermitente de agua a su paso por este barrio y ya permanente a su paso por Cidones, que discurre en sentido Oeste-Este yendo a desembocar al Río Duero, ya fuera del término municipal de Cidones.

Cerca del núcleo de Cidones, circulando en sentido noroeste-sudeste, se encuentra la Cañada de las Parideras, curso de agua temporal que desemboca en el Río Pedrajas.

Al sudeste de Ocenilla, hallamos otro curso intermitente de agua, el Arroyo del Barranco de Don Simón, que fluye en sentido sudoeste-noreste, sentido que cambia a Sur-Norte en su curso bajo para ir a desembocar al Río Pedrajas.

Otro aspecto de la hidrología superficial son los manantiales. Al Norte del término municipal de Cidones se halla el Manantial de los Cordachos, situado sobre el detrítico superior del grupo de Oncala, en el entorno del Embalse de la Cuerda del Pozo. Hay también dos fuentes, una en el límite noreste del término municipal y otra al Sur del núcleo de Cidones, muy cerca del apeadero de la antigua línea férrea, actualmente en desuso.

En lo que se refiere a masas de agua de alguna importancia, hay que citar, al noroeste del municipio de Cidones, el Embalse de Cuerda del Pozo o también llamado pantano de la Muedra (nombre del pueblo que anegaron sus aguas), formado especialmente por el río Duero y en menor grado por el río Ebrillos y otros cursos de menor importancia que vierten directamente en el embalse (alguno de los cuales hemos mencionado antes ya que se encuentran dentro del municipio de Cidones). Su capacidad es de aproximadamente 176 millones de metros cúbicos de agua y destaca por su producción de energía eléctrica (cuenta con una central eléctrica regida por Iberdrola, puesta en funcionamiento en el año 1958 y con una potencia de 7600kW) y también por su riqueza piscícola. Es un lugar de gran atractivo turístico, tanto de recreo y acampada como de pesca deportiva.

En el corredor Abejar-Cidones se ha observado un drenaje deficiente en las épocas intensamente lluviosas, debido fundamentalmente a la configuración del terreno en forma de artesa de fondo llano aunque si bien los materiales arenosos presentes en superficie son permeables, no lo son así las arcillas abigarradas presentes en capas inferiores.

Por otro lado, y según se indica en el mapa de vulnerabilidad a la contaminación de los mantos acuíferos elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España, el municipio de Cidones se incluye dentro de las zonas en las que, por no existir prácticamente afloraciones de formaciones permeables (o bien no existen acuíferos, o bien se trata de acuíferos cautivos profundos protegidos de la contaminación por grandes espesores de formaciones sedimentarias impermeables -margas, arcillas, etc-, la contaminación afectará casi exclusivamente a las aguas superficiales. Sólo en la zona de la Sierra de Cabrejas, en el límite Sur del término municipal, se hallan indicios de terrenos donde los acuíferos se encuentran en arenas o areniscas i no existe protección frente a la entrada del agente contaminante, pero la lenta circulación subterránea y la intensa filtración natural evitan la propagación rápida del mismo, aunque su eliminación es difícil. En las áreas de máxima altitud de la Sierra de Cabrejas, ya sobre el límite del municipio de Cidones, hay que extremar las medidas preventivas, ya que encontramos terrenos donde los acuíferos son muy vulnerables a la contaminación debido a que se trata de calizas muy fisuradas y/o karstificadas y por lo tanto su grado de vulnerabilidad es muy alto, penetrando directamente el contaminante en el acuífero, a favor de la infiltración, sin ningún tipo de filtración o retención, y propagándose velozmente y a grandes distancias del foco contaminante, dentro de los límites de los acuíferos.

3.1.5.- Suelos

Geológicamente, se observa una gradación de materiales según su antigüedad en sentido Norte-Sur. Los materiales más antiguos de la zona, situados al Norte, son del Jurásico superior y Cretácico infe-

rior continentales (facies Purbeck-Weald). La litología que presenta esta zona es areniscas algo consolidadas, cuarzoarenitas y arcillas cuarzoarenitas finas (la que correspondería al grupo sedimentario de Oncala) y conglomerados, arcillas cuarzoarenitas versicolores y areniscas (grupo de Urbión).

Los materiales más nuevos del Cretácico inferior continental (facies Utrillas) ocupan aproximadamente un tercio de la zona y se localizan fundamentalmente en el corredor de la N-234. La litología es variada: en toda la zona centro y Oeste aparece un Utrillas indiferenciado, mientras que en el Este, en el entorno del núcleo de Ocenilla, se han diferenciado areniscas poco consolidadas y arcillas grises, arenas blancas con pasadas conglomeráticas y arcillas versicolores.

El Cretácico superior marino ocupa el área de la Sierra de Cabrejas, al Sur del término municipal, abundando las calizas nodulosas y arcillosas, calizas tableadas y margas grises con Ammonites y Equínidos, serie que culmina en la cumbre del Peñón con calizas bien estratificadas gravelosas y micríticas.

Sobre las calizas del cretácico superior y culminando la serie del Picofrentes, en Sierra Llana, al sudeste del municipio, hay una mancha de facies Garum del Terciario. Se trata de calizas y margas grises con Gasterópodos.

Al Oeste del núcleo de Ocenilla y al Sur del de Cidones, la particular morfología que existe en la Sierra Llana, allí donde es cortada por una falla transcurrente, ha originado el desprendimiento Cuaternario de derrubios y bloques de grandes dimensiones. Estos derrubios se prolongan hacia el Norte en forma de glacis, en el que se mezclan también los materiales arcillosos y arenosos de las facies de Utrillas, del corredor de la N-234.

En las áreas de los arroyos del Ejido y de la Dehesa (al Oeste y Este del barrio de Herreros, respectivamente), así como en la del Río Pedrajas (al Sur del núcleo de Cidones) encontramos materiales aluviales del Cuaternario (depósitos ligados a cursos fluviales permanentes o temporalmente secos). Son zonas donde la acumulación de coluvión pasa lateralmente a depósitos de arroyada.

En lo referente a la tectónica, aparte de las mencionadas fallas en las estribaciones de Sierra Llana, hallamos una falla en dirección noroeste-sudeste, en la orilla Norte del Embalse de La Cuerda del Pozo, dentro del término municipal de Cidones, y al Sur del anticlinal del Duero.

En cuanto a la orografía, los terrenos comprendidos en el término municipal de Cidones se caracterizan por poseer una elevada altitud media, alrededor de los 1100m s/n/m, y una topografía definida por su encajamiento entre los escarpes de la Sierra de Cabrejas, de unos 250 m, al Sur -con el Alto de las Cordilleras o Peñón (1.433m)-, y el Berrún (1.318m), al Norte.

De acuerdo con la diferenciación geomorfológica hecha anteriormente, en el municipio de Cidones podemos identificar tres tipos de suelos diferentes:

- En la zona Norte, sobre los materiales del Jurásico superior-Cretácico inferior, encontramos los suelos denominados por la FAO (1985) Cambisoles (en concreto, C. dístricos). Los cambisoles son suelos en una etapa inicial de formación. Se caracterizan por el desarrollo de un horizonte B de alteración (B cámbico) que da lugar a que la textura y estructura sean distintas a las de las rocas de base. Los cambisoles tienen características derivadas de su textura equilibrada: la fracción arenosa facilita el drenaje y frena la ascensión de agua hasta la superficie, lo que disminuye la cantidad evaporada por el suelo, lo que unido a que, como son suelos de capacidad de retención media, se mantiene mejor la reserva de agua y en consecuencia la evapotranspirada puede ser mayor, con lo cual las plantas cubren bastante bien sus necesidades hídricas. En concreto, los cambisoles dístricos son suelos ácidos con bajo hasta regular contenido en bases.

- Ocupando la parte central del municipio, en la zona de contacto entre calizas y areniscas, encontramos suelos bajo Quercus pyrenaica (roble melojo) que manifiestan la influencia de ambos materiales en su desarrollo y características. Son poco evolucionados, de textura arenosa, que en superficie presentan mayor porcentaje de arena gruesa que de fina (siendo semejantes las proporciones en el horizonte subyacente) consecuencia de los aportes externos de material diferente debido a su baja posición topográfica.

Los restos procedentes del robleal incorporan al suelo elevada proporción de materia orgánica de lenta humificación, con relación Carbono/Nitrógeno relativamente elevada que condiciona un humus de tipo moder eutrófico. La elevada proporción de arena y la naturaleza de la materia orgánica, originan una estructura muy débil, poco estable en estos suelos. El pH del horizonte superficial tiene valores superiores a la neutralidad debido a aportes de material carbonatado y, también, como consecuencia del ciclo biogeoquímico del roble, mientras que en profundidad son más ácidos. El perfil está totalmente descarbonatado y el grado de saturación es elevado.

Los suelos presentan desarrollo A, AB, C y se incluyen dentro de la clasificación de la FAO (1985) en Arenosoles (más concretamente, A. háplico).

La degradación del robleal a brezal de Erica y Calluna, produce en el suelo efectos acidificadores que se manifiestan en la zona de Villaverde del Monte a Herreros, en valores de pH y de grado de saturación inferiores a los que presentan los suelos bajo robleales típicos de Quercus pyrenaica.

Al estar situados en zona de contacto entre areniscas y arenas cretácicas y conglomerados y cuarzoarenitas jurásicas, la textura de los suelos es arenosa-gruesa con pequeñísima proporción de fracción arcilla, que condiciona la falta de estructura, al no poderse formar agregados organo-minerales.

La pobreza de bases del material original, naturaleza de la materia orgánica (constituida por restos del brezal, de difícil alteración y débil humificación) y situación topográfica que facilita el lavado, son factores favorables para el proceso de podsolización, que en estado incipiente tal vez ya se está dando en la zona y esté frenado por el sotobosque de roble en forma estolonífera procedente del anterior robleal.

Estos suelos suelen ser considerados según la FAO (1985) como Leptosoles (L. dístrico).

Así pues, la secuencia evolutiva causada por la degradación del robleal y favorecida por la pobreza en bases del material original sería:

Arenosol háplico ⇌ Leptosol dístrico ⇌ Podsol

Robleal Robleal degradado Vegetación secundaria

- En el límite Sur del término municipal, en las zonas de mayor altitud de la Sierra de Cabrejas y Sierra Llana, encontramos suelos de tipo Leptosol rendzico (FAO, 1985). Los leptosoles son suelos cuyas características están directamente relacionadas con el material original por tratarse de suelos poco evolucionados. Están limitados en profundidad por roca continua coherente o material muy carbonatado. En concreto, los leptosoles rendzicos son suelos con un horizonte A que reúne las características de epipedion mólico (esto es, horizonte de color oscuro debido al alto contenido de materia orgánica y una saturación de bases alta) con carbonato cálcico o sobre material muy carbonatado.

Como hemos indicado, el contenido de materia orgánica en superficie es muy elevado dando lugar preferentemente a horizontes orgánicos O, existiendo acusada incorporación de la misma en profundidad.

Así pues, los suelos de esta zona presentan perfiles de desarrollo O, AC.

Desarrollados sobre calizas, su textura es franco-arcillosa, con un porcentaje entre el 30-40% de arcilla. La reacción de estos suelos es alcalina, observándose una ligera disminución de pH en horizontes superficiales debido a la influencia de la materia orgánica.

En general son suelos bastante saturados, algo menos en horizontes superficiales. En el complejo de cambio el catión fundamental es el calcio (Ca²⁺), presentando a veces el potasio (K⁺) valores anormalmente elevados.

3.1.6.- Vegetación y paisaje

La suma de factores geomorfológicos, climáticos y edafológicos determina una vegetación potencial de roble melojo o rebollo (Quercus pyrenaica). El sotobosque que acompaña al Quercus pyrenaica está constituido fundamentalmente por la estepa (Cistus laurifolius), los Juniperus y la mejorana o tomillo blanco (Thymus mastichina).

La serie de vegetación correspondiente es la supramediterránea carpetano-ibérico-alcarreña, subhúmeda, del roble melojo (Luzulo forsteri-Querceto pyrenaicae S.). La comunidad climática de esta serie

es un melojar subhúmedo localizado en enclaves silíceos. Los melojares rebollares son formaciones arbóreas caducifolias dominadas por *Quercus pyrenaica* en los cuales, tanto el estrato arbustivo como el herbáceo están bien desarrollados.

En el límite Sur del término municipal se puede reconocer otra serie de vegetación: la supramediterránea maestrazgo-ibérica-alcarreña de sabina albar (*Junipereto hemisphaerico-thuriferae* S.). Los sabinares son bosques abiertos, heliófilos, poco densos, constituidos por dos estratos leñosos; en el superior domina la sabina albar (*Juniperus thurifera*) y en el estrato arbustivo se encuentra el enebro (*Juniperus communis* subsp. *hemisphaerica*); el estrato herbáceo suele estar poco desarrollado. La degradación de este sabinar conduce a un tomillar.

Las actividades antrópicas de aprovechamiento agrícola, ganadero y forestal sobre el territorio han dado lugar a que en algunas zonas se produzca una sustitución de las comunidades climáticas de estas series de vegetación, creándose un mosaico vegetal compuesto por los siguientes paisajes:

– Labor intensiva con barbecho blanco: Se localiza principalmente en la franja Sur del término municipal ocupando unas 1.069Ha. Este tipo de aprovechamiento se corresponde con situaciones edafológicas desfavorables. La dedicación de los terrenos es eminentemente cerealista y prácticamente las únicas especies cultivadas son trigo y cebada, sembrándose indistintamente una o la otra atendiendo a las expectativas del mercado.

– Labor intensiva con arbolado: Se sitúa este aprovechamiento en las proximidades de los núcleos de población, ocupando zonas muy parceladas en donde el arbolado se sitúa en las lindes. Suelen ser zonas bastante húmedas y en muchos casos estas parcelas se encuentran ocupadas por pastizales. El arbolado se compone en la mayor parte de los casos por roble rebollo (124Ha), aunque en las proximidades de Herreros y Ocenilla se encuentra chopo (33Ha).

– Labor extensiva sin arbolado: Se localiza al Norte del término municipal, en el entorno de la carretera que va de Soria a Vinuesa (SO-810), ocupando una superficie de 270Ha.

– Pastizal: La mayor parte de los pastizales se localizan en las zonas de mayor humedad, frecuentemente en labores actualmente abandonadas y que conservan una vegetación herbácea donde predominan los géneros *Festuca*, *Bromus* y *Phleum* entre las gramíneas y *Vicia*, *Lathyrus* y *Trifolium* en las leguminosas. Ocupan una superficie de 604Ha en el entorno de los núcleos urbanos del municipio y al Norte del núcleo de Cidones.

Existen también unas zonas de pastizal-arbolado con rebollo, las cuales ocupan una superficie total de 88Ha repartidas entre el Este del núcleo de Villaverde del Monte y el Norte del núcleo de Cidones (45Ha) y la orilla Sur del embalse de Cuerda del Pozo (43Ha).

– Pastizal-matorral: Se corresponde este aprovechamiento con aquellas zonas de pastizal que están siendo colonizadas por el matorral, especialmente por la brechina (*Calluna vulgaris*), especie sumamente invasora de la zona. Se localiza principalmente al Norte del término municipal, ocupando una superficie de 716Ha.

– Matorral: Al Sur del término municipal, en las posiciones de gran iluminación, sobre materiales calizos y suelos poco profundos, es dominante la presencia del género *Thymus* acompañado generalmente de *Lavandula* y *Rosmarinus*. En el Norte, sobre suelos de buen desarrollo en el subsuelo de las especies forestales e invadiendo las zonas de pastizal circundante, predominan los géneros *Calluna* y *Cistus*, el primero en posiciones de mayor humedad, mientras que el segundo se refugia en suelos de menor profundidad y mayor pedregosidad. El matorral ocupa una superficie total de 1.327Ha.

Cabe destacar también que en la Sierra de Cabrejas, en el límite Sur del término municipal, se localizan 25Ha de matorral arbolado con sabina albar (*J. thurifera*), mientras que al Este del núcleo de Herreros y al Este también del núcleo de Ocenilla encontramos una superficie de 81Ha de matorral arbolado con rebollo (*Q. pyrenaica*).

– Superficie arbolada con especies forestales: En primer lugar encontramos a la sabina albar (*J. thurifera*), instalada sobre terrenos marcadamente calizos, pedregosos, bien drenados y con escasa profundidad de suelo. El aspecto que en la actualidad ofrecen estos sabinares es el de masas bastante claras, formadas por pies de cuatro a cin-

co metros, con ramificación desde la base y porte piramidal cuando se trata de arbolado joven; con mayor talla, tronco limpio en su parte inferior, ramificación tortuosa y copa densa, deformada y chata, en los ejemplares adultos. En los grandes claros que estos árboles dejan entre sí, el suelo empobrecido aparece completamente al descubierto u ocupado por un matorral generalmente dominado por el género *Thymus*. Los sabinares se localizan en la Sierra de Cabrejas, al Sur del núcleo de Villaverde el Monte, y ocupan una superficie de 81Ha.

Encontramos también la comunidad climática del roble rebollo (*Q. pyrenaica*), la cual se ha visto desplazada a causa de la actividad antrópica formándose asociaciones secundarias de pino negral (*Pinus pinaster*) (15Ha) y de pino royo o silvestre (*Pinus sylvestris*) (que ocupa una extensión de 213Ha y se localiza al Oeste y Sur de Ocenilla y al noreste de Herreros, en el entorno del Embalse de Cuerda del Pozo). Las masas puras de *Q. pyrenaica* ocupan una superficie total de 2.054Ha. La existencia de numerosas raíces superficiales en esta especie, copiosamente estolonífera, origina una verdadera alfombra de brotes de raíz alrededor de los troncos de los árboles adultos lo que hace que se presente con frecuencia como verdaderas formaciones de monte bajo.

Las asociaciones de *P. sylvestris* con *Q. pyrenaica* (que ocupan una superficie de 32Ha en Ocenilla) son producto de masas de rebollo en estado arbustivo que han sido repobladas recientemente con pino royo y en las que el roble ocupa la superficie entre fajas de repoblación. Generalmente, para las repoblaciones de *P. pinaster* se eligen zonas de mayor pedregosidad y menor profundidad de suelo que las ocupadas por el *P. sylvestris*.

Por último, comentar que hay una plantación de chopo (*Populus nigra*) que ocupa unas 56Ha situadas en la orilla Sur del embalse de Cuerda del Pozo.

Para acabar este apartado sobre la flora de Cidones, no podemos dejar de mencionar que nos encontramos en una zona de seta de cardo, y que algunos pinares de *Pinus sylvestris* y *Pinus pinaster* son grandes productores de setas, como el níscalo o robellón (*Lactarius deliciosus*), o el boleto de pino (*Boletus pinicola*), entre otros, que son hongos que micorrizan las raíces de estos pinares.

3.1.7.- Fauna

Acabaremos esta descripción del medio físico con una breve enumeración de las especies animales más destacables, en función del hábitat en el cual se hallan normalmente.

Destacando por encima de todos la presencia del lepidóptero *Masculinea nausithous* que es la especie más amenazada del género *Masculinea* en la Península Ibérica y está presente únicamente en once localidades de España fundamentalmente debido a su dependencia de determinados usos agrícolas.

En los hábitats acuáticos (ríos, lagunas, charcas, humedales,...) encontramos anfibios como el sapo común (*Bufo bufo*), el tritón jaspeado (*Triturus marmoratus*), la rana común (*Rana perezi*) o la salamandra (*Salamandra salamandra*). Cabe citar también al mirlo acuático (*Cinclus cinclus*) entre las aves, y a la trucha común (*Salmo trutta fario*) entre la fauna piscícola.

Entre los mamíferos que se encuentran en hábitats agrícolas (cultivos, prados, pastizales,...) podemos citar al conejo (*Oryctolagus cuniculus*), la liebre ibérica (*Lepus granatensis*), la comadreja (*Mustela nivalis*), el ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*) o el topo ibérico (*Talpa occidentalis*). Pasando ya a la fauna ornítica, encontramos a la codorniz (*Coturnix coturnix*), al cuervo (*Corvus corax*) y al ratonero común (*Buteo buteo*).

En los hábitats forestales, destacan mamíferos como el ciervo (*Cervus elaphus*), el corzo (*Capreolus capreolus*) y la ardilla (*Sciurus vulgaris*), además de reptiles como la culebra bastarda (*Malpolon monspiralanus*). En el apartado de aves, citar a la lechuza común (*Tyto alba*), el búho chico (*Asio otus*) y el azor (*Accipiter gentilis*).

Por último, entre las especies sin ningún hábitat específico, cabe citar al jabalí (*Sus scrofa*), al erizo común (*Erinaceus europaeus*) y a la cigüeña (*Ciconia ciconia*), la cual se halla normalmente en hábitats antropógenos, con sus típicos nidos sobre los tejados de las iglesias o sobre grandes árboles.

3.2 USOS DEL SUELO

3.2.1.- Suelo Urbano

El estudio del tejido urbano de Cidones y sus Barrios conlleva el siguiente diagnóstico que nos ayudará en una fase posterior a concretar la futura ordenación urbanística del municipio.

A continuación se ofrece un cuadro que resume el censo de edificaciones residenciales

Núcleo	Viviendas			Total
	Ocupadas		Vacías	
	Habitual	Segunda		
CIDONES	42	65	10	117
HERREROS	34	70	12	116
OCENILLA	34	53	14	101
VILLVERDE DEL MONTE	22	34	13	69
TOTAL	132	222	49	403

El estado de la edificación se puede considerar bueno en general, salvo en casos de abandono o pérdida de uso en aquellas construcciones más antiguas. Este proceso de abandono ha originado la paulatina sustitución de tipologías tradicionales pero no se ha producido de manera uniforme en los cuatro núcleos poblacionales, sino que se manifiesta de manera diferente en cada uno de ellos.

Así, se puede observar que mientras que las viviendas desocupadas alcanzan en Villaverde del Monte el 19% de las existentes, este valor ronda el 10% en las demás poblaciones.

Por otro lado, el fenómeno de la segunda residencia ha aparecido con fuerza en este municipio, siendo más numerosas las segundas residencias que las viviendas habituales y superando más del 50% del total de unidades residenciales en los cuatro núcleos. No obstante, en Herreros, en términos relativos, este fenómeno tiene mayor incidencia, pues las viviendas ocupadas de uso secundario duplican a las viviendas de uso permanente.

No existen estadísticas municipales de licencias de obras tramitadas por el Ayuntamiento de Cidones. No obstante, se aprecia un incremento en la actividad constructiva por parte de autopromotores que desean establecerse o, al menos, poseer una segunda residencia, en las proximidades de la capital.

Cidones

Situado a 1.086m sobre el nivel del mar, en una suave ladera meridional, resulta ser el conjunto edificado, carente de plazas, que ha sufrido la mayor renovación dentro del término municipal. No cabe hablar de tejido histórico en Cidones y, desde un punto de vista tipológico, aparte de la Iglesia, apenas se conservan, de la arquitectura tradicional, unas pocas edificaciones residenciales y buena parte de las destinadas a estabulación ganadera.

Se observan, eso sí, una serie de construcciones señoriales, levantadas como segunda residencia, a lo largo de la travesía pero que no responden a la arquitectura popular sino a la de tipo vacacional de principios de siglo y referida por Antonio Machado en "La Tierra de Alvar González": "Es un hotelito moderno y mundano, rodeado de jardín y verja".

Ya más recientemente, se han introducido una serie de elementos arquitectónicos de vivienda colectiva, extraños al entorno edificado tanto por las soluciones funcionales y constructivas como por su volumen, y otros tantos ejemplos de construcciones unifamiliares al amparo de sucesivas ampliaciones del suelo urbano en la parte oriental del pueblo.

El ámbito de mayor potencial como aglutinador de actividad y encuentro se sitúa en el eje que desciende desde la Casa Consistorial hasta la Iglesia.

La travesía constituye un elemento de peligro para la vida urbana, por lo que Cidones no ha presentado tendencias de crecimiento hacia el sur sino por efecto de la construcción del ferrocarril, que discurre entre la carretera y la Sierra.

Desde un punto de vista monumental, Cidones presenta, en el centro del pueblo, la Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel y, en la carretera hacia Vinuesa, la ermita del Cristo de la Buena Muerte. Ambas son del XVIII con transformaciones posteriores. Pertenecientes a Cidones también es la ermita del Santo Cristo y, dentro de la arquitectura civil, el conjunto de edificaciones de la estación ferroviaria, situada al sur del pueblo.

Herreros

Presenta dos núcleos, a 1.118m aproximadamente sobre el nivel del mar, aglutinados en torno a la Plaza de San Sebastián, al norte, y la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción y el Ayuntamiento, al sur.

La traza morfológica, fuertemente condicionada por la topografía, se desarrolla en una trama curvilínea paralela al camino que conduce desde la carretera N-234 al embalse de la Cuerda del Pozo. Hay que hacer constar que dicho camino es el acceso más utilizado al embalse dentro del término municipal de Cidones.

La mayor actividad ciudadana se concentra en el entorno del conjunto formado por la Iglesia, el Ayuntamiento y el frontón.

Aquí, la arquitectura popular conserva elementos de valor ambiental, fuertemente integrados entre sí y en la trama en que se ubican. Se han producido algunas sustituciones o construcciones de nueva planta con soluciones arquitectónicas extrañas al medio pero su incidencia es menor que en Cidones. También merece la pena observar que algunas de las actuaciones han consistido en cuidadosas rehabilitaciones de edificaciones tradicionales.

Ya más recientemente, se han introducido una serie de elementos arquitectónicos de vivienda colectiva, extraños al entorno edificado tanto por las soluciones funcionales y constructivas como por su volumen, y otros tantos ejemplos de construcciones unifamiliares al amparo de sucesivas ampliaciones del suelo urbano en la parte oriental del pueblo.

Un detalle relevante es la proximidad de majadas a las construcciones residenciales, integrando parte del suelo urbano.

Aparte de la Iglesia parroquial, que data del siglo XVI, destaca la ermita de la Soledad, del XVIII y, situada en la salida hacia el embalse de la Cuerda del Pozo y que es objeto de ajardinamiento. Fuera del suelo urbano Herreros cuenta con las ermitas de San Roque, al este del pueblo, configurando hasta ella un agradable paseo, y la de San Andrés, a la mera entrada desde la carretera nacional, aunque en estado ruinoso.

También tiene un apeadero ferroviario.

Ocenilla

Bien por su mayor proximidad a la capital, bien por su mejor conservación ambiental, Ocenilla destaca últimamente por ser el mayor foco atractivo en materia de nuevas construcciones de segunda residencia.

Es el único barrio situado al sur de la carretera N-234, ya en las estribaciones de la sierra (a 1.103m sobre el nivel del mar) y, quizá por ello, al tener una orientación septentrional, menos habitado que otros núcleos dispuestos sobre una cálida ladera orientada al sur.

También se aprecian claramente tres barrios dentro de Ocenilla: el Alto, en torno a la Iglesia, el del Pozo, al Este, y el Bajero, junto al acceso al pueblo.

El fenómeno más destacado desde un punto de vista morfológico es la ausencia de urbanización en la parte central del pueblo. Entre los tres barrios antecitados aparecen una serie de parcelas que, sin llegar a conservar su uso agropecuario, carecen de servicios urbanos y, así consta en el plano catastral de urbana. El suelo urbano de Ocenilla presenta, así, una gran bolsa de terreno sin urbanizar que desconecta los tejidos consolidados.

Debido a su polifocalización y esa zona central sin urbanizar, Ocenilla no posee un foro o ámbito de reunión cívica, al margen del nuevo frontón construido al norte del pueblo, junto a la entrada.

Como elementos de interés arquitectónico, Ocenilla tiene, a más de la iglesia, dedicada a San Esteban, del siglo XVIII, la ermita de San Antonio.

Villaverde del Monte

Se trata éste del barrio menos habitado. Se encuentra a 1.101m sobre el nivel del mar.

Debido a la pérdida grave de efectivos demográficos y la ausencia de incorporación de otros, Villaverde del Monte se ha mantenido en un clima carente de actuaciones agresivas a su conjunto edificado.

Prácticamente, las únicas intervenciones se han localizado al sur de la carretera, junto al arroyo Pesquero, generando entre todas ellas una zona residencial de construcciones unifamiliares de baja densidad.

Históricamente, Villaverde del Monte presenta un crecimiento en mancha de aceite, a lo largo de las vías que conducen desde el centro del pueblo a las majadas. Y, al igual que Cidones, está parcialmente atravesado por la carretera N-234, donde se sitúan los usos comercial y religioso, los más activos del pueblo. Aparte de la Iglesia parroquial de San Pedro de fines de siglo XVIII, también se encuentra junto a la carretera una casa noble del siglo XVI. En suelo rústico figura la ermita de Nuestra Señora de la Asunción.

PATRIMONIO EDIFICADO

Patrimonio religioso

Cidones

Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel: edificio de una nave construida en sillarejo con costaneras y torre de sillería. Fue construida en el siglo XVIII aunque sufrió ampliaciones en los siglos posteriores. Citada en "La Tierra de Alvar González", de Antonio Machado.

Ermita del Cristo de la Buena Muerte: pequeña nave de mampostería construida en el siglo XVIII aunque rehecha en la actualidad.

Herreros

Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción: edificio de sillería y sillarejo en cruz latina construido en el siglo XVI.

Ermita de la Soledad: pequeño edificio de sillarejo y sillar de planta cuadrada con pórtico de arquerías. Fue construido en el siglo XVIII.

Ocenilla

Iglesia Parroquial de San Esteban: Edificio de una nave construido en el siglo XVIII en mampostería. Presenta espadaña de sillares. La portada de arco doblado de piedra y los canecillos del tejazoz pertenecen a una antigua fábrica románica, según el Inventario del Patrimonio Artístico de España.

Villaverde del Monte

Iglesia Parroquial de San Pedro: edificación de una nave construida en mampostería con costaneras. Data del siglo XVIII.

La riqueza patrimonial de Cidones está constituida no solamente por los diversos ejemplos de arquitectura religiosa arriba citados sino por sus conjuntos de arquitectura civil y ganadera que todavía existen con mejor o peor estado constructivo, como la Casa nobiliaria situada en la travesía de Villaverde del Monte, construida en el siglo XVI en sillería y mampostería. Conserva uno de los dos escudos nobiliarios con que contaba.

La casa tradicional, representante de la arquitectura popular local, participa de las características de la casa pinariega aunque con elementos de la casa de labor de tierras de secano; su disposición pretende evitar los vientos fríos y aprovechar las partes cálidas con cocina, hornos y cuadras al norte; utiliza recursos ornamentales variados, que van desde los canes hasta el picaporte, pero no se pinta. Su personalidad refleja su austeridad, salvo en portadas, para distinguirlas de majadas y establos.

Suele tener dos plantas y cubierta escasamente inclinada, aunque algunas veces se remata con un destacado alero que protege las fachadas. Los muros tienden a ser de mampostería o sillarejo, aunque no faltan, entre las viviendas de los más pudientes, elementos de sillería, especialmente en el recercado de huecos. Tiene preferencia por la orientación sur, buscando la mejor condición climática, cerrándose al norte.

Los materiales utilizados son la mampostería y la piedra desvastada para marcar límites y esquinas; la teja árabe para la cubierta y el alero de canes de madera.

Un elemento destacado de la casa tradicional es la chimenea cónica en cuya base se situaba la cocina y, por ende, la vida doméstica de los moradores. Algunos ejemplos subsisten, especialmente en Villaverde del Monte.

3.2.2.- Urbanización y Espacios Libres

El modo de ocupación del territorio tiene mucho que ver con sus raíces eminentemente ganaderas, así, en vez de formar un conjunto compacto, este municipio se organiza mediante pequeños grupos de edificaciones, mezclando el uso residencial con dependencias ganaderas y de almacenamiento agrícola y con una pequeña red de caminos que las une, no forman alineaciones y por tanto le cuesta configurar calles, mas bien forma recorridos sinuosos entre pequeñas "manzanas".

Por supuesto, existe una cierta gradación, y mientras Herreros presenta dos conjuntos más abigarrados, Ocenilla presenta la dispersión más exagerada.

Esta "desurbanización" puede ser un elemento de dificultad respecto a la actual "manera de ordenación", pero dota al municipio de un valor paisajístico que, a pesar de las agresivas actuaciones sufridas, todavía no ha perdido.

No obstante, se aprecian diversas actuaciones recientes que pueden interpretarse como intentos de creación de espacios públicos de reunión. Así, la urbanización de la plaza junto a la Casa Consistorial en Cidones, fallida desde nuestro punto de vista, la construcción del nuevo frontón de Ocenilla, o el ajardinamiento del entorno de la Soledad en Herreros son ejemplos de lo comentado.

Entendemos, por tanto, que cualquier tipo de ordenación y creación de espacios libres debe equilibrar dos aspectos fundamentales, por un lado apoyarse indudablemente en equipamientos de ocio o culturales y por otro, alejarse de conceptos urbanos del espacio público completamente ajenos al carácter intrínseco de estos municipios.

3.2.3.- Suelo rústico

De las 7.113 Ha. del territorio municipal, 4.875 Ha. están dedicadas a usos agrícolas y ganaderos; esto que podría parecer un hecho relevante a nivel ocupacional aparece matizado. El abandono de estos pueblos por sus ocupantes originales en las dos o tres últimas generaciones ha producido una fuerte concentración de la explotación en pocas manos que, por un lado favorece su rentabilidad, pero por otro hace que solo un mínimo de población se dedique al sector primario.

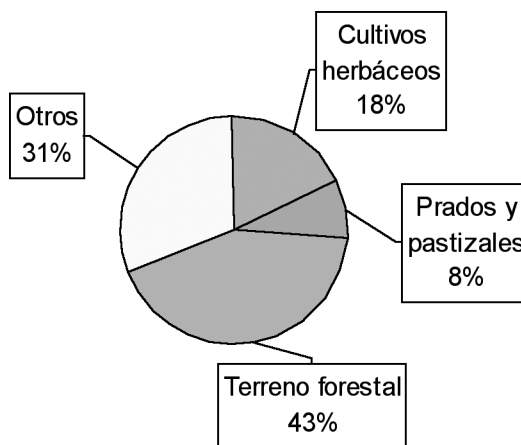
El desarrollo del sector terciario debido al turismo rural es imparable, pero no debemos olvidar que este esta unido indudablemente al suelo rustico en la medida en que la recolección micológica, el aprovechamiento de los recursos cinegéticos ó simplemente la potenciación de sus valores paisajísticos influyen en el.

Por tanto, vemos el termino municipal en tres grandes áreas de suelo rustico: por un lado el de aprovechamiento agrícola localizado en dos grandes manchas al norte y al sur de los núcleos urbanos; el área de influencia del pantano de la Cuerda del Pozo y las manchas forestales.

Subsector agrícola

En los siguientes gráficos se resumen los datos de 1996 sobre las superficies de cultivo del término municipal de Cidones:

	Cultivos herbáceos	Prados y pastizales	Suelo forestal	Otros	Total
Superficie (Ha)	1292	586	2997	2238	7113



Como se puede observar, el aprovechamiento agrícola es bastante minoritario, con sólo un 18% de superficie cultivada con cultivos herbáceos, de secano.

La media de 4 meses con escasez de agua que hay en el municipio se extiende de junio a septiembre (ver el apartado de climatología), que es precisamente cuando están germinando o creciendo las plantas en un clima de invierno riguroso como es el de esta zona, cosa que hace que la agricultura vaya con retraso. Así pues, las duras condiciones meteorológicas son quizá una de las causas por la que el aprovechamiento agrícola no esté muy extendido en Cidones.

La dedicación de la superficie de cultivos herbáceos es eminentemente cerealista y prácticamente las únicas especies cultivadas son trigo y cebada, aunque también se observa la presencia de centeno, avena y girasol. Las variedades utilizadas de trigo son Pané 247, Estrella y Capitole, siendo la primera de ellas la empleada en mayor proporción. La dosis de siembra es de 200 a 210Kg/Ha. y las producciones obtenidas oscilan alrededor de los 3.000Kg/Ha. En cebada se utiliza principalmente la variedad Pallas. Los niveles de abonado así como las dosis de siembra son similares al trigo, siendo las producciones del orden de 3.500Kg/Ha.

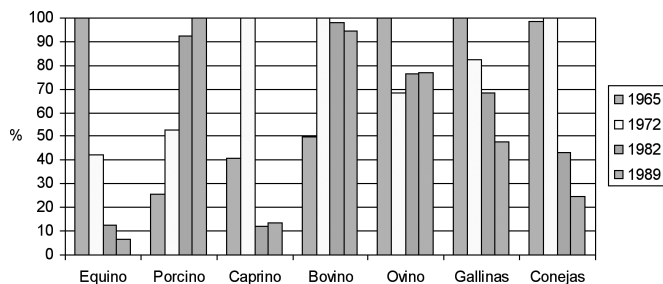
Los pastizales y prados de siega ocupan el 8% del municipio. Por lo general se trata de pastizales de producción estacional que son pastados intensamente a lo largo de la mayor parte del año por ganado vacuno y ovino. Cabe decir también, que se observa el abandono de algunos de estos pastizales, los cuales están siendo invadidos por la maleza.

Por último, hay que mencionar que existen también algunos huertos en la periferia de los núcleos urbanos, con un aprovechamiento estrictamente particular.

Subsector ganadero

En el contexto de la provincia de Soria, la cabaña ganadera total ha sufrido un drástico retroceso, debido al envejecimiento de la población y a las duras condiciones que caracterizan la vida del pastor, lo que le convierte en un destino laboral no deseable. En concreto, basándonos en el estudio de los censos ganaderos de los años 1965, 1972, 1982 y 1989, podemos decir que la disminución de la cabaña ganadera ha sido generalizada para todos los tipos de ganado, exceptuando el porcino, el cual ha experimentado un notable aumento, como se puede observar en los gráficos siguientes:

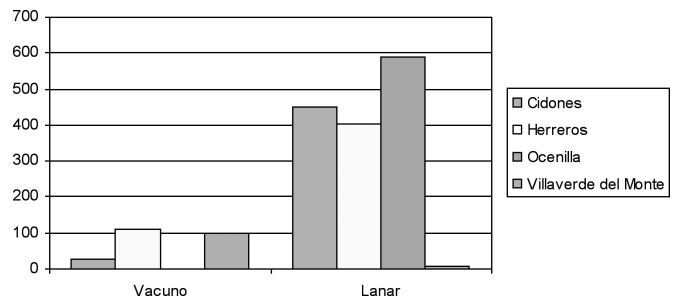
Tipo de ganado \ Censo	1965	1972	1982	1989
Equino	21.809	9.190	2.729	1.374
Porcino	48.220	99.537	173.941	188.610
Caprino	28.372	69.344	8.321	9.307
Bovino	9.345	18.795	18.393	17.723
Ovino	635.035	432.584	483.642	489.040
Gallinas	399.059	329.456	273.000	191.000
Conejas	27.933	28.356	12.272	6.933



Así pues, podemos observar que el ganado lanar es el más abundante en el municipio, con casi 1.500 cabezas ganaderas, seguido por el vacuno, que suma un total de 240 cabezas. En lo que respecta a la distribución de estas cabezas entre los diferentes núcleos del municipio, merece la pena destacar que la mayor parte del ganado bovino se encuentra principalmente en Herreros y Villaverde del Monte, mientras que el ganado lanar está localizado mayoritariamente en Ocenilla, como se puede ver más claramente en el gráfico siguiente:

En el caso concreto del municipio de Cidones, los datos del censo ganadero, a fecha 31 de diciembre de 1998, se resumen en la siguiente tabla:

	Ganaderos	Vacuno	Lanar
Cidones	2	28	450
Herreros	5	112	402
Ocenilla	1	0	590
Villaverde del Monte	2	100	6
Total	10	240	1448



Cabe citar, también, el hecho de que existe una explotación ganadera de porcino, propiedad de una S.A.T., con una capacidad máxima de 1.200 cerdos, localizada en Cidones, así como una explotación de cebadero de terneros, con una capacidad máxima de 500 reses (aunque actualmente sólo hay 100) en Ocenilla.

Para acabar este apartado sobre el subsector ganadero, haremos un breve repaso a las vías pecuarias que se hallan dentro del término municipal de Cidones. En primer lugar, existe una cañada al suroeste del núcleo de Herreros, que discurre en dirección suroeste-nordeste. Además, al Norte del término municipal, encontramos otra cañada real que sigue la dirección Oeste-Este, para después continuar en dirección Norte-Sur bajando por el límite entre los términos de Cidones y Ocenilla. Esta cañada se bifurca en tres ocasiones hacia el Este, siguiendo la dirección Oeste-Este, hasta llegar y sobrepasar el núcleo urbano de Ocenilla, al que rodea por el Oeste.

Subsector forestal

A pesar de que el aprovechamiento maderero es una actividad que también ha sufrido un retroceso importante a lo largo de los últimos años, dentro del término municipal de Cidones aún se lleva a cabo en mayor o menor medida.

Existen cuatro montes catalogados como de Utilidad Pública, e incluidos en el Catálogo de los mismos (CUP), así como tres montes más que están en régimen consorciado, tal como se indica en la siguiente tabla:

	Superficie (Ha)	Denominación	Término
Montes de Utilidad Pública	402	Nº 124 del CUP	Cidones
	625	Nº 136 del CUP	Herreros
	250	Nº 150 del CUP	Ocenilla
	283	Nº 191 del CUP	Villaverde del Monte
ConSORCIADOS	180	SO - 3187	Cidones
	70	SO - 3189	Ocenilla
	27	SO - 3216	Cidones
Total	1837		

En la mayoría de estos montes, el aprovechamiento corresponde a bosques de roble rebollo (*Quercus pyrenaica*), aunque también se observa la presencia del pino royo (*Pinus sylvestris*) y pino negral (*Pinus pinaster*). Cabe citar, además, la plantación de chopos (*Populus nigra*) localizada en la orilla Sur del Embalse de Cuerda del Pozo. La madera procedente de estas especies forestales tiene diferentes calidades y por lo tanto usos diferenciados.

Así pues, el *Quercus pyrenaica*, especie predominante en Cidones, ha sufrido desde siempre una fuerte presión humana en todo el territorio. La extracción de leña y carbón ha dado lugar a grandes extensiones de monte bajo que se autoestabilizan por su capacidad de rebrotar desde raíces estoloníferas.

Para acabar este apartado sobre el aprovechamiento forestal, no podemos dejar de mencionar que nos encontramos en una zona de seta de cardo, y que algunos pinares de *Pinus sylvestris* y *Pinus pinaster* son grandes productores de setas, como el boleto de pino (*Boletus pinicola*) o el níscolo o robellón (*Lactarius deliciosus*). En muchos pinares, la recogida de setas y hongos supone una fuente de ingresos muy importante (superando a la renta por explotación maderera), cuando el binomio productividad-precio de las setas lo permite.

Actividades cinegéticas

Según datos facilitados por la Sección de Caza de la Junta de Castilla y León, en el municipio de Cidones existen 4 cotos de caza, como se indica en la siguiente tabla:

<u>Denominación</u>	<u>Superficie (Ha)</u>	<u>Término</u>	<u>Tipo de caza</u>
Coto de caza nº 10268	1.830	Cidones	Caza menor
Coto de caza nº 10302	1.709	Ocenilla	Caza menor
Coto de caza nº 10325	1.553	Herreros	Caza menor con aprovechamiento de mayor
Coto de caza nº 10.403	1.550	Villaverde del Monte	Caza menor
Total	6.642		

Dentro de las especies de caza mayor se incluyen el jabalí (Sus scrofa), el ciervo (Cervus elaphus) y el corzo (Capreolus capreolus), mientras que las especies de caza menor serían principalmente el conejo (Oryctolagus cuniculus), la liebre (Lepus sp.) y la codorniz (Coturnix coturnix) y la perdiz (Alectoris rufa).

Pesca

El Embalse de Cuerda del Pozo constituye el área principal de pesca del municipio de Cidones. En él, se pueden encontrar especies como la trucha común o de río (Salmo trutta fario), la trucha arco-iris (Oncorhynchus mykiss), la carpa común (Cyprinus carpio), el barbo común (Barbus barbus bocagei), cachos (Leuciscus sp.) y sandras (Stizostedion lucioperca)

Las tallas mínimas que se permiten pescar de cada una de las especies anteriores se detallan en el cuadro siguiente:

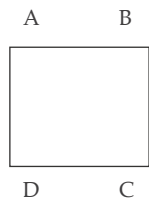
<u>Especie</u>	<u>Talla mínima</u>
Trucha común (Salmo trutta fario)	21 cm.
Trucha arco-iris (Oncorhynchus mykiss)	21 cm.
Carpa común (Cyprinus carpio)	18 cm.
Barbo común (Barbus barbus bocagei)	8 cm.
Cachos (Leuciscus sp.)	8 cm.

Sin talla mínima

Hay que decir que la sandra (Stizostedion lucioperca), es una especie invasora que desplaza a las especies autóctonas, por lo cual no hay talla mínima para su pesca y se tiene la obligación de sacarla del agua.

Construcciones e instalaciones en Suelo Rústico

Existen unos 40 edificios agrícolas o ganaderos dentro del término municipal de Cidones, en un estado y con un grado de utilización muy variable, tal como se recoge en la tabla adjunta. Dentro de esta enumeración se incluyen, además, cementerios, depósitos de agua, ermitas, apeaderos de tren o el merendero de la Playa de Herberos, que también se encuentran instalados sobre suelo rústico. A las construcciones que se recogen en la siguiente tabla es preciso añadir los tendidos eléctricos y telefónicos para completar la enumeración de las instalaciones existentes en Suelo Rústico. En la tabla adjunta, se especifica la localización de las construcciones en Suelo Rústico mediante las coordenadas correspondientes a la cuadrícula kilométrica U.T.M., según el cuadrado siguiente:



Clave para la columna de "Estado" de las instalaciones en Suelo Rústico, de la tabla adjunta:

- 0 Buen estado y en uso
- 1 En uso
- 2 Actualmente en desuso
- 3 Mal estado. Uso dudoso
- 4 Ruina

3.3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Entendemos por infraestructuras los elementos estructurales del territorio, de carácter instrumental, que sirven de soporte físico a la actividad productiva del hombre, a su desarrollo y a sus relaciones económicas y personales.

El concepto jurídico recogido en la legislación autonómica se contempla en la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, entendiendo las infraestructuras como una categoría del Suelo rústico: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

3.3.1.- Red Viaria

La carretera Soria-Burgos y el Ferrocarril –hoy abandonado- Vinaroz-Santander, cruzan de este a oeste el término. De este modo, el territorio de Cidones se encuentra segregado por estas infraestructuras, que llegan a suponer auténticas barreras físicas que deben ser salvadas o paliadas si queremos una mayor integración del término municipal.

El estado de la carretera N-234 es bastante bueno, tanto en lo relativo a firme como a señalización, merced a los trabajos de conservación que se realizan periódicamente. De todas formas, sería deseable un cierto tratamiento de la citada carretera a fin de integrarla sin peligrosidad en los núcleos urbanos de Cidones y Villaverde del Monte o bien trazar una variante. Con respecto a esta opción, cabe remarcar que estas soluciones tienden a apartar a las poblaciones de eventuales visitantes, con lo que conlleva en cuanto a reducción del gasto externo en el municipio.

A más de la citada carretera, también forma parte de la red viaria en el término Cidones la carretera que conduce a Vinuesa que, debido a los atractivos turísticos que ofrece esta población y sus alrededores, origina un intenso tráfico durante los periodos vacacionales y fines de semana.

Finalmente, la completan la red viaria las siguientes carreteras: SO-811, SOV8216, SC061001 y SC061002.

3.3.2.- Servicios Urbanos

a) Abastecimiento de Aguas y Saneamiento: el conjunto del Término Municipal ha sido objeto recientemente de un plan para la mejora del abastecimiento y saneamiento, con la construcción de nuevos depósitos y conducción a los núcleos urbanos.

b) Residuos sólidos urbanos: Cidones tiene contratado con la Diputación Provincial el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos domésticos e industriales asimilables a domésticos y voluminosos por contenedores a camión que los transporta al vertedero municipal junto al Duero.

c) Electricidad y Alumbrado Público: Suministro eléctrico encomendado a Iberdrola.

d) Pavimentación: el tratamiento dado a la red viaria urbana de Cidones es desigual. De hecho, es uno de los motivos de mayor desaprobación por parte de los vecinos. No obstante, se vienen registrando últimamente actuaciones que mejoran las condiciones de pavimentación en las principales vías y sería deseable que este impulso urbanizador se extendiera a otras zonas menos concurridas.

3.3.3.- Infraestructuras hidráulicas

El marco general de regulación en materia de infraestructuras hidráulicas es la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de Agosto.

* Embalses

-Cuerda del Pozo

3.3.4.- Equipamiento Comunitario

a) Administrativo-Institucional: Ayuntamiento, con sede central en Cidones y sedes consistoriales en cada Barrio.

b) Sanitario: consultorios en cada núcleo.

c) Social: Salón social en Ocenilla y, en general, ligados a las sedes consistoriales. Las antiguas escuelas pueden ser recuperadas como contenedores de equipamiento social, cultural o asistencial.

d) Comunicaciones: servicio regular de autobuses con Soria y Burgos.

e) Religioso: Nuestra Señora del Rosario y ermita de El Bocal Seminario para fines vacacionales.

f) Deportivo: frontones públicos en Cidones, Herreros y Ocenilla (éste, de reciente construcción). También cuenta Cidones con una cancha de baloncesto. La cancha de Villaverde del Monte se encuentra descuidada.

g) Cementerio: cada barrio tiene su propio cementerio, como legado histórico de su individualidad. Están situados a medio kilómetro aproximadamente de cada núcleo.

3.4.- SOCIEDAD

3.4.1.- Evolución de la población

Tras décadas en la que la emigración era el factor dominante, se llegó a una estabilización motivada tanto por el envejecimiento de la población, como por pequeños flujos compensatorios de primera y segunda residencia desde la capital.

Esta resaca producida en el final de la década de los 70 y 80 produce un fuerte aumento de precios que atasca el aumento de población hasta el presente.

Si analizamos ese movimiento lo encontramos muy descompensado hacia la segunda residencia, sobre parcelas de tamaño medio ó grande que no encontraban en la capital.

Se suma a todo ello otro flujo, quizás más reciente, en la vuelta de antiguos vecinos del pueblo que necesitan residencia de vacaciones.

3.4.2.- Densidad demográfica

POBLACIÓN TOTAL/SUPERFICIE= 350/71,14= 4,92 hab/Km²

De estos datos se deduce una densidad muy inferior no solamente a la media nacional sino a la propia de Castilla y León que induce a pensar en la alta potencialidad de crecimiento sin que se pueda hablar de peligro de densificación.

3.4.3.- Población por grupos de edad

0-11	12-31	32-41	42-61	>62
4%	21,14%	15,43%	26%	33,43%

índice de masculinidad 119,8

tasa de infancia 4,02

tasa de vejez 14,13

Índice de envejecimiento 30

Siendo:

tasa de infancia: relación de personas menores de quince años respecto del total

tasa de vejez: proporción de personas mayores de sesenta y cinco años respecto del total:

Índice de envejecimiento: número de personas mayores de sesenta y cinco años por cada cien menores de quince años:

Los grupos de edad más importantes se corresponden con los estratos de edad en torno a los treinta y sesenta años. Ambos representan por sí solos en torno al 34% de la población. Estos datos revelan una clara tendencia hacia el envejecimiento.

3.4.5.- Conclusiones

Cidones ha ido perdiendo población y actividad económica a lo largo de las últimas décadas, en un proceso originado como éxodo desde el campo a la ciudad. Sin embargo, una vez que el grueso de los efectivos en edad de pleno desarrollo profesional ha abandonado el campo, la población que queda ha ido envejeciendo lentamente y, por lógica vegetativa, perdiendo efectivos.

Ahora bien, la proximidad a la capital y unas óptimas cualidades ambientales a pie de una vía de gran importancia cual es la carretera Burgos-Soria, que confiere a Cidones una inmejorable accesibilidad a nivel provincial, propicia el desarrollo de nuevas actividades económicas dentro del sector terciario, concretamente en el ramo de la hostelería y los servicios turísticos, así como un posible aumento controlado de la construcción de segunda residencia.

Por otra parte, el incremento de las actividades turísticas fomenta el equilibrio ocupacional entre hombres y mujeres, las cuales hasta hace poco han estado apartadas de un mercado laboral liderado por los sectores económicos maduros.

Del análisis de la superficie delimitada como urbana por el planeamiento hasta ahora se deduce una difícil puesta en marcha de los procesos urbanizadores, lo que retrasa e incluso impide la formación de suelo finalista para la construcción de viviendas y naves industria-

les. Es contra esta cierta situación de estrangulamiento de la oferta de suelo finalista hacia donde se dirige en sus planteamientos este Documento de Ordenación Municipal.

Es necesario incrementar la oferta de suelo edificable para reducir la pérdida de actividad económica. El incremento de la oferta turística puede ocasionar unas demandas mayores de segunda residencia, para lo cual se ha de prever, de conformidad con el art. 34 la Ley 5/1999 de Castilla y León una clasificación generosa de suelo urbanizable.

En cualquier caso, un significativo aumento de la superficie urbanizable no va a conducir automáticamente a la ocupación de terreno natural por la edificación, por lo cual, no se espera producir ningún efecto desmedido de invasión del territorio.

En lo que respecta a la clasificación del suelo, se debe separar el urbano, más o menos consolidado, de aquellos con clara virtualidad de ser urbanizados en un futuro razonable.

El Suelo urbano se circunscribiría a tejido ya consolidado y zonas de terreno que cuenten con las características apuntadas por la legislación autonómica para ser considerados como tales.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, se ha considerado todo aquel que estando próximo a las infraestructuras existentes presenta alguna dificultad en su ocupación directa.

Por su parte, en el Suelo Urbanizable deberían incluirse los terrenos que se estiman convenientes tanto por la necesidad de poner suelo en el mercado como por sus condiciones orográficas, de asoleo, de accesibilidad y panorámicas, etc.

En Cidones y Ocenilla se plantea la reserva de suelo urbanizable industrial y agropecuario con el fin de posibilitar en un futuro la implantación de pequeñas industrias y talleres que fijen población, así como eliminar los usos ganaderos del interior de los núcleos urbanos.

Cabe destacar que con el fin de obtener ese desarrollo rápido de suelo apto para ocupar, se procederá por un lado a rematar el casco urbano consolidado mediante parcelas públicas y a la vez se van a definir pequeños sectores de suelo urbano sin consolidar para que, con pequeñas actuaciones, generalmente de reordenación, se proceda también a la obtención de suelo directo.

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

4.1.- OBJETIVOS GENERALES

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales se presentan, no como un cuadro de imagen final cerrado, sino como un instrumento abierto para encauzar los procesos urbanos que se den cita en Cidones.

Cidones tiene una población estabilizada. Pero presenta potencial de crecimiento debido a la incorporación de efectivos externos. Por ello, se debe perseguir la fijación de población a través del desarrollo económico y social y de las oportunidades que se den cita en el municipio sin menoscabar sus características ambientales, que son igualmente fuente de ese desarrollo pretendido.

Resulta, por lo tanto, que el objetivo global de estas Normas Urbanísticas Municipales es doble:

1. La mejora de la capacidad de acogida poblacional.
2. El aumento de la competitividad como receptora de inversiones externas.

Estos objetivos se consiguen a través de medidas concretas que a continuación, y referidas a distintos aspectos se recogen.

4.2.- POLÍTICA DEL SUELO DE LAS NORMAS

La política del suelo se centra fundamentalmente en los aspectos siguientes:

Clasificación de suelo y desarrollos urbanísticos

Es objetivo principal de estas Normas es consolidar y desarrollar el suelo clasificado como urbano.

Sobre el suelo urbano consolidado las propuestas son conservadoras, con la mínima afección a las propiedades de suelo urbano consolidado.

El suelo urbano no consolidado representa una excelente oportunidad de desarrollo inmediato para las próximas demandas de vivienda que se prevén en las presentes Normas. Ahora bien, no se trata de construir casas, sino de constituir un conjunto armónico e integrado entre estos suelos sin urbanizar y los núcleos de población existentes.

Se aportan soluciones adecuadas a lo que hoy el usuario exige a un producto residencial, pero también se cuidan los engarces con la trama existente y, en general, se mantiene una cierta unidad de conjunto que no desvirtúe la imagen actual. Su desarrollo tiene presente la capacidad de asimilación física del pueblo -a fin de no desequilibrar sus núcleos históricos- y la asimilación administrativa, evitando las presiones inmobiliarias que van más allá del interés general de Cidones.

Por otra parte, la formalización de una ordenación para estas áreas servirá de incentivo a sus actuales propietarios para poner en mercado sus terrenos, disminuyendo las tensiones especulativas existentes.

Se favorece la ampliación de la oferta inmobiliaria estableciendo una clasificación abundante de suelo urbanizable a fin de ensanchar la base de la oferta de suelo privado, diversificando las tipologías y usos residenciales.

Ya se ha comentado que el suelo hasta ahora clasificado no ha podido ser desarrollado urbanísticamente debido a las dificultades planteadas por la ausencia de normativa urbanística. Considerando este hecho como un fenómeno real de la actividad urbanística, se propone desde las Normas el desarrollo de otras zonas de propiedad municipal que permitan ampliar la oferta de suelo privado edificable y la gestión pública de aquéllas.

Su desarrollo, en principio, se efectuaría como alternativa al de los suelos hasta hoy clasificados como urbanos pero que no han sido urbanizados y / o puestos en mercado por sus actuales propietarios, si bien fomentando desde las Normas el desarrollo de los que reúnen mejores condiciones físicas, y que por ello aparecen ya ordenados más detalladamente.

La vivienda

Cidones goza de unas inmejorables condiciones de suelo para la promoción inmobiliaria. No hay mejor prueba de ello que la constatación del poder de atracción que ejerce sobre la población de Soria, desde donde se ha desplazado parte de los que ahora son vecinos de Cidones.

La población ofrece amplias posibilidades de promoción de vivienda unifamiliar -frente a la práctica ausencia de esta tipología en Soria.

Localización de suelo para actividades productivas.

En continuidad con lo anteriormente expuesto, hemos de remarcar que Cidones debe poseer suelo suficiente para albergar cualquier eventual inversión pública o privada que pueda ser beneficiosa para el pueblo.

4.3.- POLÍTICA DE INFRAESTRUCTURAS

A través de las determinaciones contenidas en las Normas se pretende conseguir, en este aspecto lo siguiente:

- Mejora de la red viaria: Mejorar la accesibilidad dentro de los distintos núcleos de población pues se aprecian situaciones puntuales que deben ser corregidas en cuanto a grado de urbanización viaria. También se debe mejorar la conexión en el suelo urbano consolidado, evitando la permanencia de suelos sin urbanizar en el interior de la trama edificada.

- Depuración y vertido de aguas residuales: se van imponiendo los tratamientos de aguas residuales, evitando los vertidos directos a corrientes fluviales o, en general, al territorio. Se evitan, por normativa, los vertidos incontrolados y se obliga a la conexión a la red pública de saneamiento.

- Supresión de tendidos aéreos: como medida de recuperación y potenciación turística. Ello será financiado por los particulares en sus respectivos procesos urbanizadores.

- Mejora del alumbrado público: Esta política se debe coordinar con los programas de cooperación sectorial a fin de aglutinar esfuerzos en una misma dirección: el aumento de la calidad de vida de los habitantes de Cidones.

4.4.- POLÍTICA DE FOMENTO TURÍSTICO Y ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL MEDIO FÍSICO

A través de las Normas Urbanísticas Municipales, Cidones apuesta por el fomento de las actividades turísticas vinculadas a su medio natural.

Las Normas Urbanísticas Municipales presentan una ordenación del suelo rústico que atiende al mantenimiento de las actividades agropecuarias hoy desarrolladas, por considerarlas adecuadas para la conservación de los valores ambientales del medio natural de Cidones.

En la Clasificación del suelo rústico se regulan las actividades constructivas y no constructivas que den apoyo a las explotaciones agropecuarias o de otro tipo, en su caso (docencia, infraestructuras, interés social, etc).

También se establecen regímenes de protección y fomento del medio físico como marco de explotación no solo con fines agropecuarios y científicos sino de índole turística. En tal caso, el mantenimiento de las actividades ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas coadyuvan el desarrollo de del turismo rural.

4.5.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

La mera institución de normativas edificatorias y de usos constituye un instrumento de gestión administrativa y un código a través del cual las relaciones del Ayuntamiento con los administrados alcanzan claridad y concreción. Da a su vez ubicación y condicionantes a los usos industriales, fuente hoy principal de la economía, si bien en respeto y sin conculcar las expectativas medioambientales. Supone, por lo tanto, la base de partida para las políticas de conservación ambiental y, a través de ésta, el fomento del turismo y las actividades de él derivadas.

4.6.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CONTROL

En un municipio donde el medio físico tiene tal incidencia en el desarrollo turístico y, por tanto, en la economía local, el tratamiento a aplicar en el Suelo Rústico debe concebirse con exquisito cuidado en función de los siguientes criterios:

- a) Protección de las vías de comunicación
- b) Protección ambiental
- c) Protección paisajística
- d) Protección del medio urbano y del patrimonio cultural

Desde las Normas Urbanísticas Municipales, además, se prevé la adopción de medidas que ayuden a la potenciación de los valores culturales y ambientales de Cidones. Y así, por ejemplo, la regulación de vertidos, disminuyendo la DBO al río, que facilitará el mantenimiento y desarrollo de la actividad turística, como un atractivo más de la población.

4.7.- POLÍTICA DE GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Factibilidad la Gestión Urbanística

Para la aplicación de estas Normas Urbanísticas Municipales, la clasificación del suelo propuesta atiende a las perspectivas, compromisos y zonas de desarrollo factible, ajustadas a la estructura parcelaria y a la capacidad de intervención del Ayuntamiento, junto con la actuación directa de particulares.

Las presentes Normas recogen, tal como habilita el artículo 44.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, para los suelos en los que se prevé y se aconseja un desarrollo más próximo, una ordenación directa sin remisión a Plan Parcial.

A fin de evitar un planeamiento poco factible, se propone el desarrollo urbanístico con la mayor aproximación a la estructura de la propiedad. Esto es, mediante actuaciones sistemáticas lo más individualizadas posible.

En el resto de actuaciones se procura incluir el menor número de propietarios en cada unidad.

Delimitación de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

La delimitación de Sectores ha sido establecida conforme a:

La capacidad gestora de la Administración Local. Las determinaciones en materia de gestión urbanística contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales guardan proporción con la capacidad gesto-

ra del Ayuntamiento. Así, considerando la entidad de Cidones, parece razonable el tender a delimitar Sectores lo más pequeños posible, a efectos de no paralizar el desarrollo de las previsiones de las Normas por conflictos entre propietarios. Todo ello sin menoscabo de lograr un equitativo reparto de cargas y beneficios urbanísticos.

Elección de los Sistemas de Actuación

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, pero en tanto la Administración no adopte iniciativas, estará abierta la posibilidad de proponer su desarrollo mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley 5/1999 de Castilla y León.

En todo caso, el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación. Los Proyectos de Actuación, figura que refunde los distintos instrumentos de gestión (proyecto reparcelación, urbanización, etc).

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

5.1.- LA ORDENACIÓN

Con la propuesta de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se intenta facilitar y encauzar el desarrollo urbano de Cidones, manteniendo las condiciones ambientales que caracterizan tanto al Término municipal en su conjunto como a cada una de las poblaciones que lo integran.

5.1.1.-Suelo Urbano

Para la delimitación del suelo urbano, se han seguido criterios básicamente prácticos, tratando de interpretar flexiblemente los requisitos impuestos en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León respecto a las condiciones que deben reunir los terrenos al objeto de que puedan ser calificadas como tales.

Los terrenos que se encuentran en pleno suelo urbano y que, por lo tanto, pueden contar con las mismas infraestructuras que los colindantes, se han definido como urbanos.

En concreto, el suelo urbano de Cidones se configura en cuatro núcleos: la propia villa de Cidones, Herreros, Villaverde del Monte y Ocenilla.

En general, se recogen las determinaciones urbanísticas hasta ahora vigentes a fin de alterar al mínimo la incidencia que todo planeamiento urbanístico provoca en las actuaciones edificatorias. Tan solo se ha procedido a incorporar, como ya se ha comentado, una mejora de la regulación normativa y, puntualmente, como en el caso de los terrenos colindantes con la N-234, se han recogido aquellas determinaciones derivadas de la aplicación de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Cidones

Se ha considerado Urbano Consolidado todo el suelo considerado así catastralmente mas alguna parcela, que por su proximidad geográfica y sus características, se ha considerado apta para edificar. Se plantea en algún caso corrección de alineaciones.

En el perímetro exterior del Suelo Urbano Consolidado se han establecido nueve sectores de Suelo Urbano No Consolidado, ocupando en total unas 11 hectáreas, con prioridad en su desarrollo y cuya ordenación se ha dejado a la iniciativa de sus propietarios, con el único objetivo de favorecer su desarrollo. Tanto la estructura de la propiedad como la inexistencia de infraestructuras obligan a la necesidad de establecer planeamiento de desarrollo que ordene dichos sectores.

Se favorecerá, desde la Corporación municipal, la división de dichos sectores en Unidades de Actuación, siempre que esté garantizada previamente la ordenación unitaria del sector.

Herreros

Se establece como Suelo Urbano Consolidado tanto los dos "barrios" fácilmente reconocibles en el parcelario, como todo el suelo que los une, simplemente se han corregido alineaciones para considerarlo suelo urbano directo.

Por otro lado, se ha designado Suelo Urbano No Consolidado todo el perímetro exterior al este, sur y oeste del núcleo, con el fin de dar prioridad a estas áreas, considerando que presentan facilidad para su desarrollo a nivel de infraestructuras y permitiría dar continuidad al núcleo en su desarrollo natural.

Se ha dividido en 6 sectores ocupando unas 8 hectáreas, con prioridad en su desarrollo y cuya ordenación se ha dejado a la iniciativa de sus propietarios, con el único objetivo de favorecer su desarrollo. Tanto la estructura de la propiedad como la inexistencia de infraestructuras obligan a la necesidad de establecer planeamiento de desarrollo que ordene dichos sectores.

Se favorecerá, desde la Corporación municipal, la división de dichos sectores en Unidades de Actuación, siempre que esté garantizada previamente la ordenación unitaria del sector.

Ocenilla

En Ocenilla se plantea la ordenación y ocupación de las bolsas de suelo rústico interiores al casco dejándolas ya ordenadas desde este documento de planeamiento; además, en áreas ya exteriores se han separado dos sectores de suelo urbano no consolidado ocupando unas 2 hectáreas, ambos de propiedad municipal uno con uso dotacional y otro residencial, con el único objetivo de por un lado generar una área de usos comunitarios en torno al frontón y por otro reservar suelo para fijar población mediante una oferta publica de vivienda destinada a futuros residentes. Tanto la estructura de la propiedad como la inexistencia de infraestructuras obligan a la necesidad de establecer planeamiento de desarrollo que ordene dichos sectores.

Villaverde del Monte

Hemos considerado dos estrategias: por un lado la ordenación de todo el suelo urbano consolidado mediante una ligera corrección de alineaciones para adecuar el trazado urbano a las necesidades actuales, y por otro el desarrollo de un sector no consolidado de propiedad municipal de algo mas de una hectárea para ordenar la oferta.

5.1.2.-Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable, con una superficie de unas 45 Ha, se divide para su desarrollo en trece sectores (dos en Cidones, tres en Herreros, seis en Ocenilla y dos en Villaverde del Monte). De ellos, se ha pretendido establecer la ordenación detallada desde estas Normas, si bien, ha sido voluntad municipal la de delimitar sin ordenar a fin de dar la máxima prioridad al suelo urbano no consolidado.

Dichos sectores son:

Cidones

UR-ND "Los Robles": Suelo urbanizable con una extensión de casi siete hectáreas (74.303 m²) junto a la carretera que lleva desde Cidones a Vinuesa y se destina a uso industrial y agropecuario, apoyándose en la accesibilidad que proporciona la citada vía.

UR-ND "Las Heras": para usos residenciales se delimita un sector urbanizable al norte del pueblo, muy próximo a la sede consistorial, por lo que se aprovechará de su centralidad. Se ha elegido esta zona por situarse sobre una ladera orientada a mediodía. Tiene una superficie de 99.386 m² y se extiende sobre terrenos municipales.

Ocenilla

Todas de propiedad municipal excepto el denominado "Residencial Las Heras".

UR-ND "Industrial La Cañada": 38.528 m².

UR-ND "Residencial La vía 2": 18.200 m².

UR-ND "Equipamientos La Charca": 12.811 m².

UR-ND "Residencial Las Heras": 14.025 m².

UR-ND "Industrial La Via 1": 9.761 m².

Villaverde del Monte

De propiedad municipal.

URND "Las Heras": de 28.721 m², destinado a uso residencial y dotacional

La delimitación de dichos sectores responde a una generosa estimación de las demandas presentes y futuras. Su delimitación, especialmente en cuanto a los usos residenciales, responde al concepto de suelo urbanizable establecido por la reciente legislación del suelo, que reconoce esta clasificación a todos aquellos terrenos susceptibles de ser urbanizados y que carezcan de otros valores que pudieran desestimar su consideración como urbanizables.

Esto es, la presente clasificación de suelo urbanizable, que pudiera parecer excesivamente generosa, no hace sino reconocer la igual-

dad de tratamiento de todos los terrenos que merezcan la condición de urbanizables, de acuerdo con la Ley 6/1998, a diferencia de los criterios empleados antaño en la delimitación de esta clase de suelo y que se basaban en supuestas (y, en muchas ocasiones, discutibles) estimaciones de crecimiento urbano.

El sistema de Espacios Libres y zonas verdes

Según el art. 41 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, la actual población precisaría de 1750 m² destinados a espacios libres y zonas verdes.

Pues bien, tal cual se recoge en los planos de Equipamientos, se disponen unas grandes zonas verdes en cada pueblo para satisfacer las necesidades globales de cada población, al margen de los pequeños parques y jardines que salpican la trama urbana.

5.1.3.-Suelo Rústico

En lo que respecta al Suelo Rústico, se pretende fundamentalmente el mantenimiento de sus valores ecológicos y agropecuarios. Para el logro de este objetivo se fomentan las actividades consideradas beneficiosas mediante la regulación de las autorizables y la prohibición de las que perjudiquen o vayan en detrimento del medio natural.

Es precisamente la legislación ambiental y la sistemática de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales lo que ha inspirado en buena medida la redacción de la normativa particular, de manera que se atiendan los valores naturales del medio físico de Cidones y se establecen de manera análoga a un plan de este tipo las actividades a propiciar.

Se ha considerado necesario y oportuno recoger en las Normas Urbanísticas Municipales de Cidones toda suerte de propuestas, dentro de la legalidad vigente, que sugieran al gobierno municipal, al menos, posibilidades de actuación para gestionar su desarrollo conforme a los objetivos marcados sobre su medio natural.

Dentro de cada categoría de Suelo Rústico, se ha optado por remitirse a las disposiciones legales de orden superior a fin de no duplicar innecesariamente las normativas particulares. Así, hay una mención expresa de las actividades que claramente favorecen la consecución de los objetivos de protección del medio físico y mantenimiento de sus valores ambientales. Por contra, también se recogen aquellas actividades cuyas características o desarrollo supondrían un negativo impacto sobre el medio físico, por lo cual deben ser prohibidas desde una normativa, como las Normas Urbanísticas Municipales.

NORMATIVA GENERAL

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR

TÍTULO PRIMERO NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

Capítulo I. Régimen Jurídico de la Propiedad

Capítulo II. Régimen Urbanístico del Suelo

TÍTULO II NORMATIVA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo I. Clasificación

Capítulo II. Condiciones Generales de Parcela, Posición y Volumen

Capítulo III. Condiciones Generales Higiénicas y de Calidad

Capítulo IV. Condiciones Generales Estéticas

Capítulo V. Condiciones Generales de uso

Capítulo VI. Condiciones Generales de Construcción

TÍTULO III NORMATIVA GENERAL DE LA URBANIZACIÓN

Capítulo único. Condiciones de Urbanización

TÍTULO IV NORMATIVA GENERAL DE PROTECCIÓN

Capítulo único. Condiciones de Protección

TÍTULO V DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo I. Instrumentos de Desarrollo Urbanístico

Capítulo II. Planeamiento de Desarrollo

Capítulo III. Planeamiento de Ejecución

TÍTULO VI TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y LICENCIAS

Capítulo I. Tramitación de licencias

Capítulo II. Cédula Urbanística

Capítulo III. Autorización urbanística de instalaciones y edificaciones en suelo rústico

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1- Objeto, naturaleza y características.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas Municipales es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Cidones, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación. Incluye, asimismo, los instrumentos necesarios para la gestión y desarrollo del suelo en sus diversas clases. Finalmente, cuenta con un catálogo donde se recogen aquellos elementos dignos de ser preservados de la degradación del tiempo y la errónea acción del hombre a fin de conservar las buenas cualidades ambientales del municipio.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales tienen las siguientes características:

- Suponen una ordenación integral del territorio municipal.

- Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifiquen estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

- Son inmediatamente ejecutivas.

Los preceptos de estas normas se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales de rango superior.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales son de aplicación en la totalidad del término municipal de Cidones, incluidos los núcleos de Herreros, Ocenilla y Villaverde.

Artículo 3.- Vigencia

Dicha normativa entrará en vigor a partir del día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Soria. Su vigencia será indefinida (Art.167 del Reglamento de Urbanismo de C y L).

Artículo 4.- Efectos: Publicidad, Ejecutoriedad, Obligatoriedad

Las Normas Urbanísticas Municipales, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios e inmediatamente ejecutivos.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de los instrumentos de planeamiento y gestión e informarse de su contenido. A tal fin el Ayuntamiento deberá mantener un ejemplar exclusivamente a disposición del público. Además, cualquier persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de dos meses, sobre el régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto o bien del sector, unidad de actuación en que se encuentre incluido.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, de acuerdo con los artículos 60 y 63 de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

Finalmente, la obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por los particulares como por la Administración pública en cualquiera de sus esferas y grados.

Artículo 5.- Revisión, modificación y suspensión

Procederá la revisión de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, en el supuesto de que sea precisa la total reconsideración de la ordenación general en ellas establecida (Art.168 del R.U. de C y L).

Transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas, el Ayuntamiento emitirá informe motivado relativo a la conveniencia o no de la revisión del mismo.

De acuerdo con lo establecido en la ley 5/1999 de Castilla y León y en el Art.169 del R.U. de C y L, se considerarán modificaciones del las presentes Normas Urbanísticas Municipales las variaciones o alteraciones de alguno de los elementos o determinaciones no estructurantes, o cuando efectuando la variación de elementos o determinaciones estructurantes, ello no implique la reconsideración de la ordenación general establecida.

La documentación técnica de cada modificación se presentará bajo el título de "Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Cidones" con expresión exacta de su contenido y alcance, debiendo ir numeradas correlativamente a su orden temporal de presentación. Este orden será facilitado por el Ayuntamiento al promotor de la Modificación del planeamiento.

Artículo 6.- Normativa complementaria

En todo lo no regulado por estas Normas Urbanísticas Municipales se aplicará la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

Artículo 7.- Documentos que integran las Normas

Las Normas Urbanísticas Municipales de Cidones están integradas por los siguientes documentos:

- Memoria
- Normativa General
- Normativa Particular (ordenanzas)
- Planos de información
- Planos de ordenación y gestión
- Catálogo

Artículo 8.- Interpretación de las Normas Urbanísticas Municipales y contradicciones entre sus partes.

En caso de duda en cuanto al contenido y sentido de las Normas Urbanísticas Municipales, el Ayuntamiento se reserva la potestad de su interpretación, que habrá de ser razonada. En el supuesto de contraposición entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita, o entre las diferentes documentaciones gráficas o escritas, si las mismas se refieren a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverá la colisión en favor de la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y más restrictivas para los aprovechamientos privativos, a menos que razones de interés público o de ordenación urbanísticas derivadas de estas Normas Urbanísticas Municipales aconsejen lo contrario, a criterio de la Administración actuante.

Si surgieran contradicciones entre las determinaciones recogidas en los diferentes documentos integrantes de estas Normas Urbanísticas Municipales, prevalecerá lo dispuesto en el documento de mayor definición; si se trata de planos, el de mayor escala. Asimismo prevalecerá lo dispuesto en las Normas Urbanísticas sobre lo recogido en la Memoria.

Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, podrán ser resueltas por la Administración en razón de criterios de distinto orden, tales como el valor estético, condiciones ornamentales o higiénicas, de mejora para las infraestructuras, edificaciones y servicios y cualesquiera otros de similar naturaleza, sin perjuicio en todo caso, del interés social protegido por la ordenación urbanística vigente en cada momento.

TÍTULO PRIMERO. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

CAPÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD

Artículo 9.- Planeamiento y derecho de propiedad

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en planeamiento urbanístico. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Leyes o en las Normas Urbanísticas Municipales.

Las condiciones de uso del suelo establecidas en las Normas Urbanísticas no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los supuestos recogidos en el Art. 13 del RUCL.

Artículo 10.- Incidencia de las Normas sobre las situaciones preexistentes

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales que resultasen disconformes con sus determinaciones, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, serán considerados "fuera de ordenación". aquellos usos emplazados en terrenos que deban ser

objeto de cesión o expropiación, o aquellas construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el artículo 64.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante, en casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de consolidación, siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años. Esta cláusula de excepcionalidad no podrá ser aplicada a casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad vigente.

Las construcciones existentes a la entrada en vigor del presente planeamiento, podrán seguir siendo utilizadas para los usos que fueron autorizados aunque resultaran disconformes con la nueva regulación de usos.

Artículo 11.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación de suelo podrán, excepcionalmente, ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional, que habrán de demolerse sin derecho a indemnización, cuando así lo acordase el Ayuntamiento.

Artículo 12.- Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resultan de la ordenación establecida por las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

El cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, así como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero) que la desarrolla. En lo no dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y a los preceptos del Reglamento de Gestión aprobado Real Decreto 3288/1978, que resulten aplicables a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223 de Castilla y León.

Artículo 13.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo

Son derechos y deberes de los propietarios de suelo los dispuestos en los Art.11 al 18 del RUCL, que permanecerán inalterables aunque existan transmisiones de la titularidad del suelo o las edificaciones.

1.- Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, y que se detallaran mas adelante, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

A) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento.

B) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

C) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.

D) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

2.- El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderán a los propietarios salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; y en el supuesto del apartado 1.B), corresponderá a los propietarios solo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo. (Art. 8 LUCL).

Artículo 14.- Incorporación patrimonial del contenido urbanístico de la propiedad.

1.- El contenido normal del derecho de propiedad urbanística es el aprovechamiento urbano y consecuentemente el valor económico añadido, conferido por la calificación que del Suelo hacen estas Normas Urbanísticas Municipales.

La incorporación del contenido del derecho de propiedad estará supeditada al reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística, utilizando para ello el instrumento del aprovechamiento medio, que es un coeficiente que se establece en suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable. (Art. 39 LUC.L.).

A) El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, (como suma de todos los aprovechamientos lucrativos que el planeamiento permita, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas ya existentes, sean de carácter general o local), del sector por su superficie total, expresado en m² del uso predominante.

B) El aprovechamiento medio de los sectores que carezcan de aprovechamiento lucrativo, por estar íntegramente constituidos por sistemas generales, será el promedio de los que se hubieran fijado para los sectores con aprovechamiento lucrativo.

C) En suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento medio no podrá exceder del promedio de los que se hubieran fijado para los sectores de suelo urbanizable delimitado.

D) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento urbanístico es el resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico con las cargas que este impusiere.

E) En suelo rústico, al carecer de aprovechamiento urbanístico alguno, el valor patrimonial es el de mercado y las obras y mejoras legales sobre él realizadas.

2.- Tal contenido solo queda patrimonializado definitivamente con la terminación de la edificación y con el establecimiento efectivo del uso correspondiente. El otorgamiento de la licencia de obras o apertura de uso, no supone la patrimonialización definitiva del derecho, sino cuando se cumple legalmente en todos sus términos las condiciones de la misma y no exista dolo, culpa o negligencia graves en su concesión imputable al solicitante.

3.- Hasta ese momento la incorporación al patrimonio individual del valor urbanístico añadido por efecto de las Normas Urbanísticas se desarrolla gradualmente según el cumplimiento y gastos ocasionados por las distintas fases de desarrollo, (Plan Parcial o Especial, Urbanización y Edificación).

4.- La incorporación patrimonial del contenido urbanístico del suelo es base de la valoración del suelo en caso de expropiación o indemnización.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 15.- Clasificación del suelo

A efectos de ordenación, aprovechamiento y gestión, se distinguen tres suelos: Urbano, Urbanizable y Rústico.

Artículo 16.- Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos clasificados en las Normas Urbanísticas Municipales como tales, y que aparecen señalados como tales en los planos de clasificación. Esto es, los núcleos principales de: Cidones, Villaverde del Monte, Herreros y Ocenilla.

Tales suelos son aquellos que cumplen los requisitos señalados en el Art.23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004).

Del mismo modo, los suelos urbanizables pasarán a ser urbanos una vez hayan sido urbanizados de acuerdo con las exigencias legales y las contenidas en estas Normas.

En los Planos de Ordenación se expresa la división en zonas a efectos de aplicación de la normativa específica establecida.

Artículo 17.- Suelo Urbanizable

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos clasificados como tales y que aparecen así señalados en los planos de clasificación, por contar con las condiciones más aptas para el crecimiento futuro.

Se delimitan los siguientes sectores:

Las Heras (Cidones): Remata al pueblo por el norte, hasta las inmediaciones del depósito de abastecimiento de agua. Se aprovecha para su uso residencial del buen asoleo de la ladera orientada a mediodía y de la proximidad con los usos institucionales de Cidones.

Colmenares (Cidones): Remata bolsas de suelo urbano no consolidado al este del núcleo con uso residencial.

Los Robles (Cidones): se delimita como polígono de actividades económicas en la carretera hacia Vinuesa, de manera que goza de una óptima accesibilidad sin perturbar el tránsito por la N-234.

La Playa (Herreros): Uso residencial para parcelas situadas a los pies de la carretera de acceso a la zona de baño.

La Via 1 (Ocenilla): se sitúa al norte del pueblo, al otro lado de las vías, y se delimita para usos industriales.

La Via 2 (Ocenilla): se trata de una bolsa de suelo urbanizable, al norte del casco, hasta la vía, destinado a uso residencial.

La Charca (Ocenilla): se delimita al oeste del pueblo, para uso recreativo y residencial.

Las Heras (Ocenilla): de propiedad privada y destinado a uso residencial.

La Vega (Ocenilla): para uso industrial, al suroeste del casco urbano.

Las Heras (Villaverde del Monte): se localiza al norte del pueblo, destinado a usos residencial y dotacional

Artículo 18.- Suelo Rústico

Es aquél que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su aprovechamiento agropecuario, forestal o natural.

El Suelo Rústico se estructura en torno a los valores y recursos de tipo agropecuario, paisajístico y ecológico y se categoriza en cada caso de acuerdo con sus propios valores.

Artículo 19.- Zonas libres y equipamientos

En todo el suelo urbano y en cada una las áreas señaladas de suelo urbanizable podrán distinguirse los siguientes elementos que se encuentran grafiados en los planos de ordenación:

- equipamientos
- espacios libres
- sistema viario

Artículo 20.- Categorización del suelo urbano

Se distinguen dos tipos de suelo:

- Suelo urbano consolidado: Es aquel que cuenta con los servicios urbanísticos necesarios. Con respecto a este tipo de suelo las Normas se limita recoger la ordenación existente, posibilitando actuaciones de conservación, mejora y sustitución de la edificación o de sus usos (art.25 del RUC.L.).

- Suelo urbano no consolidado: Lo constituyen aquellos terrenos que, siendo urbanos, deben ser objeto de operaciones de reurbanización, reparcelación u obtención de dotaciones urbanísticas. Sobre ellos las Normas señala la ordenación urbanística que deben cumplir, y para su edificación será necesario el cumplimiento previo o simultáneo de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, previstos en la ley (art. 26 del RUC.L.).

Artículo 21.- Terrenos incluidos en Sectores de suelo urbano no consolidado

Con la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales se entenderá iniciado el plazo de cuatro años, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos definidos en el artículo 18 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla León.

Artículo 22.- Terrenos excluidos de toda actuación sistemática y directa

En los suelos en los que no estén delimitadas unidades de actuación, podrán desarrollarse bien mediante actuaciones aisladas o bien previa delimitación de una Unidad de Actuación de nueva creación. En este último supuesto, la nueva ordenación, que será definida por un Plan Especial o, en caso de ser posible, por Estudio de Detalle, no afectará a la estructura general del municipio, y su Gestión Urbanística será desarrollada mediante el sistema de actuación que el instrumento de ordenación prevea.

Artículo 23.- Categorización del suelo urbanizable

Los suelos clasificados como urbanizables se encuentran categorizados de dos modos distintos: suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado. No se ha establecido la ordenación

de dichos suelos por entender que, dada su entidad, es necesaria la redacción del Plan Parcial.

Artículo 24.- Categorización del suelo rústico

En suelo rústico distinguimos las siguientes categorías de suelo:

- Suelo rústico con protección natural
- Suelo rústico con protección de infraestructuras

TÍTULO II. NORMATIVA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN

Artículo 25.- Clasificación

La presente Normativa General de la Edificación tiene por objeto establecer las condiciones que deben regir en la edificación y en los usos, con independencia de la clase de suelo en que se asiente.

Esta Norma se divide, de acuerdo con los conceptos que regulan la edificación, en los siguientes apartados:

- Condiciones generales de parcela, de posición y de volumen
- Condiciones generales higiénicas y de calidad
- Condiciones generales estéticas
- Condiciones generales de uso
- Condiciones generales de construcción

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE PARCELA, POSICIÓN Y VOLUMEN

Para aquellos casos en que se produzcan parcelaciones con elementos indivisos, se computará, a efectos de parcela mínima y edificabilidad, la correspondiente a la suma de la superficie privativa más la parte alícuota de la parte comunitaria o de condominio.

Artículo 26.- Condiciones generales de parcela

A) Parcela: Superficie de terrenos legalmente conformada ó dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

B) Parcela edificable o solar: Es aquella parcela que, de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas, puede ser edificada. Art. 24 del RUCyL.

Viene definido por su alineación exterior y linderos. Ninguna parcela podrá ser edificada hasta que no reúna las condiciones de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación según se expresa a continuación. Se podrá dar licencia de edificación a una parcela caso de no contar la parcela con los servicios urbanos, siempre y cuando se comprometan promotor y contratista, y con las garantías suficientes, a dotar de estos servicios a la parcela, según las características fijadas en las Normas Urbanísticas Municipales o de desarrollo correspondiente, antes de solicitar licencia para primera ocupación. Serán por cuenta y responsabilidad de los promotores cualquier gestión para el cumplimiento del compromiso suscrito, quienes cumplirán asimismo con las cesiones o dotaciones que la normativa fije.

C) Parcela mínima: Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Se consideran indivisibles todas las fincas inferiores al doble de la parcela mínima que se estipule en la normativa particular de cada zona. Esta consideración se hará constar en la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento.

Se exceptúan de lo anterior las segregaciones cuyo fin sea agregación a parcela colindante para lograr que éstas sean iguales o superiores a la parcela mínima, debiendo siempre la finca matriz cumplir las condiciones de parcela mínima después de la segregación.

Las parcelas existentes, escrituradas y registradas con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas no están sujetas a esta limitación. Según lo dispuesto en el art. 258.2 del TRLS de 1992, cuando haya segregaciones de parcelas resultando otras con superficie mínima, los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar la condición de indivisibilidad.

Artículo 27.- Condiciones generales de posición

A) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus vecinas.

B) Alineación: Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los espacios públicos de las parcelas edificables.

Las alineaciones podrán ser vinculantes para la posición de la edificación o máximas, cuando se permitan retranqueos.

C) Rasante oficial: Será la marcada en estas NUM., Plan Especial, Plan Parcial, en los Estudios de Detalle ó Proyecto de Urbanización que lo desarrollan, o en su defecto, lo marcado por los Servicios Técnicos Municipales.

Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura. En general, salvo señalamiento contrario, se considera rasante oficial la actual.

D) Separación a linderos y retranqueo: Es el ancho de la franja de terreno que debe quedar libre de edificación entre los linderos o la alineación y las fachadas del edificio, incluidos los cuerpos volados.

E) Fondo edificable: Es el ancho de la franja de terreno donde puede situarse la edificación, medido desde la alineación exterior. En el caso de parcelas con frente a varias vías públicas o de parcelas exentas, esto es, delimitadas por calles en todos sus linderos, se admitirá como fondo edificable el medido desde todas las fachadas, aunque la edificación deberá reunir las condiciones higiénicas y de salubridad exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

F) Frente de parcela: Es la longitud de la alineación exterior de la parcela.

G) Superficie ocupada: Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de los límites exteriores de edificación.

H) Ocupación máxima: Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de parcela.

Artículo 28.- Condiciones generales de volumen

A) Superficie construida: Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas libres de cerramiento por hasta dos lados (como porches) se computarán al 50% de la superficie. Si dichas superficies cubiertas estuvieran cerradas por tres o más lados, computarían al 100%.

Computarán todos los espacios que tengan un uso posible y altura libre superior a 1,50m.

B) Edificabilidad: Es la relación entre la superficie construida y la superficie de terreno de referencia.

Se distinguen dos tipos de edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: relación entre la superficie construida y la superficie total de un sector, unidad de actuación, o parcela incluyendo tanto las parcelas edificables resultantes como los suelos que han de quedar libres de edificación, viales, etc.

b) Edificabilidad neta: Es aquella que se expresa como relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela o del sector, o unidad de ejecución, de la que se han deducido la superficie de espacios libres y viales.

C) Densidad máxima: Es el coeficiente que determina el número máximo de viviendas que pueda asentarse en un sector o Unidad de Actuación, en función de sus superficies totales.

D) Altura de la Edificación: Es la distancia vertical entre la rasante del terreno y la parte inferior del alero de cubierta, medida en el punto medio de la fachada. En caso de superarse los quince metros de fachada, se tomará medición de la altura a diez metros del punto más bajo, pudiéndose escalar la construcción cada quince, de tal manera que, en el punto más desfavorable de la fachada, la altura no supere en un metro la máxima permitida.

E) Altura en número de plantas: Es el número de plantas por encima de la rasante del terreno. En el número de plantas serán computadas la planta baja, las entreplantas, las plantas de piso y los áticos.

Con carácter general y siempre que la Ordenanza particular de cada zona no disponga nada en contra, la altura máxima de la edificación y el máximo número de plantas se establece en función del ancho de la calle, según la tabla siguiente:

<u>Ancho de la calle (m)</u>	<u>Altura máxima (m)</u>	<u>Altura máxima (plantas)</u>
<6	6,50	2
>6	9,00	3

En aquellas zonas donde no se marque alineación obligatoria, aunque la edificación se retranquee para conseguir un ancho mayor, no se autoriza a aumentar el número de plantas.

La altura de la edificación se medirá en todas las fachadas, desde el terreno natural.

Deberá respetarse la rasante natural del terreno. En caso de modificación, será la mínima necesaria para la construcción del edificio.

Los edificios que formen esquina entre dos calles de anchos diferentes tomarán la altura y número de plantas de la correspondiente a la más ancha en una longitud de fachada (en la calle más estrecha) no superior a 12 m.

En parcelas situadas en plazas o espacios abiertos públicos, la medición de la altura máxima se referirá al ancho de la calle más ancha que confluya a dicha plaza o ámbito.

F) Construcción por encima de la altura de edificación: Por encima de la última planta permitida (en el espacio bajo cubierta) se admiten usos residenciales vinculados a la planta inferior. Computa como cualquier otra planta a efectos de edificabilidad siempre que la ordenanza aplicable indique lo contrario.

Sobre la cubierta solo se permitirán chimeneas de evacuación de humos y olores, calefacción y acondicionamiento de aire, antenas y paneles de captación de energía solar.

G) Cubierta: La cubierta tendrá alero y pendiente continuos y una inclinación entre el 30 y el 40%, salvo indicación expresa de la normativa particular o prescripciones del Catálogo edificatorio.

Salvo en edificación entre medianeras o en casos de edificación catalogada a conservar, la cubierta presentará la dirección de la dimensión mayor en planta.

Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de la manzana en que se encuentre la edificación.

H) Buhardillas o mansardas: La cota de entronque de la cubierta de la buhardilla o mansarda con el faldón de la cubierta quedará un metro por debajo de la cumbrera. También distará un metro el plano frontal de la ventana con respecto a la fachada.

El ancho de la buhardilla no superará 1,20 m. Los planos laterales distarán tres metros de los hastiales, si se trata de una cubierta a dos aguas o un metro del extremo de la cumbrera cuando sea una cubierta a cuatro aguas.

I) Planta baja: La cara superior del suelo de la planta baja de un edificio no podrá estar situada a una cota superior de 1,50 m de la rasante ni a más de 1m por debajo de ésta, medida en el punto medio del frente de fachada.

J) Sótanos y semisótanos: Sótano es la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos a menos de un metro sobre la rasante del terreno.

Semisótano, por su parte, es la planta cuyo suelo esté a menos de dos metros de profundidad y su techo esté a menos de metro y veinticinco centímetros sobre la rasante.

En el caso de edificios situados en terrenos inclinados no se considerará sótano o semisótano sino planta baja (computando a efectos de edificabilidad) la franja de 10m de fondo medida desde la fachada donde el pavimento esté por encima de la rasante.

K) Altura libre de piso: Distancia vertical desde el nivel del suelo a nivel del techo en cada planta.

Será como mínimo de 2,50 m en todas las plantas, salvo en sótanos y semisótanos y locales de uso no permanente ni público en bajos comerciales, que será al menos de 2,20 m cuando el uso allí ubicada lo permita.

En suelos de uso residencial la planta baja no superará los 3,50 m.

L) Tipología de la edificación:

a) Edificación entre Medianeras (manzana cerrada). Es aquella cuya línea de fachada ocupa todo el frente de la alineación.

b) Edificación agrupada en hilera. Es el conjunto de edificaciones, generalmente iguales o simétricas entre sí, situadas entre medianeras.

Las agrupaciones no podrán tener una longitud de edificación superior a 50 m en plantas elevadas. Este conjunto de vivienda se considerará unitariamente a efectos de normativa particular.

c) Edificación aislada. Es aquella que está exenta en el interior de una parcela guardando, en su caso, unos retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos.

d) Edificación pareada. Es el conjunto de dos edificaciones con una medianería común y cumpliendo cada una de ellas la condición de parcela mínima para cada zona, teniendo que presentar proyecto común. Por esto último, se trata de un caso de edificación aislada, aunque englobe diferentes propiedades.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

Artículo 29.- Condiciones mínimas

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industrias o cualquier otro uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones vigentes sobre protección contra incendios, accesibilidad de minusválidos, etc., aparte de aquellas que se establezcan en el planeamiento de desarrollo.

A) Locales Vivideros: Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas. Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Iluminación. Todo local vividero dispondrá de iluminación procedente del exterior cuya superficie acristalada no será inferior a 1/8 de la superficie del local.

b) Ventilación. Para garantizar la ventilación de los locales éstos deberán disponer de un hueco practicable de superficie no menor a 1/20 de la superficie del local.

B) Distancia a los paramentos exteriores: Todo hueco de iluminación deberá estar situado a una distancia mínima a otro paramento exterior de 1/3 de la altura total del edificio y no menor de 3 m. La distancia entre el hueco y el paramento exterior enfrenteado a él, se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo cumplirla en todos sus puntos.

C) Locales Exteriores: Son aquellas piezas de un edificio, que además de cumplir con las condiciones de los locales vivideros, sus huecos deberán dar vistas a uno de los espacios siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso público.

- Espacios libres privados

D) Patios: Son aquellos ámbitos descubiertos que sirven para la iluminación y ventilación de los locales interiores.

La altura de los patios se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

Salvo los existentes dentro de edificaciones catalogadas con un régimen de conservación, deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a 1/3 de la altura del paramento más alto que lo encuadre con un mínimo de 3 m. de diámetro. Deberán tener libre de edificación toda la altura del edificio.

Los patios adosados en los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviese construido.

F) Escaleras en edificación de uso público y residencial colectiva: No se admitirán escaleras para uso del público en general o en edificios residenciales colectivos sin luz natural y ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a calle o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos 50 cm².

Se admite la iluminación y ventilación cenital de la caja de escalera siempre que la superficie de planta de iluminación de la linterna sea superior a las dos terceras partes de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso el hueco de escalera tendrá un lado mínimo de 30 cm y una superficie mínima de 1m².

El ancho mínimo de los tiros y rellanos de escalera será de 1m. No podrá tener peldaños compensados. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños. Las dimensiones del peldaño serán tales que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 19 cm y la anchura de huella mayor o igual a 25 cm.

La altura libre de las escaleras será siempre superior a 220 cm.

G) Accesibilidad de personas de movilidad reducida: en toda obra de nueva planta o reestructuración se prestará especial atención a lo dispuesto en la Ley 3/1988 de Castilla y León, sobre accesibilidad y supresión de barreras.

H) Evacuación de humos y olores: Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados y recubiertos con materiales análogos a los de fachada, hasta una altura que como mínimo será de 1m. por encima del caballete de cubierta.

Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación tipo Shunt, para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras también. Tales conductos se encontrarán comunicados con el exterior por su parte superior, en todos los casos, e inferior cuando se trate de edificios de tres o menos plantas o cuando por estanqueidad del local a que dan servicio no garantiza una normal entrada de aire.

I) Instalación de Equipos de Aire Acondicionado: Se situarán en el interior del edificio sin sobresalir en ningún caso. La expulsión de aire (caliente) se realizará bien por patios o espacios interiores o bien por fachada, cuando la opción anterior sea materialmente imposible. En este caso, dicho flujo se producirá a una altura superior a los tres (3) metros de las rasante y siempre que se instale, para su ocultación, una rejilla de material y diseño acordes con los descritos como admisibles en cada zona de ordenanza para carpinterías y cerrajerías.

J) Dotación de aparcamientos: se estará a lo dispuesto en la normativa autonómica que regule este tipo de dotaciones. En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se especifican gráficamente las plazas de estacionamiento en vía pública, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100m² construibles del uso predominante. Todo ello en cumplimiento del Art. 104 del R.U.C.L.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

Artículo 30.- Condiciones estéticas

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

A tal fin, en los sectores edificados se pondrá especial cuidado en las condiciones de volumen a edificar, en lo que se refiere a alturas de plantas y cornisas, cubiertas, vuelos, etc, y en la composición de las fachadas, distribución de huecos y macizos, ritmos, materiales, colores, recercados, zócalos, etc.

Las actuaciones sobre edificios existentes deberán ser unitarias en cuanto a materiales de acabado, soluciones tipológicas y disposición de huecos a fin de conservar la uniformidad de la volumetría y aspecto exterior.

En los sectores de nueva ordenación o en los no consolidados, se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto formal. Deberá respetarse al máximo la topografía del terreno, el impacto visual de la edificación que se construye con lo que le rodea y con los hitos y vistas existentes.

Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellos dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitiesen su vista.

El Ayuntamiento podrá autorizar, motivadamente, soluciones arquitectónicas que, sin cumplir con las condiciones específicas contenidas en estas Normas Urbanísticas Municipales, supongan un avance sobre las tipologías tradicionales.

A) Materiales: Se prohíbe expresamente el pintado de llagas y juntas en fachada.

Se prohíbe expresamente el uso del ladrillo caravista, excepto como complemento de aparejo tradicional y siempre en pequeñas proporciones.

Se pretende mantener la identidad tipológica de todo el municipio, considerando como preferentes en los acabados de paramentos el uso de piedra del lugar, bien en fábricas de sillería, mampostería ó en chapados y acabados de mortero en colores acordes al entorno, evitando el blanco y tonos estridentes que produzcan impactos visuales no deseados.

Salvo lo dispuesto por la normativa particular, las cubiertas serán de teja cerámica plana, curva, árabe o similar en color rojo, quedando expresamente prohibido el uso de fibrocemento, plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto.

En rejas y balcones, las barandillas serán de madera, pintada o barnizada, o metálicas para pintar, quedando prohibidos antepechos de fábrica, vidrio o materiales plásticos.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

En particular, en edificios que pertenezcan a varios propietarios, los elementos o tratamientos que se lleven a cabo en las fachadas deberán de ser de similares características.

B) Tratamiento de la Planta Baja: Queda expresamente prohibido dejar la planta baja, cualquiera sea su futuro uso, sin terminar de ejecutar en sus acabados, conforme a la composición del resto de la fachada. Se evitará, por tanto, el cierre, si quiera provisional, de la planta baja con tabiques palomeros y/o sin enfoscar y pintar. El proyecto de edificación contendrá el tratamiento de esta Planta Baja.

C) Elementos sobre cubierta: Las antenas se dispondrán del modo que cause el menor impacto visual sobre el conjunto edificado del Casco urbano de Cidones, Herreros, Ocenilla o Villaverde del Monte. Concretamente, las antenas parabólicas tendrán un acabado blanco mate, nunca brillante o en otro color.

La instalación de paneles fotovoltaicos para la captación de energía solar requerirá la oportuna licencia en cuya tramitación se observará la adopción de medidas relativas al menor impacto al entorno urbano. En cualquier caso, su disposición habrá de integrarse en la cubierta del edificio.

Se prohíbe el establecimiento de cualquier elemento cuya disposición sobre la cubierta no sea imprescindible, como máquinas de aire acondicionado, depósitos, etc.

Salvo en las zonas de aplicación de las ordenanzas de "Actividades económicas" y "Equipamientos y Servicios", las chimeneas serán construidas con los mismos materiales que las fachadas, prohibiéndose expresamente los acabados metálicos brillantes.

D) Medianerías: Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se cubrirán con los mismos materiales de la fachada. Se prohíben los tendidos con cemento bruñido y asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

Su definición se recogerá explícitamente en el proyecto de edificación correspondiente a efectos de ser examinado para su tramitación y autorización, en su caso.

E) Rótulos y anuncios: deberán armonizar con el resto de la fachada. En general, no se permitirá la instalación de rótulos y anuncios que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética, ya sea por los materiales o colores empleados.

En suelo urbano no se permitirá la instalación por particulares de publicidad sobre báculos exentos, quedando expresamente prohibida la publicidad en vallas, tapias o muros medianeros.

Sobre aquellos rótulos y anuncios que no cumplan con lo estipulado en este artículo se podrá ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

F) Miradores, aleros y otros cuerpos volados: Se entiende por mirador el cuerpo volado, con cierres de vidrio y separado del volumen principal del edificio mediante muro de obra y al que se comunica por una puerta de 1,40m de ancho como máximo. En ningún caso se podrán agregar espacialmente a la estancia del interior del edificio.

Sobre la vía pública no se permitirán cuerpos volados, balcones, miradores, etc, que no estén a una altura mayor de tres metros, medida desde el nivel de la rasante en la parte más alta de la fachada. Los rótulos en banderola se situarán a una altura mínima de 2,50m de la rasante y tendrán una altura no superior a noventa centímetros.

No se permiten cuerpos volados de fábrica, salvo mención expresa de la Normativa particular de la zona.

Los cuerpos volados, salvo los aleros, deberán separarse de las medianerías una distancia igual al vuelo y, como mínimo, sesenta centímetros.

G) Puertas: Las hojas de las puertas nunca batirán con su giro el espacio público. Las puertas abatibles o basculantes, estando abiertas, guardarán una altura mínima de dos metros y medio sobre la rasante.

H) Cierres de parcela: Salvo lo dispuesto en normativa particular, no superarán los dos metros de altura. Podrán estar constituidos por la alineación continua de ejemplares de especies arbóreas o arbustivas autóctonas o por murete -de fábrica de ladrillo o bloque revocado y pintado, mampostería o sillar de piedra natural de la zona- de hasta cien centímetros de altura y cierre vegetal o malla metálica (nunca de aluminio o plásticos) hasta alcanzar una altura total de dos metros. Sobre las lindes de parcelas urbanas se admite un cierre opaco hasta un metro de altura.

I) Instalaciones en fachada: No se admite la instalación de depósitos, bombonas de combustible en fachadas o aparatos de climatización sin carcasas o rejillas que oculten su existencia.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 31.- Clasificación de los usos

A los efectos de su ulterior afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos:

A) Uso Residencial

A. Unifamiliar entre medianerías

B. Unifamiliar aislada o pareada

C. Unifamiliar en hilera

D. Colectiva

B) Uso Industrial y almacenamiento (usos productivos)

A. Compatible con el uso residencial

B. Molesto para el uso residencial

C. Incompatible con el uso residencial

C) Uso Agropecuario

A. Compatible con el uso residencial

B. Sin limitaciones

D) Uso Terciario

A. Comercial

B Oficinas

C Hostelería

E) Uso de Garaje-Aparcamiento

F) Equipamiento

1º Educativo

2º Sanitario Asistencial

3º Cultural y Social

4º Deportivo

5º Religioso

6º Administrativo-Institucional

7º Cementerio

8º Polivalente

G) Servicios Urbanos e Infraestructuras

H) Espacios Libres

1º Espacios libres de uso público

2º Espacios libres privados

Artículo 32.- Tolerancia de Usos

En razón de la tolerancia entre usos, pueden establecerse los siguientes tipos:

A) Uso principal o predominante: es el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

B) Uso equivalente: es aquel cuyas características le permiten tener idéntico tratamiento que el uso principal. E, igualmente que éste, no tiene ninguna limitación a su implantación.

C) Uso compatible: es todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito que se trate.

D) Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona.

En suelo rústico todo uso incompatible con su régimen de protección.

Artículo 33.- Uso residencial

1. Definición: Es aquel que atiende al alojamiento permanente de las personas.

2. Categorías: Se distinguen las siguientes,

Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado a otra, con acceso exclusivo desde vía pública y con o sin retranqueos interiores de parcela. Puede ser de tres clases:

a) Unifamiliar aislada o pareada: es el uso residencial en el que la vivienda esta situada en parcela independiente, no admitiéndose la división horizontal de la propiedad.

b) Unifamiliar entre medianeras (en hilera o en manzana cerrada): es el uso residencial a que se destina una parcela cuando la edificación ocupa todo el frente de la alineación a la calle. Se admite la división horizontal de la propiedad.

Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con accesos comunes para varias viviendas. Puede ser multifamiliar en manzana cerrada ó multifamiliar en bloque.

3. Condiciones del uso residencial.

a) No se permite la ubicación de usos vivideros ni en sótanos ni semisótanos. Solamente aquellas dependencias vinculadas a la vivienda situada encima.

b) Vivienda Exterior: No se permitirán viviendas interiores. En el caso de viviendas interiores existentes a fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales, sólo se autorizarán obras tendientes a evitar dicha situación interior o que al menos mejoren sustancialmente las condiciones higiénico-sanitarias. Nunca se autorizarán obras mediante las cuales se intenten crear viviendas interiores a partir de viviendas exteriores.

c) Locales Vivideros: Se consideran locales vivideros en las viviendas el estar comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos, estudios o estancias donde se desarrolle una actividad profesional o lúdica si los hubiese.

d) Altura de pisos: La altura libre mínima permitida de suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 m. En dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos, y en general en todas las piezas no vivideras, donde es admisible la existencia de techos suspendidos, la altura libre mínima será de 2,20 m.

e) Programa mínimo: Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de diez metros cuadrados y un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo.

f) Dimensiones mínimas

- Dormitorio de una cama. Superficie mínima 7 m²; anchura mínima 2 m.

- Dormitorio de dos personas. Superficie mínima 10 m²; anchura mínima 2,40 m.

- Comedor: superficie mínima 12 m²; ancho mínimo 3,00 m.

- Cocina: superficie mínima 7 m².

- Baño. Superficie mínima 3,50 m².

Si la cocina y el comedor se unen en un solo espacio, este tendrá una superficie mínima de 10 m² y la estancia resultante de 14 m² con anchos mínimos de 2,70 m.

h) Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

1º. Los espacios comunes que den acceso a más de dos viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los portales tendrán una anchura mínima de 1,25 m y una altura de 2,50m como mínimo.

- El portal contará con un casillero para el correo de cada vecino y una toma de corriente.

- Los pasillos y escaleras tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,00 m. Las puertas de los pasillos y de acceso al inmueble dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,00m de anchura.

2º. Los cuartos de contadores deberán tener toma de corriente suficiente y calderas, además, toma de agua y sumidero.

3º. La escalera cumplirá las condiciones descritas en el Artículo dedicado a Escaleras en Edificios de Uso público y Residencial colectiva.

Artículo 34.- Uso industrial y almacén

1. Definición: Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación y distribución de productos sin venta directa al por menor. También se asimilan a este uso los establecimientos de venta mayorista y minorista con una superficie mayor a los 1000m². Se incluyen en este uso los talleres, actividades fabriles y artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil. Asimismo, se incluyen también las oficinas y áreas de exposición afectas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 250m² de superficie construida.

Pueden estar situados en edificios de uso exclusivo o compatible con otros usos. Deberán cumplir la legislación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo y las disposiciones relativas a industrias nocivas, insalubres y peligrosas. Caracterizándose especialmente las medidas anticontaminantes de la atmósfera, las aguas subterráneas y superficiales y de las tierras próximas. Así como el equilibrio térmico del conjunto ecológico y la evacuación de residuos que resulten, sin servidumbres ni olores sobre terceros.

2. Categorías: Los usos industriales se clasifican, de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

A) Compatibles con el uso residencial: Son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en la normativa de Actividades Clasificadas vigente, debiendo cumplir las siguientes condiciones, según su situación:

a) En la planta de edificios de vivienda

- 150m² superficie construida máxima.

- Potencia máxima utilizada 7 CV.

- Nivel sonoro máximo en los locales vivideros de las viviendas y en los equipamientos más afectados 30 dBA. Para otros usos este nivel será de 45 dBA.

b) En edificios exentos

- Sin límite de superficie.

- Potencia máxima utilizada 50 Kw.

- Altura de la edificación 5 m.

- Nivel sonoro máximo en los locales vivideros de las viviendas y en los equipamientos más afectados 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

B) Industria molesta: Esta categoría solo se permite en la zona industrial.

- Sin limitación de superficie.

- Ruido máximo 55 dBA

C) Industria insalubre, nociva y peligrosa: Son las clasificadas en la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

El Ayuntamiento a la vista del proyecto y la utilidad pública que debe declarar, asignará el lugar mas apropiado para su ubicación, atendiendo principalmente a los servicios que deba disponer, a las vías de comunicación y acceso, a la contaminación que produzca y en última instancia a la distancia de separación del casco urbano, debiendo valorar asimismo los beneficios sociales y las cargas y servidumbres que imponga.

Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada de la legislación de actividades clasificadas, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inmediato inferior.

3. Condiciones del Uso Industrial y de Almacén:

a) Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

En las obras de nueva planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

En obras de restauración, rehabilitación y acondicionamiento de edificaciones existentes, la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos sesenta (260) centímetros.

b) Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) metros cuadrados y un volumen de veinte (20) metros cúbicos por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente.

Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa vigentes en cuanto a Seguridad e Higiene en el trabajo.

c) Se deberán cumplimentar las exigencias establecidas por la normativa de protección contra incendios NBE-CPI 96 o por la que sustituya a ésta.

Se garantizará especialmente el cumplimiento de las medidas anticontaminantes de la atmósfera, las aguas subterráneas y superficiales y de las tierras próximas, así como el equilibrio ecológico y la evacuación de residuos que resulte sin servidumbres ni olores sobre terceros.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales de Normas de Protección Ambiental reguladas en estas Normas Urbanísticas Municipales.

d) No se permitirá el almacenamiento de materiales o desechos en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.

e) El aparcamiento de vehículos, dotación exigida por la normativa general de la edificación, así como la carga y descarga, estará resuelto de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario.

Artículo 35.- Uso agropecuario

Comprende la obtención de riqueza por cultivos agrícolas, crianza de animales y aves, aprovechamientos forestales y cinegéticos.

Se establecen dos categorías:

1ª Categoría.- Usos agrícolas y forestales incluidas las industrias de 1ª transformación: sin limitación de superficie de explotación abierta y con edificaciones de 450 m² como máximo y separadas entre si 4,00 metros.

2ª Categoría.- Usos ganaderos y de aves: con las mismas condiciones y limitaciones que la categoría 1ª.

Habrán de cumplir escrupulosamente las condiciones establecidas por la Conserjería de Agricultura y Ganadería y la normativa de salubridad, residuos y olores.

Artículo 36.- Uso terciario

1. Comprende las actividades de servicios de carácter privado como son las oficinas, comercios y actividades de ocio y hostelería.

2. Clasificación

A) Comercial: Se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor y los locales dedicados al ocio, esparcimiento y espectáculos.

B) Oficinas: Se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.

C) Hostelería: Se incluyen los locales y edificios dedicados a la restauración (bares, cafeterías, restaurantes) y al alojamiento temporal de las personas. Se rige por la normativa sectorial correspondiente.

3. Condiciones generales

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que les sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñen y especialmente las de mejora de accesibilidad a minusválidos.

Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizadas por el público cumplirán las condiciones siguientes:

- Anchura mínima: 1,20 m.
- No se permiten los rellanos partidos o compensados.
- Dimensiones mínimas de huella: 27 cm.
- Dimensión máxima de tabica: 18 cm.

No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos, que tendrán una anchura mínima de 1 m.

a) Condiciones de Uso Comercial: Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se registrarán por lo establecido para el uso industrial. También se registrarán por las condiciones para uso industrial los comercios de más de 1000m² así como los establecimientos de distribución y venta mayorista.

Los edificios residenciales sólo admiten este uso en planta baja y semisótano (máximo 60% del total de la superficie del local en semisótano) debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1°. Accesos independientes para público y vivienda.

2°. Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.

3°. El nivel de ruido producido entre las 22 y las 8 horas no podrá ser superior a 30 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada.

4°. Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete y un lavabo por cada 200m² construidos.

No obstante lo anterior, se permite la ubicación, como actividad independiente, de servicios personales en locales situados en la planta primera y, por supuesto, en entreplantas.

b) Condiciones de Uso de Oficinas: Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales vivideros.

Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.

c) Condiciones de Uso de Hostelería: Se admite el uso de hostelería de restauración en planta baja y primera, como locales ligados a los de planta baja a través de los que se realizará el acceso. No se admite, en cambio, la implantación de discotecas en planta primera de edificios residenciales.

El uso de hostelería como alojamiento temporal se permite en edificio exclusivo y en las condiciones de compatibilidad con el uso residencial cuando se trate de Casas Rurales.

Artículo 37.- Uso de garaje aparcamiento

1. Definición: Corresponde a todo local destinado a la estancia de vehículos de motor.

2. Categorías y Situaciones

Categoría 1ª: hasta tres vehículos.

Categoría 2ª: más de tres vehículos.

Situación 1ª: como edificio exento

Situación 2ª: compartiendo edificación con otros usos.

3. Condiciones de uso garaje aparcamiento:

a) La capacidad máxima de un garaje vendrá determinada por la relación de un vehículo por cada 20m² construidos. La dimensión mínima de una plaza será de 2,25 x 4,50m², debiendo disponer de acceso libre suficiente.

b) En salidas directas a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 3% de cinco metros de longitud dentro de la parcela, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a seis metros. Las rampas no superarán el 20% de pendiente.

c) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior a 0,1% en volumen de monóxido de carbono. Dispondrá de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

d) La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarios vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial.

e) En cualquier caso cumplirán estrictamente la normativa de protección de incendios. (NBE CPI-96) así como la legislación de actividades clasificadas.

f) Habrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Artículo 38.- Uso de equipamiento

1. Definición: Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con las dotaciones de carácter público y privado.

2. Clasificación:

1. Educativo (E).
2. Sanitario Asistencial (S).
3. Cultural Social (C).
4. Deportivo (D).
5. Religioso (R)
6. Administrativo-Institucional (A).
7. Cementerio (N).
8. Polivalente (P)

3. Condiciones de uso de equipamientos

a) Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen. Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

b) Las instalaciones deportivas desarrolladas en espacios abiertos, debido a sus grandes dimensiones, deberán proyectarse con muy especial atención para evitar los impactos visuales sobre el medio natural, evitando grandes nivelaciones y/o pavimentaciones, alumbrado o gradas de grandes dimensiones. Se cuidará asimismo su integración en el entorno mediante un adecuado tratamiento de jardinería y forestación del conjunto.

c) Se tendrá especialmente en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos y ancianos, conforme indica la Ley 3/1998 de Castilla León que regula la accesibilidad y la supresión de barreras.

Artículo 39.- Uso de servicios urbanos e infraestructuras

Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado. Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etc) y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc). Se incluyen también los edificios e instalaciones correspondientes a los diferentes servicios urbanos.

Artículo 40.- Espacios libres

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones de carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc).

Su materialización respetará las disposiciones exigidas por la legislación de aplicación de supresión de barreras arquitectónicas.

Los espacios libres privados se destinarán principalmente a jardines, huertos de ocio y arbolado. Únicamente se permite construir en ellos piscinas cuyo rebosadero esté situado en la cota de rasante del terreno, pistas deportivas descubiertas y elementos de mobiliario de jardinería (pérgolas, fuentes, arriates, etc).

CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 41.- Normas de la construcción. Aplicación

Las normas incluidas en esta sección serán de aplicación a toda nueva edificación, cualquiera sea su uso.

Artículo 42.- Derribos, desmontes y rellenos

Las obras que se citan se llevarán a cabo según lo dispuesto en la legislación sobre Seguridad y Salud en el Trabajo, quedando obligado el constructor a garantizar la estabilidad de los edificios vecinos.

Se regarán los escombros a fin de evitar la propagación de polvo. No se depositarán materiales de obra o derribo en la vía pública sin autorización municipal.

Artículo 43.- Cimentación y contenciones

La cimentación de muros que lindan con vía pública tendrá su cara inferior a metro y medio, como mínimo, por debajo de la rasante. En el caso de servir de cimentación a cierres de parcela, esa profundidad se reducirá a medio metro.

Se asegurarán de filtraciones por capilaridad del terreno mediante soluciones técnicas de impermeabilización y drenaje.

Artículo 44.- Dotación de agua y fontanería

Toda vivienda deberá contar con una dotación mínima de doscientos litros diarios por persona. La velocidad en la instalación será menor de 1,5 m/s y la presión de servicio, menor de 35 mcda.

Se garantizará la independencia parcial en la instalación por medio de llaves de paso, en cada local húmedo y en generadores de agua caliente.

Se instalará un contador con dos llaves de paso.

Estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista y la no exposición a las heladas en ningún tramo.

La separación de la red de cualquier conducción eléctrica será mayor de 30 cm.

Artículo 45.- Saneamiento

La red horizontal en viviendas y zonas comunes tendrá una pendiente mínima de 1,5%. Todo aparato sanitario dispondrá de sifones individuales y un bote sinfónico por local húmedo. El mayor tramo horizontal de inodoro a bajante será menor de un metro.

Las aguas pluviales no se verterán nunca directamente a la calle, sino que se conducirán directamente al último pozo o arqueta de registro anterior a la red general con el fin de favorecer la futura implantación de una red de recogida de pluviales separada de la general de saneamiento.

En obras de nueva planta no se admite la disposición de bajantes exteriores al edificio hasta la vía pública, debiendo empotrarse al menos en la planta baja. En edificaciones ya existentes que presenten sus bajantes al exterior, el tramo de planta baja será construido en fundición o protegido con delfines igualmente de fundición.

Artículo 46.- Electricidad

La tensión nominal en viviendas será 220 v. Todo circuito llevará una canalización bajo tubo que estará empotrada en la pared, para locales vivideros, con posibilidad de registro.

Los contadores estarán situados en la acometida a la red general y tendrán fácil lectura.

Todo circuito tendrá instalado un dispositivo de protección a su comienzo.

Las instalaciones especiales que tengan acometida propia tendrán protección exclusiva.

Cualquier toma de corriente admitirá una intensidad de 10A en alumbrado, 16 A en electrodomésticos y 25 A en cocinas eléctricas.

Los interruptores estarán situados fuera de los cuartos de baño.

Se respetarán las exigencias marcadas por el Reglamento electrotécnico de baja tensión o normativa que lo sustituya.

Artículo 47.- Puesta a Tierra

Será obligatoria en toda nueva construcción. La tensión de contacto será inferior a 24v en cualquier masa del edificio y tendrá una resistencia menor de 20 ohmios desde el punto más alejado de la instalación.

Artículo 48.- Antenas

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente en materia de infraestructuras de telecomunicaciones.

Artículo 49.- Calefacción

Toda edificación que cuente con espacios destinados a la permanencia continuada de personas deberá contar con instalación de calefacción.

Deberá considerarse prioritariamente la adecuación del sistema elegido con el necesario ahorro energético, entre instalaciones alternativas posibles.

La instalación quedará definida por la potencia calorífica necesaria para calentar los locales calefactados a una temperatura mínima de 18°C medidos a 1,5 m de altura en el centro de cada local.

Las pérdidas de calor de los ambientes calefactados, teniendo en cuenta las condiciones higrotérmicas exigidas en las Normas Técnicas de Diseño y los coeficientes de transmisión térmica de los cerramientos/carpintería/cubiertas, serán como máximo de 1,20/5/0,60 Kcal/hm²°C, respectivamente.

En las soluciones constructivas se resolverá:

- La regulación manual de los focos de calor.
- El fácil registro y regulación, limpieza y mantenimiento de los generadores de calor.
- La estanqueidad de las canalizaciones de la instalación.
- La calorifugación de las canalizaciones cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.
- La separación de protección entre las canalizaciones o cuadro eléctrico de modo que sea 30cm.

La justificación de las características técnicas exigirá que en el cálculo de pérdidas globales de calor del edificio no se sobrepasen las permitidas según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o la normativa que lo sustituya.

Artículo 50.- Gas

En previsión del suministro de gas al municipio, deberá considerarse la capacidad de suministro sobre la base de las demandas de gas para cocinas, agua caliente y calefacción.

Las soluciones constructivas resolverán:

- La estanqueidad de la red y su apariencia, no estando expuestas a choques ni deterioros.
- La libre dilatación de las canalizaciones.
- La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso situadas al menos en cada aparato.
- La separación de protección entre las canalizaciones paralelas de gas y cualquier conducción de modo que sea 30cm, y 1cm en los cruces.
- Los calentadores no estarán en cuartos de aseo ni sobre calderas, cocinas o elementos similares. Se distanciarán de más de 40cm horizontalmente de cualquier punto de fuga.

Artículo 51.- Ventilación

Todos los conductos habrán de ser verticales e incombustibles, con secciones mínimas de 150cm² para los individuales y 400cm² para los colectivos.

El orificio de ventilación se situará a 2,20m del pavimento y la entrada de aire a menos de 0,40m.

La salida superior debe prolongarse un metro de la cubierta, disponiéndose en la coronación un aspirador estático. Contará además de aislamiento térmico para garantizar el correcto tiro de la chimenea.

Artículo 52.- Defensa pasiva ante roedores

Los pozos y arquetas serán revestidos al interior con mortero bruñido de cemento. Cuando sea posible, las acometidas se realizarán a un metro del fondo del pozo. Los tubos se retacarán cuidadosamen-

te en sus conexiones y sobresaldrán diez centímetros de los paramentos interiores de pozos y arquetas.

El espacio situado bajo los forjados sanitarios estará ventilado mediante rejillas de huecos inferiores al centímetro. Tras la obra serán limpiados y solamente serán accesibles para su registro.

TÍTULO III. NORMATIVA GENERAL DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 53.- Finalidad

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley 5/1999 de Urbanismo y Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León en su Art.24, para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son:

a) Acceso por vía urbana con las siguientes condiciones:

1. Estar abiertas sobre terrenos de uso y dominio público

2. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4. Estar pavimentado y urbanizado con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuada para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4. Alumbrado público.

5. Telecomunicaciones.

Además de aquellos otros que sean exigibles por el planeamiento de desarrollo.

Artículo 54.- Gastos de Urbanización

1. Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

a) Redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

b) Indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el art. 68.e) de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

c) Obras de viabilidad, explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones del subsuelo.

d) Obras de saneamiento que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos, atarjeas y estaciones depuradoras.

e) Suministro de agua: las obras de captación, depósito, tratamiento, conducción y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios

f) Suministro de energía eléctrica, distribución y alumbrado público.

g) Jardinería y arbolado: zonas verdes, espacios libres y red viaria.

h) Mobiliario urbano.

Y todos los descritos en el Art.198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. Los particulares afectados por obras de urbanización en un Sector o Unidad de Actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica

con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la administración actuante.

Artículo 55.- Urbanización y edificación simultáneas

1. Se estará a lo dispuesto en el Art. 18.4 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2. Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no ha adquirido la condición de solar cuando además de ajustarse a Ordenación se cumpla:

a) Que tratándose de una Unidad de Actuación, haya aprobación definitiva de los correspondientes Proyecto de Reparcelación y Urbanización.

b) Que en la solicitud de licencia se comprometa a la urbanización y edificación simultáneas.

c) Que dado el estado de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere que a la terminación de la edificación todas las parcelas contarán con todos los servicios.

d) Que el compromiso de urbanizar alcance a todas las obras de infraestructuras para que puedan prestarse los servicios hasta el punto de enlace con las redes generales municipales que estén en funcionamiento.

e) Que se preste fianza en una cuantía mínima del 100% del presupuesto de urbanización de la actuación para garantizar sus obras. Para valorar la fianza podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada en esa etapa.

f) Que el solicitante declare y se comprometa a no utilizar la construcción hasta que la parcela cumpla la condición de solar, y a transmitirlo en las mismas condiciones a futuros compradores.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, si perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportarla pérdida de la fianza a que se refiere el apartado f) anterior.

Artículo 56.- Movimientos de tierra, taludes y muros de contención

La altura máxima de paño visto de cualquier muro de contención será de dos metros. En caso de ser necesario superar la mencionada altura, se deberá ocultar con un talud de tierra vegetal o se recurrirá a soluciones de escalonamiento con desniveles inferiores a metro y medio, conteniendo jardineras entre los muros para evitar el impacto visual.

En todos los casos se les aplicará un acabado semejante al definido para las fachadas de las edificaciones (revocos, mampostería o chapado de piedra natural).

Artículo 57.- Red viaria

1. Condiciones de trazado

El trazado de la red viaria se ajustará a lo indicado en los planos de estas Normas. Aquellas vías que no estén reflejadas en planos y se tengan que dimensionar se realizarán de acuerdo con la intensidad de tráfico que tengan que soportar y del medio que atraviesen.

2. Condiciones Específicas de las calles de acceso a las Parcelas

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el plan.

Se evitarán en lo posible los fondos de saco y en caso de que justificadamente sea imprescindible, se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de vehículos, para un radio de 8 metros.

3. Sendas peatonales

Las vías exclusivamente peatonales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Anchura mínima entre alineaciones 3m.

b) Distancia máxima, desde cualquier punto, al acceso rodado: 25m. No obstante, cuando no pueda cumplirse esta condición, deberá preservarse un área peatonal de 200m² de superficie en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12m. de diámetro.

c) Deberán estar pavimentadas y provistas de sistemas de evacuación de aguas pluviales y alumbrado público.

d) La jardinería permitirá el acceso de vehículos de urgencia.

e) Los materiales a utilizar tendrán una calidad de aspecto e integración ambiental, además de reducido coste de mantenimiento.

f) Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

4. Pavimentación de calzadas y encintado de aceras

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerá de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su situación dentro del medio ambiente urbano y de las propiedades del terreno.

Se atenderá a la legislación vigente sobre supresión de barreras físicas.

5. Vados permanentes

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

En cualquier intervención sobre calzadas o aceras, deberá recuperarse el aspecto inicial que tenía, y para canalizaciones enterradas, se ajustará a lo señalado para cada obra y situación.

Artículo 58.- Abastecimiento de aguas

Para el diseño de redes de abastecimiento de aguas se estará a lo dispuesto por la entidad responsable del servicio, quien informará de los proyectos de urbanización y obras presentados ante el Ayuntamiento de Cidones.

1. En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

a) Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 l/hab x día.

b) Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

2. El suministro se realizará preferentemente de la red municipal. En el caso de que ello no fuera posible (suelo rústico), y siempre que esté suficientemente justificado, se podrá abastecer de captación propia que deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, de forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en la normativa de aguas.

b) Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30m. al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último aguas abajo en relación con aquél. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 m.

c) Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

d) En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

e) Deberá solicitarse autorización al organismo de cuenca.

3. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13m³, se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas en parcelas unifamiliares tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100m³.

4. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego a albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³, en condiciones de uso máximo.

En el caso de abastecimiento de agua potable, además de lo anteriormente expuesto, se contemplará lo siguiente:

a) Cualquier instalación de elevación colectiva de agua deberá disponer al menos de dos bombas.

b) En lo referente a la disposición y trazado de la red de distribución urbana, tenderá a ser mallada en los conductos de jerarquía. Se dispondrán llaves de corte para aislar sectores en caso de avería o intervención en la red.

c) Se instalarán ventosas en los puntos elevados de la red para purgarla.

d) La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de quince atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

e) La red de agua estará formada por tubos de fundición, gres, acero o cloruro de polivinilo (PVC).

f) Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada.

g) La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento. A título orientativo se estima como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución.

h) El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de un metro, medido desde la parte superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la parte superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

i) La red de abastecimiento de agua discurrirá por viales o espacios libres de edificación y sobre la de saneamiento, cuando ambas coincidan.

j) La separación de las conducciones de abastecimiento respecto de otras será (en cm):

	<u>HORIZONTAL</u>	<u>VERTICAL</u>
Saneamiento	60	60
Electricidad	50	30
Teléfono	30	30

Los hidrantes de incendios tendrán bocas de 70mm y serán capaces de suministrar un caudal de 9l/seg a 200m.

Artículo 59.- Evacuación de aguas residuales

Al igual que en el caso de redes de abastecimiento de agua, se estará a lo dispuesto por el organismo competente en la materia.

1. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Si la conexión a la red municipal no es posible, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica siempre que el tamaño de la población servida así lo permita. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

La fosa séptica de triple cámara o tanque imhoff, se completará con filtro biológico.

2. La red de aguas residuales discurrirá bajo la red viaria y espacios libres de edificación a una profundidad mínima de 1,20m o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el Suelo Rústico, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros.

La red estará formada por tubos de hormigón vibro prensado para secciones de 600mm de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo reforzado (PVC). Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

La red se diseñará de modo que la velocidad máxima sea inferior a 4 m/seg.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 300 mm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm ó 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán de 1,25% para las tuberías de 150 mm y de 1,40% para las de 100 mm.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante en el encuentro de la red de desagüe de cada edificio y la red municipal y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

En lo relativo a posible contaminación por vertido industrial o agropecuario se estará a lo dispuesto en la normativa general de protección de estas Normas en lo referente a contaminación de aguas.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos (el primero dos veces de dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc)

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico deberán unificarse siempre que la topografía lo permita.

3. Evacuación de aguas pluviales. Todo pozo de registro dispondrá de un sumidero o rejilla en su tapa, de manera que el agua de lluvia sea vertida a la red municipal de saneamiento para garantizar el drenaje de las mismas.

En calles peatonales se instalará un caz central de recogida de aguas, pudiendo estar constituido por piezas prefabricadas de hormigón.

Artículo 60.- Suministro de energía eléctrica

1. Las redes de media y baja tensión sólo se admitirán como tendidos aéreos, en Suelo Rústico y, dentro de esta clase de suelo, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/1994 de Castilla y León de fomento de los montes arbolados. En el Suelo Urbano serán canalizaciones subterráneas bajo la red viaria o espacios públicos con las protecciones reglamentarias.

2. Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora y siempre y cuando sea conforme con las disposiciones contenidas en estas Normas.

3. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

4. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTO.010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

5. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL	
<u>Nº de acometidas conectadas</u>	<u>Coefficiente de simultaneidad</u>
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTOR INDUSTRIAL Y DE ALMACENAJE

<u>Nº parcelas suministradas desde centro transformación</u>	<u>Coefficiente de simultaneidad</u>
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Artículo 61.- Alumbrado público

1. La red de alumbrado público será independiente de la de distribución de energía eléctrica, contando para ello con circuito propio, alimentado desde el Centro de Transformación.

2. Esta infraestructura urbana se clasifica como Sistema General y se evitará al máximo el establecimiento de servidumbres sobre propiedades particulares.

3. Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

4. En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

5. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Alumbrado público

	<u>Luminaria (Lux)</u>	<u>Uniformidad media</u>
Calles principales (travesía)	25-30	0,30-0,25
Calles secundarias	10-20	0,25-0,15
Sendas peatonales y zonas verdes	5-10	0,20-0,15

6. El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como elemento caracterizador del espacio urbano, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante. Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

a) Calles principales: Función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alledaños de la calzada.

b) Calles secundarias: Función de seguridad vial y ciudadana, código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

c) Sendas peatonales y zonas verdes: Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones, monumentos, etc.).

7. El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación alejada o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

8. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (báculos, farolas de pie, etc.), así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Artículo 62.- Jardinería

1. En la elección de especies vegetales para zonas verdes y jardines regirá el principio de preferencia por las especies autóctonas, lo que implica una mayor adaptación al entorno y un menor coste de mantenimiento.

2. Se procurará, en toda obra que implique desbroce o movimiento de tierras, conservar la cubierta vegetal para su posterior reimplantación.

TÍTULO IV. NORMATIVA GENERAL DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO ÚNICO. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Artículo 63.- Contenido

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del Medio, desarrollándolas hasta los siguientes extremos:

- a) Vías de Comunicación y la repercusión de edificaciones en sus proximidades.
- b) Medio Ambiente relacionado con la protección ecológica y seguridad de las personas controlando el asentamiento de edificaciones y actividades en las proximidades de cursos fluviales. Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico o introduzca cambios importantes, necesitará presentar un estudio de impacto sobre sus consecuencias ante la Consejería de Medio Ambiente.
- c) El paisaje. Como valor ambiental y elemento de atracción.
- d) Medio Urbano y Patrimonio Edificado, el perfil característico de la población visto desde el exterior y vivido en el interior.

Artículo 64.- Protección de Vías de Comunicación

1. Carreteras y Cañadas

Corresponde al Municipio, previo informe del organismo competente en materia de Carreteras, la facultad para otorgar licencia de obras o actividades en las zonas de servidumbre.

En las zonas de servidumbre podrá promoverse el procedimiento expropiatorio para la utilización del subsuelo para la implantación o construcción de las infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos esenciales.

Los hitos señalizadores, transformadores u objetos representativos de algo se situarán alejados de la arista exterior una vez y media su altura.

En cuanto a las cañadas, y debido a su altísimo valor cultural e histórico, se prestará especial atención a lo preceptuado en la ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

2. Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, y telefónicas

La servidumbre de paso no impedirá al dueño del predio sirviendo cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre. Cuando el tendido sea paralelo a una carretera, se realizará a una distancia mínima de 25m. del eje de la misma. Se harán estudios con el fin de no alterar el paisaje.

No se establece ninguna protección específica para la red de baja tensión.

En el interior de la banda de protección establecida en torno a las líneas de alta tensión se prohíbe cualquier tipo de edificación, permitiéndose el cercado de la parcela, dejando a salvo la servidumbre de paso.

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.

Para las líneas existentes o previstas, estas distancias serán:

a) Con respecto a edificios y construcciones: Línea de Media Tensión (15-20kv): 5m.

b) Con respecto a arbolado:

<u>Tipo de línea</u>	<u>Distancia (m)</u>
Línea de Media Tensión	2,0
Línea de 66Kv	2,5
Línea de 138Kv	3,0
Línea de 220Kv	4,0

Se establece una banda de reserva de 100m. de amplitud para la instalación de una nueva línea de 380Kv.

Artículo 65.- Protección Ambiental

1. Contaminación de las aguas

Queda prohibido el vertido a ríos, arroyos o al Embalse de Cuerda del Pozo de aguas residuales capaces de contaminar por su toxicidad o composición química o bacteriológica sin previa depuración las aguas profundas o superficiales o que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar en

que se efectúe el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal. Se prohíbe así mismo, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La instalación de actividades insalubres o nocivas no podrá autorizarse si no se cumplen las condiciones de la legislación de Aguas y deberá estar dotada de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar en que se efectúe el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

Aquellas actividades donde se puedan generar vertidos de lubricantes o aceites de motor de explosión contarán con cámaras de separación de grasas.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

- a) Ausencia de materiales inflamables.
- b) pH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- c) Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a treinta (30) grados centígrados.
- d) Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electro mecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
- e) Materiales sedimentales: menos de quinientos (500) mg/l.
- f) Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg/l.
- g) Demanda Bioquímica de Oxígeno (DBO5): menos de 40 mg/l.
- h) Demanda química de Oxígeno (DQO): menos de 160 mg/l.
- i) Composición química:

<u>Parámetro</u>	<u>unidad</u>	<u>Nota</u>	<u>Valores Límite</u>
Aluminio	(mg/l)	(H)	1
Arsénico	(mg/l)	(H)	0,5
Bario	(mg/l)	(H)	20
Boro	(mg/l)	(H)	2
Cadmio	(mg/l)	(H)	0,1
Cromo III	(mg/l)	(H)	2
Cromo VI	(mg/l)	(H)	0,2
Hierro	(mg/l)	(H)	2
Manganeso	(mg/l)	(H)	2
Níquel	(mg/l)	(H)	2
Mercurio	(mg/l)	(H)	0,05
Plomo	(mg/l)	(H)	0, 2
Selenio	(mg/l)	(H)	0,03
Estaño	(mg/l)	(H)	10
Cobre	(mg/l)	(H)	0,2
Cinc	(mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos		(J)	3
Cianuros	(mg/l)	(H)	0,5
Cloruros	(mg/l)	(H)	2.000
Sulfuros	(mg/l)	(H)	1
Sulfitos	(mg/l)	(H)	1
Sulfatos	(mg/l)	(H)	2.000
Fluoruros	(mg/l)	(H)	6
Fósforo total	(mg/l)	(H)	10
Idem		(K)	0,5
Amoniaco	(mg/l)	(L)	15
Nitrógeno			
Nítrico	(mg/l)	(L)	10
Aceites y grasas	(mg/l)		20
Fenoles	(mg/l)	(M)	0,5
Aldehidos	(mg/l)		1
Detergentes	(mg/l)	(N)	2
Pesticidas	(mg/l)	(P)	0,05

H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10mg/l expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en C6 O14 H6

(N) Expresado en lauril sulfato.

(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1mg/l.

j) Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

k) Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

l) Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la planta o que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas del organismo de cuenca.

No se podrán realizar vertidos que puedan ocasionar daños en la obra de fábrica de la red de saneamiento.

2. Residuos sólidos

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de basuras y escombros, se establecerán por el Ayuntamiento y la entidad responsable de la gestión de Residuos Sólidos Urbanos, de acuerdo con la normativa, directrices y programas coordinados de actuación que en estas materias apruebe la Junta de Castilla y León.

Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vertido de sustancias contempladas en la legislación de actividades clasificadas como residuos tóxicos y peligrosos.

3. Residuos gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas de Castilla León.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50gr/m³. El peso total de polvo emanado por una misma actividad o unidad industrial será inferior a 50Kg/h.

4. Contaminación acústica

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido por la Norma Básica de la Edificación NBE CA 82.

5. Incendios

Los usos y actividades respetarán las condiciones para su instalación, especialmente en el Suelo Rústico, a efectos de la preservación de éste y en evitación de incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE CPI 96.

6. Protección de la riqueza piscícola

La protección de la riqueza piscícola se centrará esencialmente en el control de los vertidos industriales a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, según lo dispuesto en la Ley 5/1993 de Castilla León de Actividades Clasificadas y su Reglamento aprobado mediante Decreto 159/1994 de 14 de julio de 1994, así como la legislación de pesca fluvial.

Artículo 66.- Protección del paisaje

1. Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones sectoriales relativas a:

a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

c) Protección de construcciones, tales como sistemas de cercas, corrales, apriscos, bordas, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

Cualquier actuación que se proponga deberá someterse a lo dispuesto en la Ley 5/1994 de Castilla y León de fomento de los montes arbolados y la Ley 6/1992 de Protección de los ecosistemas acuáticos y regulación de la pesca.

2. Parcelaciones turísticas: No se autorizarán parcelaciones ni planes residenciales fuera del perímetro urbano.

3. Singularidades paisajísticas: Se protegerán los elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco y de extraordinaria belleza o rareza, tales como peñas, arboledas o árboles de edad o calidad extraordinaria, etc. Queda a criterio del Ayuntamiento la determinación de las singularidades paisajísticas que considere de mayor valor.

4. Yacimientos arqueológicos: En el caso de yacimientos arqueológicos y vestigios históricos, cuya responsabilidad depende de la Dirección General de Cultura, se establecerá una zona de respeto o defensa que será fijada por el Ayuntamiento con radio de influencia no menor de 50m, con centro en él, de acuerdo con las determinaciones dictadas por el órgano competente en materia patrimonial. En la zona de defensa se prohibirá cualquier tipo de actuación.

5. Montes: La protección mínima aplicable a los montes será la indispensable para garantizar la conservación del suelo, la de su fauna y la de su cubierta arbórea y arbustiva, debiendo tener presente que en ningún caso esta protección deberá alcanzar un nivel tal que impida o limite excesivamente la principal misión de los montes en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la Naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento. Específicamente, será de directa aplicación lo establecido en la Ley 5/1994 de Castilla y León de fomento de los montes arbolados.

Artículo 67.- Protección del Medio Urbano y el Patrimonio Edificado

1. El perfil característico de la población no podrá ser alterado con la aparición de elementos cuyas dimensiones sean desproporcionadas o inconvenientes para el conjunto. Las actuaciones deberán cumplir determinadas condiciones de uso, volumen, estéticas, técnicas y de urbanización manteniendo su aspecto, según se recoge en la Normativa General y Particular.

2. Espacios libres interiores: Los espacios libres no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana y espacios abiertos comunes, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

4. Vegetación. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

Los espacios libres no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente, cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

5. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos. El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto, y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

6. Anuncios: Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación.

- La publicidad acústica.
- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- La publicidad que no reuniese los requisitos establecidos en estas Normas quedará "fuera de ordenación".

El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios.

Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles comerciales circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

7. Los depósitos elevados y casetas de transformadores se proyectarán de forma que no perjudiquen el aspecto de la población y serán construidos con los materiales admitidos en la Ordenanza de Actividades económicas.

8. Cerramientos de parcela: Para cerramientos de parcela en suelo urbanizable y suelo rústico los elementos opacos podrán realizarse con fábrica de ladrillo, piedra o bloque hasta una altura de un metro, pasada la cual se terminará con cerrajería o elementos vegetales. En suelo urbano, la altura máxima de elementos opacos alcanzará los dos metros.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de doce meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

9. Derribos: Los derribos de edificaciones protegidas únicamente podrán llevarse a cabo tras la resolución del expediente de declaración de ruina, previo informe de la Consejería competente de Patrimonio Cultural y siempre con la obligación de reconstruir el edificio existente. Para ello, será precisa la redacción y presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto de derribo y reconstrucción a fin de comprobar la efectiva reproducción del edificio original.

10. Eliminación de impactos: La eliminación de Impactos será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios para su ocultación.

11. Conservación periódica de fachadas. Será aplicable a toda edificación lo dispuesto en el Art. 106 Ley 5/1999 de Castilla y León, y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Este precepto será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidario con una edificación afectada por ella.

12 Seguridad. Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. El Ayuntamiento señalará los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior

desde la rasante de acera hasta una altura de tres metros cincuenta (3,50m) ni perjudicar la estética exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio libre accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

13. Responsabilidades. La apariencia y conservación del Medio Natural como del Urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar motivadamente la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que pueda resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, y las construcciones que adolezcan de higiene y ornato, que amenacen ruina o aquellas que por el mal estado de sus componentes puedan ocasionar algún daño que lesione la apariencia del lugar.

TÍTULO V. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Artículo 68.- Obligación de Planeamiento previo

1.- Según cada clase de suelo (Urbano, Urbanizable y Rústico), estas Normas establecen el tipo de Planeamiento previo al derecho a edificar, con carácter obligatorio y aquellos otros opcionales.

2.- Con carácter general la procedencia del desarrollo urbanístico es la que sigue:

- Suelo Rústico: no procede el desarrollo urbanístico.

- Suelo Urbanizable: necesarios la redacción y aprobación de los Planes Parciales y resto de planeamiento de desarrollo en cada uno de los sectores que se delimiten, así como la redacción de y ejecución de los proyectos de urbanización para alcanzar la categoría de suelo Urbano.

- Suelo Urbanizable No Delimitado: necesarios la redacción y aprobación de los Planes Parciales sometidos previamente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. (Art. 55-3ª L.U.C.L.).

- Suelo Urbano Consolidado: suelo en el que proceden directamente los proyectos de obra y edificación.

- Suelo Urbano No Consolidado: suelo en el que señalando las unidades de actuación necesarias procede aplicar el planeamiento de desarrollo pertinente y los proyectos de urbanización, obras y edificación.

Artículo 69.- Tipos de Instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo

A) Figuras de Planeamiento de desarrollo:

1. Estudios de Detalle (E.D.). Art. 45 LUCyL En suelo Urbano.

2. Planes Parciales (PP). Art. 46 LUCyL. En suelo Urbanizable.

3. Planes Especiales de Protección (PEP): del patrimonio, paisajes, vías de comunicación, cultivos en medio urbano o rural, etc. Art. 48-1 LUCyL En toda clase de suelos.

4. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Art. 49 LUCyL En suelo urbano.

B) Figuras de Ordenación y regulación detallada o complementaria (No califican suelo):

1. Catálogos de conservación.

- De vías pecuarias.

- De cercas y predios.

- De Bienes inmuebles.

2. Ordenanzas especiales (de policía y buen gobierno municipal, incendios, ferias, venta ambulante, fiscales, medio ambiente, etc.).

C) Figuras o Proyectos de ejecución y gestión.

1. Proyectos de Ejecución: proyectos de urbanización (PU.), de obras ordinarias, en suelo urbano y urbanizable delimitado.
2. Proyectos de Actuación: de gestión en unidades de actuación.
3. Proyectos de edificación e instalación, último estudio del desarrollo urbanístico del suelo.

CLASES DE SUELO		FIGURAS Y FASES OBLIGATORIAS				
		PLANEAMIENTO Y ORDENACION	GESTION	EJECUCION URBANIZACION	OBRAS DE EDIFICACION E INSATALACIONES	FIGURAS POTESTATIVAS
RUSTICO		N.U.M. PLANES ESPECIALES	-----	-----	-----	Plan Especial de Protección N. Especiales de protección. Catálogos. (Edificación muy limitada)
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO	N.U.M. PLAN PARCIAL	ACTUACIONES INTEGRADAS PUBLICAS O PRIVADAS. SECTORES.	PROYECTOS DE URBANIZACION	-----	Plan Especial de Protección. Catálogos.
	NO DELIMITADO	N.U.M. EVALUACION AMBIENTAL Y PLAN PARCIAL	PROYECTOS DE ACTUACION (UNIDADES DE ACTUACION)	-----	-----	-----
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	N.U.M. SECTORES P.E.R.I.	ACTUACIONES INTEGRADAS PUBLICA O PRIVADA.	PROYECTOS DE URBANIZACION	PROYECTO DE EDIFICACION	Plan Especial Catálogos Estudio de Detalle
		ESTUDIO DE DETALLE (UNIDAD DE ACTUACION)	PROYECTO DE ACTUACION (UNIDADES DE ACTUACION)	PROYECTOS DE URBANIZACION PROYECTO ORDINARIO DE OBRAS	PROYECTO DE EDIFICACION	
	CONSOLIDADO	N.U.M.	DIRECTA NORMALIZACION DE LINDEROS	PROYECTO ORDINARIO DE OBRAS	PROYECTO DE EDIFICACION	Ordenación Especial Estudio de Detalle Pr. Ordinario de Obras Normativa Especial Planes Especiales de Protección. Catálogos.
		P.E.R.I.	PROYECTO DE ACTUACION	-----	-----	
		ESTUDIO DE DETALLE	UNIDAD DE ACTUACION	-----	-----	

CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 70.- De los Estudios de Detalle

1.- Objeto y características.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar en suelo urbano no consolidado la ordenación detallada de los sectores, o bien modificar o completar las determinaciones establecidas en las presentes Normas urbanísticas.

El Suelo Urbano calificado en las presentes Normas será objeto de Estudios de Detalle de iniciativa pública o privada, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en estas Normas, a fin de completar mediante ellos las alineaciones, rasantes o demás elementos de urbanización necesarios para que las parcelas puedan adquirir la condición de solares.

Su aprobación constituye, por tanto, condición previa para la concesión de licencia de parcelación o edificación.

2.- Condiciones generales de los Estudios de Detalle.

Todos los Estudios de Detalle deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones para equipamiento comunitario. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

b) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas, ni de los volúmenes máximos edificables previstos en estas Normas, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por éstas.

c) Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones, propias de las Normas Urbanísticas, de los Planes Parciales o Especiales, que no estuvieran previamente establecidas en los mismos, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas ordenanzas.

d) Será obligatoria su formulación cuando así lo exigiese explícitamente las presentes Normas como condición previa al otorgamiento de licencia.

Artículo 71.- De los Planes Parciales

1.- Objeto y características.

Es objeto de los Planes Parciales:

a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada, o completar la que hubiera establecido el planeamiento general, de tal manera que no existe posibilidad de Plan Parcial sin la existencia de Plan General o Norma Urbanística que lo delimite y sin que quepa la modificación de la determinaciones de éstas por aquel.

b) En suelo urbanizable no delimitado, establecerán la ordenación detallada de los sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios establecidos en el planeamiento general. Y justificaran expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes y ampliación o refuerzo de éstas con el fin de que tengan un correcto funcionamiento.

Los Planes Parciales que se elaboren por mandato de las Normas Urbanísticas Municipales de Cidones tendrán un objetivo legitimador de las condiciones que impusieren y de los derechos que amparen, de tal manera que tendrán el mismo valor ejecutivo en el suelo sobre el que actúen que las Normas en el suelo urbano.

Así mismo, los Planes Parciales obligaran a los instrumentos de ejecución de los que tomen sus determinaciones, siendo fuente legal de dichos instrumentos sin que puedan modificar las determinaciones del Plan Parcial.

2.- Contenido de los Planes Parciales.

El contenido esencial de los Planes Parciales es:

a) Establecer las determinaciones necesarias en cuanto a usos e intensidades de los mismos.

b) Delimita el territorio en el que se asientan sus determinaciones.

c) Establece el sistema de comunicaciones propias y su enlace con los sistemas generales existentes.

d) Caracteriza el trazado, estableciendo las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía y otras, así como la red de alcantarillado y los servicios urbanos necesarios para el área en que actúa y refuerzo de las existentes para un correcto funcionamiento.

e) Cuantifica y sitúa los espacios libres y de zonas verdes.

f) Obliga y determina los espacios reservados a parque y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, fija las reservas de terreno destinados a centros docentes y los emplazamientos reservados a templos, centros asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social.

g) Obliga a una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como una estimación en cuanto a tiempos para dicha ejecución, estableciendo, si fuera necesario, un plan de etapas o fases de realización de la urbanización y de la edificación.

h) Establecer el sistema de actuación, que pueden ser uno o varios.

El contenido formal de los Planes Parciales es:

Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluso catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras en el área delimitada.

3.- Documentación en la que se reflejan las determinaciones de los Planes Parciales.

a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus elementos.

b) Planos de información.

c) Planos de Proyecto.

d) Ordenanzas reguladoras.

e) Plan de etapas y estudio económico-financiero.

f) Anexos necesarios, si fueran precisos.

4.- Clases de Planes Parciales.

Los Planes Parciales pueden ser de iniciativa pública o privada.

En cuanto a las determinaciones de las Normas Urbanísticas y su desarrollo por ámbitos espaciales, así como por la gestión que se haga de dichos ámbitos, se podrán delimitar Planes Parciales, que por un criterio de oportunidad quedaran reservados a la iniciativa pública, reconociendo expresamente dicha competencia. No se establecen limitaciones en cuanto a la superficie afectada por dicho Plan, pero se recomiendan superficies amplias delimitadas por elementos natura-

les, caminos, carreteras, ríos, barrancos, alineaciones propias de la red primaria, etc, o de otra índole.

Para espacios mas reducidos, con superficies comprendidas entre 10.000 m² y 150.000 m², o para las determinaciones que fijaren las Normas en cuanto a desarrollo de urbanizaciones de índole privada, parece lo mas conveniente el desarrollo por parte de la iniciativa privada, sin que ello menoscabe las competencias ni la soberanía de la Corporación en cuanto a sus determinaciones, disciplina y aprobación de dichos instrumentos. Así, para estos casos, la misma Ley de Urbanismo establece distinciones en cuanto al tratamiento y preservación de los derechos de todos los propietarios, exigiendo, además de la documentación ordinaria, una justificación de la conveniencia de la urbanización objeto del Plan, una relación de propietarios afectados con sus nombres, apellidos y direcciones.

También deberán contener las siguientes determinaciones:

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- b) Compromisos que se hubieran contraído o se hubieren de contraer con el Ayuntamiento y los del urbanizador con los futuros propietarios.
- c) Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios necesarios.
- d) Construcción, si existieran, de edificios destinados a dotaciones comunitarias, aparte de los exigidos por la Ley.
- e) Conservación de la urbanización expresando si será pública o privada, o la constitución, en su caso, de cualquier tipo de entidad urbanística destinada a este fin y periodo de garantía.
- f) Garantía o aval del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta, para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.
- g) Medios económicos de toda índole con que cuenten los promotores, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

CAPÍTULO III. PLANEAMIENTO DE EJECUCIÓN.

Artículo 72.- Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes de las presentes Normas o de los Planes Especiales de Reforma Interior que las desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2.- Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que la Normas prevén en cuanto a obras de urbanización, tales como viales, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de las Normas, pudiendo referirse a obras parciales o menores, de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local y otras similares.

4.- En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias, podrán contener determinaciones sobre Ordenación ni Régimen del suelo de la Edificación.

5.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

6.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación o Régimen del Suelo o de la Edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan; salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fueren competencia de un Estudio de Detalle en cuyo caso, se tramitaran conjuntamente Proyecto y el Estudio de Detalle.

Artículo 73.- Obras de Urbanización

Las Obras de Urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos son las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

- b) Redes de distribución de agua potable, de riego.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

- d) Red de distribución de energía eléctrica.

- e) Red de alumbrado público.

- f) Jardinería en los espacios libres y áreas sanitarias y de higiene.

- g) Red de telefonía y otras si se estima necesario.

Artículo 74.- Proyectos de Obras Ordinarias

1. Contenido

- Documentación técnica de contenido claramente expuesto, de modo que la dirección de su ejecución sea posible por un técnico distinto del redactor del proyecto. Además, recogerá aquellas determinaciones de las Normas Municipales que le afecten. Se acompañará de la siguiente documentación:

- Afecciones sobre elementos a conservar y proposición de soluciones contra su desaparición.

- Definición de elementos complementarios afectados en proyecto (paso de peatones, imbornales, mobiliario urbano, colores, texturas etc.).

2. Tramitación

Por tratarse de obras a desarrollar sobre suelo o inmuebles públicos, su tramitación será la propia de los expedientes de contratación de obras.

3. Formulación

Solamente pueden ser de iniciativa pública, a cualquiera de sus niveles y esferas competenciales.

Artículo 75.- Proyectos de parcelación

1. Contenido

Los Proyectos de Parcelación contendrán:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

- Plano de situación con relación al término municipal, a escala 1:10000 ó más detallada, sobre cartografía actual.

- Plano de la finca matriz definida a escala 1:5000 ó más detallada, y de la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz y las parcelas resultantes a escala 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las características urbanísticas de las parcelas resultantes, con superficie, uso y aprovechamiento.

2. Tramitación y formulación

Los Proyectos de parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias.

Artículo 76.- Proyectos de edificación

1. Clasificación de obras de nueva planta

- a) Obras de Nueva Planta

Aquellas que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca hubo otra o donde no se tiene en cuenta la edificación anteriormente existente.

El proyecto presentado con la solicitud será redactado por el técnico competente en la materia.

- b) Obras de Ampliación

Aquellas que aumentan, en su caso, la superficie edificable existente dentro de la permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las Obras de Ampliación vendrán precedidas de un proyecto que presente la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos, descripción escrita y fotografía de su estado actual, así como del entorno significativo.

- Descripción escrita y gráfica de las obras de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

- Descripción de usos actuales, de efectos de la ampliación sobre los usuarios.

c) Obras de Mantenimiento y Conservación

Son las habituales del deber de conservación de los propietarios, regulado en el artículo 8 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones o bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, permita la comparación con las soluciones originales y se ajuste a lo dispuesto en las condiciones estéticas establecidas en estas Normas Urbanísticas Municipales.

Conforme al Art. 106 de la Ley 5/1999, de Castilla y León y considerando el alto valor ambiental del conjunto edificado de Cidones, Herreros, Ocenilla y Villaverde del Monte el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública.

d) Obras de Acondicionamiento

Son necesarias para la adecuación de la edificación o una parte de la misma a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las características en todo lo que afecta a su envolvente exterior, configuración general y estructura básica original.

Dentro de esta denominación se incluyen cambios de distribución interior, refuerzos o sustituciones de estructura, cambios en la decoración e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de restauración, y además de la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados.

e) Obras de Rehabilitación y Restauración

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación, podrán estar comprendidas actuaciones de:

I. Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

II. Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

III. Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

La solicitud de licencia de obras de este tipo se acompañará de la correspondiente documentación técnica que contenga:

- Descripción del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que los caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

- Levantamiento cartográfico completo.

- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.

- Detalles de las partes que se restauran y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente y la proyectada.

- Descripción de los usos actuales.

f) Obras de Reestructuración

Son las que se afectan en profundidad a la edificación, generalmente, manteniendo sus cualidades ambientales externas.

La correspondiente solicitud de licencia de obras se acompañará de un proyecto con:

Descripción del edificio, catalogado, incluyendo fecha de construcción y de su sistema constructivo y ornamental.

Levantamiento planimétrico completo y descripción fotográfica del conjunto y de sus detalles más relevantes.

Justificación escrita y gráfica de la solución y sustitución propuesta, con especial hincapié en la relación con las partes a mantener.

Relación de los usos propuestos que precisen de tal intervención.

g) Obras de Demolición

Son las que se realizan para eliminar absolutamente el elemento, considerando que:

a) La demolición se engloba en una obra de rehabilitación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes consideradas significativas.

b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio, en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irreparable, art. 107 de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de rehabilitación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, la demolición vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

Cuando la demolición total o parcial pueda producir un impacto negativo importante en los valores ambientales, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo:

a) Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, si procede edificar, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación de la ordenanza correspondiente y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.

b) Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en un plazo no superior a 1 año (12 meses) desde la fecha de concesión de la licencia de demolición.

2. Contenido

Contendrá las determinaciones para la definición completa de la obra, cumpliendo las condiciones a aplicar por el planeamiento con la documentación mínima de Proyectos.

Cuando se trate de Actuaciones sistemáticas, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

a) Que se haya aprobado definitivamente el correspondiente Proyecto de Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

b) Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias, salvo que se haya acordado la ejecución simultánea de las mismas con los requisitos contenidos en esta normativa y la legislación de aplicación.

3. Tramitación y formulación

Estos proyectos se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias.

Artículo 77.- Proyectos de obra menor

1. Definición

Son aquellas obras que cumplan:

- Que la obra o instalación prevista, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas.

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes.

- Que no se comprometa la seguridad de personas y bienes.

Tendrán la consideración de obra menor:

a) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

I. Construcción, supresión o reparación de vados en las aceras.

II. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

III. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

IV. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

V. Colocación de postes de todo tipo.

VI. Colocación de toldos.

b) Obras auxiliares de la construcción

I. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

II. Construcción de puentes de obra, andamios y similares.

III. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

IV. Acotamiento de fachadas.

V. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

VI. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

VII. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

I. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

II. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

III. Reparación de cubiertas y azoteas.

IV. Revoco, pintura, limpieza y reparación de fachadas de edificios de interés histórico artístico.

V. Colocación de puertas y persianas en vanos de fachada.

VI. Colocación de rejas.

VII. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

VIII. Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.

IX. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

X. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

XI. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

XII. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

XIII. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

d) Obras en las parcelas y en la vía pública

I. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

II. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cien metros cuadrados (100m²) de superficie total.

III. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

IV. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

V. Instalación de cabinas telefónicas, cassetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

2. Contenido

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar. Cuando sea necesario por el tipo de obra, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer.

c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

d) Presupuesto real de la obra.

e) Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

3. Tramitación y formulación

Estos proyectos se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias

TÍTULO VI. TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y LICENCIAS

CAPÍTULO I. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 78.- Actos sujetos a licencia

Están sujetos a licencia aquellos actos enumerados en el artículo 97 de la Ley 5/1999 de Castilla y León y artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 79.- Caducidad y Prórroga

Las licencias caducan a los doce meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo, previa la instrucción del correspondiente procedimiento tendente a la declaración de la mencionada caducidad. También caducarán cuando se interrumpan por más de doce meses la obra o actividad.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 (doce) meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Artículo 80.- Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Castilla y León. En concreto, cualquier actuación constructiva que se proponga dentro de la zona de Policía de Cauces deberá contar con la autorización del organismo de cuenca.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público (Art.2 RDU), se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener licencia y al órgano competente otorgarla.

Artículo 81.- Declaración de estado ruinoso

En los supuestos de ruina del artículo 107 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, cesa el deber de conservación y en su lugar el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración, en tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, será el previsto en los artículos 18,19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27 y 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por RD 2187/1978, de 23 de junio.

No obstante lo previsto en dicho artículo y concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

Artículo 82.- Establecimiento de servidumbres de instalaciones comunitarias

El Ayuntamiento de Cidones podrá instalar, modificar o suprimir a su cargo conducciones, soportes, señales y otros elementos al servicio de la comunidad en terrenos y edificios particulares, quedando sus propietarios obligados a consentirlo.

Artículo 83.- Licencia de Edificación

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación, suscrito y visado por arquitecto superior, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela, la cual deberá ser declarada edificable y tener concedida la licencia de parcelación o alineación oficial.

Se exigirá la presentación de los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes, y se establecerán las limitaciones a la edificabilidad o la obligatoriedad de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, para el caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, BOE 18.11.2003; y en su caso la normativa autonómica).

Artículo 84.- Licencia de obra menor

Para la solicitud licencia de estas obras, descritas en el artículo 70, no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de la documentación descrita en el mencionado artículo.

Artículo 85.- Licencias de actividad y apertura

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y la Ley 5/1993 de Castilla Y León actividades clasificadas para la protección del medio ambiente, de 21 de octubre de 1993, en relación con el Reglamento de desarrollo, Decreto 159/94, de 14 de julio.

Para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

La concesión de la licencia de actividad cumplirá la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando sujeta la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el organismo competente de la Administración de la Comunidad Autónoma. A su vez, esta licencia municipal de actividad será requisito imprescindible y previo a la concesión de la licencia de obras consecuente de la actividad que las genera.

Finalmente, una vez concluidas las obras, se tramitará la oportuna licencia de apertura, a solicitud formulada por el interesado, quien aportará los certificados de fin de obra de los técnicos que hubieren participado en la ejecución de la misma.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 19 de la Ley de Castilla y León de Actividades Clasificadas.

Artículo 86.- Licencia de Primera Ocupación y cambio de uso

Una vez terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes deberá solicitar ante el Ayuntamiento de Cidones la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme a las prescripciones de estas Normas o, en su caso, del Planeamiento en que se base.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso se deberá ajustar a:

a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

c) Lo establecido en la legislación sobre actividades clasificadas, para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

d) En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

CAPÍTULO II. CÉDULA URBANÍSTICA*Artículo 87.- Cédula urbanística*

El ayuntamiento emitirá a instancia de cualquier interesado cédula urbanística en la que se hará constar para cada parcela los siguientes datos:

- parcela mínima edificable

- alineación oficial

- ocupación máxima de la construcción

- superficie construida máxima

- aprovechamiento

- cesiones que debe soportar

- instrumentos de planeamiento y/o gestión necesarios para su desarrollo.

CAPÍTULO III. AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA DE INSTALACIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO*Artículo 88.- Tramitación y documentación*

1. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Incluso en aquellos casos de actividades autorizables, si se trata de una instalación de interés social, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

2. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización deberá ser suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuesto y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales. Por ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa autonómica de desarrollo será exigible:

- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca, que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

- Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

- Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

- Plano de situación de la finca, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes.

- Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en que conste propietario, superficie y linderos.

- Si se trata de una instalación de utilidad pública o de interés social, se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmen- te la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su ne- cesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vincu- lada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población.

- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documenta- ción acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es lin- dante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta (60) metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del sue- lo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

3. En los suelos rústicos sometidos algún régimen de protección especial, conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del ter- ritorio, se aplicará establecido en dicha normativa y en los instru- mentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplica- ble. En todo caso, sobre la base de la Ley 8/1991 de Espacios Natura- les de Castilla y León tendrán competencias para la tramitación de Li- cencias a la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 89.- Licencia de Obras

El Ayuntamiento tendrá facultad para conceder las licencias de obra que tengan como fines el Agrícola, Forestal, Ganadero, Cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los re- cursos naturales. Todos los demás necesitarán la autorización del Or- ganismo Autónomo competente.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Artículo 90.- Estudio de Impacto Ambiental

1. En la tramitación de la autorización urbanística de una insta- lación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Departamento actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del Medio Físico en aquellos as- pectos que quedan afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa con- currente aplicable.

Será de obligado cumplimiento, en todo caso, la Ley 8/1994 de Castilla y León de Evaluación de Impacto ambiental y auditorias am- bientales así como el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de ju- nio, de evaluación de impacto ambiental.

2. Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, co- lores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

3. Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración, actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado. El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- a) Identificación de los elementos del medio susceptibles de re- cibir impacto de tipo social, urbano, económico, etc.
- b) Identificación de los elementos de proyecto.
- c) Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto.
- d) Valoración de las alteraciones sobre el medio.
- e) Medidas Correctoras encaminadas a paliar el impacto detecta- do, y las alteraciones inducidas generadas por las Medidas Correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto ori- ginal en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante re- solverá sobre la procedencia de la propuesta que, de ser negativa, deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado.

NORMATIVA PARTICULAR

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Capítulo I. Disposiciones Generales

Capítulo II. Actuaciones en Suelo Urbano no Consolidado (excluido de la Aprb. Definitiva Parcial)

Capítulo III. Actuaciones Directas

TÍTULO II ORDENANZAS

Capítulo I. Casco Tradicional

Capítulo II. Edificación entre medianeras

Capítulo III. Aisladas y Adosadas

Capítulo IV. Residencial en Baja Densidad

Capítulo V. Residencial Colectiva

Capítulo VI. Actividades económicas

Capítulo VII. Equipamientos y servicios

Capítulo VIII. Espacios libres y zonas verdes

Capítulo IX. Red viaria

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

Como Suelo Urbano se clasifican todos aquellos terrenos del término municipal de Cidones que pueden ser caracterizados como tal, según reza el art. 11 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (sección 2ª del Reglamento de Urbanismo de C y L). Su delimitación corresponde con la definida gráficamente en los Planos de Clasifica- ción de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del suelo ur- bano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo, complementadas por las condiciones generales establecidas en la normativa general.

Dentro del suelo urbano se han establecido dos maneras funda- mentales de desarrollo. Por un lado se ha generalizado lo más posible las actuaciones directas para disponer del mayor suelo urbano directo posible. Sin embargo, existen bolsas de suelo con un parcelario emi- nentemente agrícola que necesita una reordenación anterior, por lo que se ha incluido en sectores de suelo urbano no consolidado, evi- tando de este modo imponer un tipo de desarrollo determinado.

Artículo 2.- Terrenos incluidos en Sectores de Suelo Urbano Consolidado

Con la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Muni- cipales se entenderá iniciado el plazo para el cumplimiento de los de- beres urbanísticos definidos en el artículo 18 de la Ley 5/1999 de Ur- banismo de Castilla León y Art. 40 al 43 del RUCyL.

Artículo 3.- Terrenos en Suelo Urbano Consolidado

Estos terrenos podrán desarrollarse como suelos finalistas en los que solamente cabe adquirir el derecho a la edificación. En el caso de suelos urbanos incluidos en Actuaciones Directas, se entiende que su derecho a la edificación es inmediatamente materializable aunque con la necesidad de retranqueo y/o cesión de suelo para la mejora de la urbanización del municipio.

Cuando así se desee, no obstante, podrán delimitarse Unidades de Actuación, no previstas por estas Normas, según el procedimiento es- tablecido en la legislación vigente, siempre que la ordenación propuesta, definida por la figura de Planeamiento parcial (Plan Especial o Estudio de Detalle) se considere oportuna. Su gestión se desarrollará mediante el sistema de Actuación que prevea tal instrumento de ordenación.

TÍTULO II. ORDENANZAS

CAPÍTULO I. ORDENANZA 1: CASCO TRADICIONAL

Artículo 4.- Definición

Constituye un instrumento normativo cuyo objetivo básico con- siste en mantener las cualidades ambientales de Cidones, Herreros,

Ocenilla y Villaverde del Monte a través de la recuperación y protección de sus valores tipológicos y el control del proceso de adecuación edificatoria a las condiciones exigidas hoy día a las viviendas.

Se pretende proteger el carácter, la escena urbana, las formas de vida existentes dentro de la rehabilitación, crecimiento y sustitución natural del casco.

Además de la especificación anterior, toda solicitud de licencia deberá ir acompañada de un estudio gráfico de las líneas de cornisa de la fachada afectada y de las edificaciones colindantes o, si no las tuviera, de las más próximas, con el fin de preservar, en lo posible, la línea de cornisa y la disposición de huecos y materiales existentes. Será obligatorio mantener en las nuevas edificaciones, los elementos arquitectónicos que se encuentran catalogados ó bien que tengan valor histórico o artístico.

Artículo 5.- *Ámbito de Aplicación*

El ámbito de aplicación de esta ordenanza zonal se refiere a los núcleos tradicionales de los diferentes Barrios de Cidones.

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación.

Artículo 6.- *Obras permitidas*

Manteniendo como objetivo principal el de conservación de la trama urbana y de las características tipológicas, se permiten todo tipo de obras que no entren en contradicción con las especificaciones contenidas en estas ordenanzas.

Artículo 7.- *Condiciones de la parcela*

Parcela y frente mínimo

Se considera parcela mínima edificable la existente y registrada con anterioridad a la aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales y, en el supuesto de nuevas segregaciones o agregaciones, la que tenga una superficie mínima de 100 m² y un frente mínimo de 6m.

No se permitirá la construcción sobre fincas que resulten de segregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Artículo 8.- *Condiciones de posición de la edificación*

- Alineaciones

Son las definidas en el correspondiente plano. Con carácter general, y salvo especificación gráfica concreta, se mantienen las alineaciones existentes en el casco consolidado.

- Retranqueos

- A la alineación oficial

No se permiten los retranqueos desde la vía ni los patios abiertos a fachada.

No se consideran retranqueos ni patios abiertos a fachada los corrales, zagueros o patios de labor, cubiertos o no, que deberán cerrarse a la alineación con tapias de dos metros construidas con idénticos materiales a los de fachada y construidos con anterioridad a las presentes normas urbanísticas.

- A linderos posterior y laterales de la parcela

El retranqueo posterior será de un tercio de la altura de la edificación y 3 m como mínimo salvo acuerdo explícito y elevado a escritura pública con el titular del predio colindante. En la franja de terreno descrita como Fondo edificable no se permiten los retranqueos a linderos laterales.

No se permitirá la construcción de cuerpos volados que rebasen los retranqueos obligatorios.

Artículo 9.- *Condiciones de volumen*

- Fondo edificable:

No se establece fondo máximo edificable, sino que este será igual al de la edificación preexistente en sustituciones ó igual al menor de los colindantes.

El resto de parcela no se podrá ocupar excepto con edificaciones auxiliares con un máximo del 10%.

No obstante lo anterior, la edificación deberá cumplimentar, en cualquier caso, las condiciones de higiene y salubridad y, en el caso de edificación residencial, la normativa de habitabilidad.

- Superficie ocupada y edificabilidad máximas

Serán el resultado de aplicar las condiciones de fondo máximo edificable, retranqueos y altura máxima permitida.

- Altura de la edificación

En el caso de no estar específicamente definida, la altura máxima será de 7,5 m.

- Altura libre de pisos

La altura de pisos en ningún caso será inferior a 2,50 m. y cumplirá la normativa particular del uso al que esté dedicada cada planta así como las condiciones de Habitabilidad que establezca la Junta de Castilla y León.

- Cubiertas

Se ajustarán a lo establecido en la Normativa General, salvo en cuestión de la definición de la pendiente, que estará entre el 35% y el 40%.

Artículo 10.- *Condiciones estéticas*

Se ajustarán a lo establecido en la Normativa General, teniendo especial cuidado en adaptarse a la tipología de fachada dominante en el casco en lo que se refiere a composición de huecos, vuelos, cornisas, colores y materiales. No se admite la manifestación al exterior de cantos de forjado en fachada.

- Condiciones de las fachadas, cerramientos y cubiertas

La composición de fachada será básicamente plana, se atenderá a la tipología dominante en el entorno y se regirá básicamente por las siguientes condiciones:

- Huecos

La disposición de huecos deberá ajustarse a las composiciones tradicionales dominantes en el núcleo.

La distancia del hueco a las medianerías será como mínimo de un metro.

La proporción del hueco será cuadrada o rectangular, predominando en este caso la dimensión vertical sobre la horizontal.

En las siguientes proporciones:

- En portales y portales: alto / ancho > 1

- En otros huecos de fachada: 1,20 o hasta = 1

- En otras plantas: > 1,40 o hasta = 1

Se prohíben expresamente los huecos de proporción horizontal.

Las puertas de garaje no tendrán un ancho mayor de tres metros y medio.

No se permite la construcción de ningún tipo de elemento en los faldones de cubierta (buhardillas, mansardas, torretas etc.), excepto chimeneas.

La apertura de huecos se hará sobre el mismo faldón y en una proporción máxima del 25 %.

Se contempla la posibilidad de ocupar el faldón con placas solares para uso exclusivo del inmueble donde se sitúa y en una proporción del 25 %, lo que no podrá añadirse a la apertura de huecos.

- Balcones y cuerpos volados

Se prohíben los cuerpos volados cerrados por fábrica, al igual que los petos de balcón.

Los balcones serán individualizados por hueco con vuelo no superior a 30 cm.

El canto de las bandejas de balcones será inferior a 15cm.

- Aleros

El vuelo de aleros se establece en un máximo de setenta centímetros, excepto cuando se repongan aleros preexistentes, justificando gráficamente las características del elemento que se pretende sustituir.

- Marquesinas y otros cuerpos salientes

Las marquesinas están prohibidas en esta zona de ordenanza.

Los rótulos y anuncios se desarrollarán preferiblemente en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libres las jambas, dinteles o arcos. Encima de éstos o adosados al muro podrán colocarse solamente discretos rótulos de letras sueltas en madera, hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso rótulos luminosos, de "neón", o de plástico, etc. Solamente se admiten banderines luminosos de 0,60x0,60 m para farmacias, servicios de urgencia, establecimientos hoteleros y cajeros automáticos. Su altura respecto de la acera será mayor de 3m.

Artículo 11.- *Materiales*

- Fachadas

Los paramentos de fachada serán de sillería, mampostería o chapados de piedra del lugar o revocados en tonos que armonicen con el entorno. En planta baja, el empleo de piedra tendrá carácter de exclusivo. En el resto de plantas será obligatorio el recercado de piedra

en huecos de fachada y esquinas. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Piedra diferente a las usuales en el lugar.
- Alicatados en azulejo o terrazo.
- Chapados en piedra pulida o cantos rodados utilizados como mampuestos.
- Ladrillo bicolor o vitrificado visto.
- Enfoscado a la tirolesa.
- Bloques de hormigón que no armonicen cromáticamente con el entorno.
- Encalados ó pintados en tonos blancos.

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) serán opacos hasta una altura máxima de un metro, rematándose con verja o malla galvanizada torsionada o similar hasta dos metros de altura como máximo. Para la verja se empleará cerrajería de hierro pintada, nunca aluminio ni materiales plásticos. En el caso de lindes, el cierre opaco podrá alcanzar los dos metros.

El cerramiento opaco de la parcela será mayor a 1 metro, cuando los colindantes lo superen pudiéndose ajustar al menor de los dos.

Se recomienda la utilización de materiales procedentes de derribos de edificaciones antiguas.

En todo caso, se prohíbe la utilización de materiales con acabados brillantes, pulidos o satinados.

- Cubiertas

Las cubiertas serán de teja cerámica.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Acabados metálicos
- Fibrocemento
- Canales y bajantes vistos en PVC ó aluminio anodizado.
- Carpinterías, Cerrajerías, Contraventanas, Persianas y Fraileros

Se ajustará a lo establecido en la Normativa General.

Se prohíbe, para carpinterías y cerrajerías, el aluminio en su color.

En rejas y balcones quedan prohibidos los antepechos de fábrica, aluminio, vidrio o materiales plásticos o chapa sin perforar.

Artículo 12.- Condiciones de Uso

- Uso principal:
Residencial en categorías A, B y C.
- Uso equivalente.

Equipamiento: Permitido en todas las categorías, excepto cementerio (7º).

Terciario en categoría B (Oficinas) y C (Hostelería).

- Usos complementarios

Garaje aparcamiento en categoría 1ª y en categoría 2ª en planta baja, sótano y semisótano.

Espacios libres.

Terciario en sus categorías A y C:

- Comercial: Permitido en planta baja, edificio exclusivo o primera si va unido a la baja.

- Uso tolerado

Productivo: Permitido únicamente en categoría A, en planta baja o edificio exclusivo.

Agropecuaria en categoría A.

- Usos prohibidos.

Resto de usos y situaciones.

CAPÍTULO II. ORDENANZA 2: UNIFAMILIAR 1 (EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS)

Artículo 13.- Definición

Corresponde a tipologías de edificación adosada o entre medianeras, ya sean residenciales o no, con una estructura en continuidad con la trama histórica.

Artículo 14.- Ámbito de aplicación

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación.

Artículo 15.- Obras permitidas

Se permiten todos los tipos de obras (incluyendo reestructuración, acondicionamiento y ampliación, que tenderán a adaptar la edificación existente a las condiciones de posición de la edificación, volumen, uso, estéticos y constructivos establecidos en estas Normas).

Artículo 16.- Condiciones de parcela

Parcela y frente de parcela mínimos

Se considera parcela mínima edificable la existente y registrada con anterioridad a la aprobación de estas Normas, o aquella fruto de nuevas segregaciones o agregaciones que cumplan las siguientes superficies mínimas:

- Superficie mínima de parcela 150 m².
- Frente de parcela mínimo 6 m.

No se permitirán nuevas parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Artículo 17.- Condiciones de posición de la edificación

- Alineaciones:

Son las definidas en los Planos de Sistema Viario y de Ordenación.

- Retranqueos:

No se permiten retranqueos a la alineación oficial. No obstante, se permite la creación de corrales o patios siguiendo las condiciones descritas en la ordenanza anterior. En la franja de terreno descrita como Fondo edificable no se permiten los retranqueos a linderos laterales.

Las edificaciones se retranquearán del lindero posterior como mínimo un tercio de la altura de la fachada que se retranquee y, como mínimo, 3 m. Se admite la construcción de cuerpos auxiliares de hasta 3m de altura de coronación de cubierta adosados a los linderos posteriores de parcela, computando su edificabilidad al 100%.

Los cuerpos volados no podrán sobresalir de alineación ni de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio.

No se permitirá la construcción de cuerpos volados que rebasen los retranqueos obligatorios.

Artículo 18.- Condiciones de volumen

- Fondo edificable:

Se establece fondo máximo edificable de 12m. En aquellas parcelas con fondo mayor a 12m se permitirá una ocupación máxima del 50% de la superficie existente entre el fondo edificable hasta el lindero posterior con edificaciones auxiliares de una única planta inferior a 3m de altura que se podrá adosar a los linderos siempre que exista acuerdo elevado a escritura pública con el titular de la finca colindante.

- Ocupación:

No se establece ocupación máxima de la parcela.

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m².

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en esta Normativa o las derivadas de la legislación vigente.

- Altura máxima de la edificación:

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 7,50m. a la parte inferior del alero de cubierta, debiendo cumplir las condiciones establecidas en la Normativa General.

- Altura libre de pisos:

La altura libre será mayor ó igual a 2,50 y cumplirá la normativa particular del uso al que este dedicada cada planta así como las condiciones de habitabilidad que establezca la Junta de Castilla y León.

- Cubiertas:

Se ajustará a lo establecido en la Normativa General, salvo en cuestión de la definición de la pendiente que estará entre el 35% y el 40%.

Se permite el uso bajo cubierta que no computara como planta.

Artículo 19.- Condiciones estéticas

La composición de fachada atenderá a la tipología dominante en el entorno. No se admite la manifestación del canto de forjado en fachadas. En cualquier caso, se regirá básicamente por las siguientes condiciones:

- Huecos

La distancia del hueco a las lindes será como mínimo de un metro.

La proporción del hueco será cuadrada o rectangular, predominando en este caso la dimensión vertical sobre la horizontal.

En las siguientes proporciones:

- En portales y portales: alto / ancho > 1
- En otros huecos de fachada: 1,20 ó hasta = 1
- En otras plantas: > 1,40 ó hasta = 1

Las puertas de garaje tendrán un ancho menor de tres metros y medio.

La relación entre la suma de dimensiones horizontales de huecos y longitud total de fachada no superará el 50%.

No se permite la construcción de ningún tipo de elemento en los faldones de cubierta (buhardillas, mansardas, torretas etc.), excepto chimeneas.

La apertura de huecos se hará sobre el mismo faldón y en una proporción máxima del 25 %.

Se contempla la posibilidad de ocupar el faldón con placas solares para uso exclusivo del inmueble donde se sitúa y en una proporción del 25 %, lo que no podrá añadirse a la apertura de huecos.

- Cuerpos volados, marquesinas y aleros:

Se ajustará a lo establecido en la Ordenanza 1 "Casco Tradicional".

Artículo 20.- Materiales

En el suelo urbano de los cuatro barrios y en el urbanizable de Ocenilla y Villaverde del Monte, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza 1 "Casco Tradicional".

En cubierta, únicamente se permite el uso de teje cerámica.

Artículo 21.- Condiciones de uso:

- Uso principal:

Residencial en categorías A, B, y C.

- Uso equivalente:

Equipamiento en todas sus categorías salvo la 7ª (cementerio)

- Usos complementarios:

- Garaje-aparcamiento en sus dos categorías situación 2ª (nunca edificio exento).

- Espacios libres

- Usos prohibidos:

- Residencial en categoría D.

- Productivos en categorías B y C.

- Agropecuario incompatible con usos residenciales (categoría B).

- Equipamiento en su categoría de cementerio.

- Usos tolerados:

Todos los demás.

CAPÍTULO III. ORDENANZA 3: UNIFAMILIAR 2 (AISLADAS Y ADOSADAS)

Artículo 22.- Definición

Esta ordenanza se establece para manzanas compuestas, en las cuales se permitirán dos tipologías constructivas, dependiendo del tamaño y forma de la parcela que se pretende ocupar.

Artículo 23.- Ámbito de aplicación

Comprende las zonas delimitadas como tales en los Planos de Ordenación.

Artículo 24.- Tipos de obras permitidas

Se permiten todos los tipos de actuación.

Artículo 25.- Condiciones de parcela

Parcela y frente de parcela mínimos

Se considera parcela mínima edificable la existente registrada con anterioridad a la aprobación de estas Normas y, en el supuesto de nuevas segregaciones o agregaciones, las que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

Superficie mínima 200 m²

Frente mínimo 6,00 m

Artículo 26.- Condiciones de posición de la edificación

- Alineaciones:

Son las definidas en los planos de sistema viario y ordenación.

- Retranqueos:

A la alineación oficial y resto de linderos

a) Adosada:

La edificación ocupará todo el ancho de parcela, no permitiendo retranqueos ni patios a linderos laterales.

Respecto a la alineación oficial se retranqueará obligatoriamente 3 metros.

b) Aislada:

Los retranqueos mínimos a fachada y linderos laterales será de 3 metros.

Esta permitido adosarse a un lindero lateral cuando se plantee una actuación unitaria con la parcela colindante (pareados).

En ambos casos la edificación se separará un mínimo de 3 metros respecto a su lindero posterior.

La parcela deberá cerrarse mediante verjas continuas y tratamiento constructivo y estético similar al de la fachada.

La parte opaca del cierre de parcela nunca tendrá una altura mayor a un metro.

En ambos casos el retranqueo a la alineación oficial se debe suprimir cuando las edificaciones en las parcelas o manzanas colindantes se sitúen en dicha alineación con el fin de ofrecer en toda la calle un frente continuo y homogéneo.

Artículo 27.- Condiciones de volumen

- Fondo edificable:

Se establece un fondo máximo de 14 m. Se admite la construcción de cuerpos auxiliares adosados al lindero posterior de parcela, computando su edificabilidad al 100%.

- Ocupación Máxima

Para adosados no se establece ocupación máxima.

La ocupación máxima se ceñirá al 60% de la superficie neta de parcela en aislados.

- Edificabilidad máxima

Será la resultante de aplicar un coeficiente máximo de 0,85 m²/m² a la parcela neta.

- Altura de la edificación

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 7,50 m. a la parte inferior del alero de cubierta.

Artículo 28.- Condiciones estéticas

Se ajustarán a lo establecido en la Normativa General a más de lo aquí dispuesto:

No se admitirá la manifestación al exterior del canto de los forjados. Los ya existentes deberán ser ocultos en las próximas intervenciones en la edificación correspondiente.

- Huecos

La composición de fachadas será libre, aunque presentará un orden claro, aunque no necesariamente simétrico.

Las puertas de garaje tendrán un ancho inferior a 3,50 m.

Se admite la construcción de buhardillas. Para garantizar la continuidad de los aleros, dichas buhardillas se situarán, al menos, retranqueadas un metro respecto del plano de la fachada. Su ancho entre lados exteriores laterales será inferior a 1,30 m y la separación mínima entre ellas no será inferior a 2,50 m.

En cubierta, se admite la apertura de huecos separados 2,50 m entre sí. Su dimensión mayor, la vertical, no superará 1,20 m. Tanto en este caso como en el de las lumbrecas o ventanas tipo Velux, la separación al borde inferior del faldón será de 2,50 m.

- Cuerpos volados, marquesinas y aleros:

El vuelo de los cuerpos salientes será de un doceavo del ancho de la calle sobre la que se sitúen, con un máximo de un metro. La longitud de la suma de los cuerpos volados será inferior al 30% de la longitud en cada fachada en que se sitúen. No se admitirá la construcción de cuerpos volados cerrados total o parcialmente.

Las marquesinas tendrán un vuelo que se regulará al igual que los cuerpos volados. Su canto será inferior a los 15 cm. No se admite la construcción de pequeños faldones de teja a modo de guardapolvos o tejadillos sobre los huecos de fachada. Los aleros serán de 1,20 m como máximo.

Artículo 29.- Materiales

- Fachadas

En el suelo urbano de los cuatro barrios y en el urbanizable de Ocenilla y Villaverde del Monte, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza 1 "Casco Tradicional" en lo que se refiere a materiales de fachada. En el suelo urbanizable de Cidones y Herreros sometido a esta ordenanza se admite, además de la piedra en sus diferentes acabados, el empleo de revocos en tonos acordes con el entorno (terrosos, ocre, etc).

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Piedra diferente a las usuales en el lugar
- Enfoscado a la tirolesa

- Se prohíbe expresamente el ladrillo caravista y bloque caravista excepto como elemento auxiliar de composición y siempre en pequeñas proporciones.

Los cerramientos de parcela serán de fábrica hasta un metro como máximo, rematándose con verja o malla galvanizada torsionada de hasta dos metros.

Se prohíbe la utilización de materiales con acabados brillantes, pulidos o satinados.

- Cubiertas

En cubiertas, además de la teja cerámica, se admite la teja de hormigón en tonos rojizos.

- Carpinterías, cerrajerías, persianas y fraileros.

Se admiten contraventanas arrollables como sistema de tamización de luz exterior, aunque se consideran más convenientes las contraventanas y fraileros.

No está permitido el aluminio en su color.

Artículo 30.- Condiciones de uso

- Uso principal:

Residencial en todas sus categorías salvo la colectiva (A, B y C).

Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse.

- Usos prohibidos:

Uso industrial en categoría B y C

Uso agropecuario

Uso de equipamiento en su categoría de cementerio.

- Usos tolerados:

Todos los demás.

CAPÍTULO IV. ORDENANZA 4: RESIDENCIAL EN BAJA DENSIDAD

Artículo 31.- Definición

Comprende las zonas residenciales de baja densidad y corresponde a tipología de vivienda unifamiliar aislada rodeada de jardín.

Artículo 32.- Ámbito de aplicación

Comprende las zonas delimitadas como tales en los planos de Ordenación, generalmente coincidentes con posibles crecimientos periféricos.

Artículo 33.- Obras permitidas

Las obras que se realicen en el ámbito de aplicación de esta ordenanza serán de nueva planta, dado que se trata de terrenos sin urbanizar y libres de edificación en su gran mayoría. En las parcelas que contengan ya edificaciones, se permitirán todo tipo de obras.

Artículo 34.- Condiciones de la parcela

Se establece una parcela mínima de 350 m² con un frente mínimo de 10 m.

Artículo 35.- Condiciones de posición de la edificación

- Alineaciones

Son las definidas en el correspondiente plano.

- Retranqueos

A la alineación oficial

Se establece un retranqueo mínimo de 5 m.

- A linderos

Se establece un retranqueo mínimo de 3 m.

Fuera de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio, no podrá haber ninguna otra construcción a excepción de pérgolas o cubriciones ligeras para aparcamiento.

Los cuerpos volados no podrán sobresalir de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio.

La parcela deberá cerrarse mediante verjas continuas y tratamiento constructivo y estético similar al de la fachada. La parte opaca del cierre de parcela nunca tendrá una altura mayor a un metro.

Artículo 36.- Condiciones de volumen:

- Ocupación

La ocupación máxima de la parcela será del 40%.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima no podrá exceder del 0,60 m²/m².

- Altura de la edificación

Se fija en un máximo de dos plantas y 6,50 m. medidos en la parte inferior del alero de cubierta.

La altura se medirá desde la rasante del terreno natural en todas las fachadas.

No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno excepto los necesarios para la construcción de la edificación.

- Cubierta

Se ajustará a lo establecido en la Normativa General.

Artículo 37.- Condiciones estéticas

Se ajustarán a lo establecido en la Normativa General salvo en lo que aquí se especifica.

Cuerpos volados, salientes y aleros

No se establece limitación alguna, pero cuando sobrepasen las líneas de retranqueo, tendrán un vuelo máximo de 100 cm.

Artículo 38.- Materiales

- Fachadas

Los paramentos de fachada podrán ser de mampostería, sillería o chapado de piedra, fábricas de ladrillo o bloque o revocos en tonos que armonicen con el entorno, salvo en planta baja, únicamente se permite el uso de piedra en sus diferentes acabados como material de fachada.

Los cerramientos de parcela serán de fábrica hasta un metro, rematándose con verja metálica para pintar o malla galvanizada torsionada de hasta dos metros como máximo. Se prohíbe el empleo de aluminio. Sobre linderos se admite que los elementos opacos de cierre de parcela alcancen una altura máxima de dos metros.

Se prohíbe la utilización de materiales con acabados brillantes, pulidos o satinados.

- Cubiertas

Se admite el uso de teja cerámica y de hormigón en tonos rojizos.

- Carpinterías, cerrajerías, persianas y fraileros.

Se admiten contraventanas arrollables como sistema de tamización de luz exterior, aunque se consideran más convenientes las contraventanas y fraileros.

Artículo 39.- Condiciones de uso

- Uso principal:

Residencial aislada y pareada (categoría B).

- Usos equivalentes:

Equipamiento en todas sus categorías salvo la 7ª (cementerio)

- Usos complementarios:

Garaje vinculado a la vivienda (categoría 1ª)

- Espacios libres:

Se prohíbe expresamente la tala de árboles. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse. Se exige la conservación de la riqueza arbórea en un 50% como mínimo. En la documentación para solicitar cualquier tipo de licencia, deberá figurar la situación de los árboles existentes y los que se suprimen

- Usos tolerados

- Hostelería en edificio exento

- Agropecuario en categoría A.

- Usos prohibidos
- Todos los demás.

CAPÍTULO V. ORDENANZA 5: RESIDENCIAL COLECTIVA

Artículo 40.- Definición

Corresponde a los escasos ejemplos de tipología de Bloque residencial, como son los situados en Cidones y en Herrereros, construidos en las últimas décadas.

Se trata de una tipología ajena al municipio, por lo que se facilitara, desde el Ayuntamiento, su eliminación ó transformación en vivienda unifamiliar, en el menor tiempo posible.

En cualquier caso, se excluye por completo la posibilidad de crear manzanas cerradas compuestas por edificaciones entre medianerías.

Se aplicará esta ordenanza a los inmuebles con dicha tipología constructiva, en caso de demolición ó de rehabilitación se le aplicara la ordenanza designada en el plano correspondiente.

Artículo 41.- Ámbito de aplicación

Comprende los inmuebles de esta tipología existentes.

Artículo 42.- Tipos de obras permitidas

Se permiten obras de mantenimiento de acabado e instalaciones, tanto interior como exteriormente.

Únicamente se autorizaran obras de reforma cuando disminuya el número de propiedades en que se divide el inmueble.

Artículo 43.- Condiciones de parcela

Parcela y frente de parcela mínimos

Se considera parcela mínima edificable la existente registrada con anterioridad a la aprobación de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 44.- Condiciones de posición de la edificación

Alineaciones: Las existentes

Retranqueos: Los existentes

Artículo 45.- Condiciones de volumen

Se mantendrán las existentes, aunque se produzca el cambio de tipología constructiva.

Artículo 46.- Condiciones estéticas

Se ajustarán a lo establecido en la Normativa General a más de lo aquí dispuesto:

Las composiciones de fachadas y, en general, la volumetría de las edificaciones tenderá a integrarse en el entorno histórico y natural. Dado que se trata de una tipología que difiere sustancialmente de las volumetrías tradicionales, el tratamiento de la envolvente y los materiales con que se reforme será lo más cuidadoso posible para no desentonar con el entorno existente.

No se admitirá la manifestación al exterior del canto de los forjados. Los ya existentes deberán ser ocultos en las próximas intervenciones en la edificación correspondiente.

Por otro lado, se evitarán las meras transposiciones miméticas de la arquitectura tradicional. Predominarán los huecos verticales en la composición de las fachadas. No se admitirá la creación de terrazas

Huecos

La composición de fachadas será libre, aunque presentará un orden claro, aunque no necesariamente simétrico. Seguirá las pautas observadas en las tipologías tradicionales evitando las soluciones meramente miméticas.

Podrán abrirse huecos de proporción horizontal, pero no predominarán frente a los de proporción vertical.

Las puertas de garaje tendrán un ancho inferior a 3,50 m.

En cubierta, se admite la apertura de huecos separados 2,50 m entre sí. Su dimensión mayor, la vertical, no superará 1,20 m. En edificios dotacionales podrán abrirse monteras de vidrio con una superficie inferior al tercio de la cubierta. Tanto en este caso como en el de las lumbreras o ventanas tipo Velux, la separación al borde inferior del faldón será de 2,50 m.

Cuerpos volados, marquesinas y aleros:

El vuelo de los cuerpos salientes será de un doceavo del ancho de la calle sobre la que se sitúan, con un máximo de un metro. La longitud sobre fachada de cada uno de los cuerpos volados será inferior a los 5,00 m y su suma no llegará a la mitad de la longitud en cada fachada.

No se admitirá la construcción de cuerpos volados cerrados total o parcialmente.

Las marquesinas tendrán un vuelo que se regulará al igual que los cuerpos volados. Su canto será inferior a los 15 cm. No se admite la construcción de pequeños faldones de teja a modo de guardapolvos o tejadillos sobre los huecos de fachada.

Los aleros serán de 0,60 m como mínimo y 1,20 m como máximo.

Artículo 47.- Materiales

Fachadas

Los paramentos de fachada serán revocados en tonos ocres, o en tonos que armonicen con el entorno, o de mampostería de piedra del lugar. Se admite el empleo de entramados de madera vistos en fachada.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Piedra diferente a las usuales en el lugar
- Ladrillo visto
- Enfoscado a la tirolesa
- Bloques de hormigón

Excepcionalmente, se permite el uso de ladrillo visto en remates singulares que tradicionalmente utilicen esta técnica. Se prohíbe expresamente el ladrillo bicolor.

Los cerramientos de parcela serán de piedra hasta un metro como máximo, rematándose con verja o malla galvanizada torsionada de hasta dos metros.

Se prohíbe la utilización de materiales con acabados brillantes, pulidos o satinados.

Cubiertas

Las cubiertas serán de teja cerámica, ya sea curva o plana.

Carpinterías, cerrajerías, persianas y fraileros.

Las carpinterías se situarán a haces interiores del muro de fachada o, a lo sumo, a haces intermedios. En caso de instalarse doble carpintería, nunca se situará ésta al exterior de la fachada.

Se admiten contraventanas arrollables como sistema de tamización de luz exterior, aunque se consideran más convenientes las contraventanas y fraileros.

Las carpinterías de puertas, contraventanas y ventanas serán de madera, pintadas en colores oscuros o con nogalina, así como de hierro pintado o aluminio lacado en los mismos colores, prohibiéndose el empleo de otros materiales y acabados.

En rejas y balcones, las barandillas serán de madera, pintada o barnizada en tonos oscuros, o metálicas para pintar, quedando prohibidos los antepechos de fábrica de ladrillo o bloque, aluminio, vidrio, materiales plásticos o chapa sin perforar.

En las carpinterías opacas, como las puertas de acceso a viviendas, a portales, locales en planta baja o garajes, la composición serán predominantemente verticales en su diseño, ya sea enlistonado o en otro despiece. También se admite preferiblemente el enlistonado en espiga.

Se prohíben las composiciones con cuarterones de composición horizontal.

Artículo 48. Condiciones de uso

Uso principal:

Residencial en categoría 4ª (D).

Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse. Se exige la conservación de la riqueza arbórea de un 50% como mínimo. En la documentación para solicitar cualquier tipo de licencia, deberá figurar la situación de los árboles existentes y los que se suprimen.

Usos prohibidos:

Uso industrial en categoría B y C.

Uso agropecuario en categoría B.

Uso de equipamiento en su categoría de cementerio.

Usos tolerados:

Todos los demás.

CAPÍTULO VI. ORDENANZA 6: INDUSTRIAL

Artículo 49.- Definición

Comprende las zonas destinadas a acoger naves e instalaciones de uso industrial, comercial o de almacenamiento.

Artículo 50.- Ámbito de aplicación

Comprende las zonas delimitadas como tales en los planos de Ordenación.

Artículo 51.- Obras permitidas

Se permitirán todos los tipos de obras.

Artículo 52.- Condiciones de la parcela

La parcela mínima se establece en 400 m² con un frente mínimo de 15 m.

- Alineaciones

Son las definidas en el correspondiente plano.

- Retranqueos

A la alineación oficial

Se establece un retranqueo mínimo de 5 m que podrá ser utilizado como estacionamiento de vehículos o para la instalación de construcciones provisionales como casetas de control de accesos pero no como campa de almacenamiento de materiales.

- A linderos

De común acuerdo entre los propietarios de predios colindantes, se podrán adosar las edificaciones de ambas. En este caso, previamente a la concesión de la licencia, se presentará esquema de la ordenación volumétrica. En caso contrario, el retranqueo mínimo será de 3 m.

Cuando la edificación se adose a linderos laterales, la construcción de los muros medianeros se ejecutará con los mismos materiales que en fachada principal, salvo que simultáneamente se construya la edificación vecina.

Artículo 53.- Condiciones de volumen

- Ocupación:

La ocupación máxima de la parcela será del 70%.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,7 m²/m².

- Altura de la edificación

Se fija en un máximo de dos plantas y 9,00 m. medidos en la parte inferior del alero de cubierta. Esta altura máxima podrá rebasarse en función de las características de los procesos productivos que se implanten.

La altura se medirá desde la rasante del terreno natural en todas las fachadas.

No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.

Se ajustará a lo establecido en la Normativa General.

Artículo 54.- Condiciones estéticas

Al no enclavarse estas zonas en áreas urbanas, los condicionamientos serán de índole paisajística y de protección de flora y fauna. A este respecto deberán evitarse las alteraciones importantes de la topografía de la parcela ajustando el edificio a su forma y suelo.

Las parcelas deberán tapiarse con mampostería, aparejos de ladrillo, enfoscado, tapias, etc., propias del lugar.

Quedan prohibidos los vallados metálicos sin especies vegetales vivas que los recubran, así como los materiales reflectantes (aluminio, chapas, brillantes etc.).

En el polígono de Los Robles, en Cidones, está absolutamente prohibida la tala de árboles y la disposición de la edificación se someterá a la existencia de superficies no arboladas.

Artículo 55.- Servicios Urbanísticos

A más de los expresados en Normativa General, se dispondrán hidrantes en cada parcela de fácil acceso y manejo.

No se permitirá el vertido directo de aguas o sustancias de desecho a ríos, regatas o barrancos.

Artículo 56.- Condiciones de uso

- Uso principal:

- Usos productivos en todas sus categorías.

- Uso agropecuario, excluyendo las granjas porcinas que se localizaran en el municipio de acuerdo a la legislación vigente y conforme a criterios de orientación geológicos u otros que determine la corporación municipal.

El sector industrial de Ocenilla llamado "La Cañada" excluye el uso agropecuario en todas sus categorías.

Los planes parciales que ordenen el urbanizable industrial preverán especialmente áreas diferenciadas para uso agropecuario (granjas de aves, ovino ó bovino).

- Usos complementarios

Garaje-aparcamiento en todas las categorías y situaciones

- Usos tolerados

- Usos terciarios en sus categorías A y B y, en su categoría C, hasta un 50% de la edificación

- Equipamiento educativo.

- Servicios urbanos e infraestructuras

- Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse

- Usos prohibidos

Todos los demás

CAPÍTULO VII. ORDENANZA 7: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Artículo 57.- Definición

Corresponde a los espacios destinados a la ubicación de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado bienestar de la localidad, reflejados en los Planos de Ordenación.

Artículo 58.- Ámbito de Aplicación.

Comprende las zonas delimitadas como tales en los planos de ordenación.

Artículo 59.- Condiciones de parcela

No se establecen

Artículo 60.- Condiciones de posición de la edificación

No se establecen, salvo el respeto a los retranqueos de tres metros como mínimo a otras fincas

Artículo 61.- Condiciones de volumen

- Ocupación:

La ocupación máxima de la parcela será del 50%

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,80 m²/m²

- Altura de la edificación:

Se fija el numero de plantas en baja mas dos y una altura máxima de cornisa de 9,5 m. La altura se medirá desde la rasante del terreno natural en todas las fachadas.

No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.

Vuelos libres respetando las separaciones a linderos.

Se permiten sótanos para uso exclusivo del inmueble.

Artículo 62.- Condiciones estéticas

Se ajustarán a lo establecido en la Normativa General a más de lo aquí dispuesto:

Huecos

La composición de fachadas será libre, aunque presentará un orden claro, aunque no necesariamente simétrico.

Las puertas de garaje tendrán un ancho inferior a 3,50 m.

En cubierta, se admite la apertura de huecos separados 2,50 m entre sí. Su dimensión mayor, la vertical, no superará 1,20 m. Podrán abrirse monteras de vidrio con una superficie inferior al tercio de la cubierta. Tanto en este caso como en el de las lumbreras o ventanas tipo Velux, la separación al borde inferior del faldón será de 2,50 m.

- Cuerpos volados, marquesinas y aleros:

El vuelo de los cuerpos salientes será de un doceavo del ancho de la calle sobre la que se sitúen, con un máximo de un metro. La longitud de la suma de los cuerpos volados será inferior al 30% de la longitud en cada fachada en que se sitúen. No se admitirá la construcción de cuerpos volados cerrados total o parcialmente.

Las marquesinas tendrán un vuelo que se regulará al igual que los cuerpos volados. Su canto será inferior a los 15cm. No se admite la construcción de pequeños faldones de teja a modo de guardapolvos o tejadillos sobre los huecos de fachada. Los aleros serán de 1,20m como máximo.

Artículo 63.- Materiales

- Fachadas:

En el suelo urbano de los cuatro barrios, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza 1 "Casco Tradicional" en lo que se refiere a materiales de fachada.

- Cubiertas:

El único material de cobertura permitido es la teja cerámica.

- Carpinterías, cerrajerías, persianas y fraileros.

Se admiten contraventanas arrollables como sistema de tamización de luz exterior, aunque se consideran más convenientes las contraventanas y fraileros.

Las carpinterías de puertas, contraventanas y ventanas serán de madera, pintadas en colores oscuros o con nogalina, así como de hierro pintado o aluminio lacado en los mismos colores, prohibiéndose el empleo de otros materiales y acabados.

Artículo 64.- Condiciones de uso

- Uso principal:

Equipamiento en todas sus categorías salvo la de cementerio, que se ubica en Suelo Rústico.

- Usos complementarios:

- Residencial unifamiliar (categoría B), con un máximo de 1 vivienda de 100m² construidos por dotación, destinadas a guardia y custodia de las instalaciones.

- Terciario en todas sus categorías.

- Uso aparcamiento al servicio del uso principal.

- Usos prohibidos:

Resto de usos. Queda expresamente prohibido el cambio de uso a residencial.

CAPÍTULO VIII. ORDENANZA 8: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 65.- Definición

Comprende las plazas, parques y jardines existentes en la actualidad (todos de carácter público) así como los que se originen con el desarrollo del Planeamiento (todos de cesión obligatoria, y por tanto también de carácter público). También se incluyen los paseos y espacios peatonales de dominio público.

Artículo 66.- Ámbito de aplicación

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de ordenación.

Se distinguen tres tipos, en función de su posición y características de su tratamiento.

- Parques y jardines

- Plazas

- Paseos, espacios peatonales y áreas de juegos

Artículo 67.- Condiciones del tratamiento

1. Parques y jardines

Son áreas destinadas al ornato de espacios públicos, paseos, juegos de niños y actividades deportivas compatibles con el tratamiento ajardinado y arbolado que debe reunir su diseño.

El 60% de su superficie se destinará a ajardinamiento y plantaciones y en ellas podrán instalarse áreas estanciales.

Sólo podrán edificarse quioscos, destinados a la expedición de bebidas bajo concesión municipal, de música, biblioteca o instalaciones culturales públicas, siempre que su superficie no exceda de 15 m², una planta máxima de 3 m. de altura y su diseño sea coherente con el del parque.

Todo espacio verde tanto público como privado deberá conservarse en forma y dimensiones.

2. Plazas

Son áreas estanciales vinculadas al sistema viario destinadas al descanso y la vida de relación.

En su tratamiento predominarán los pavimentos duros constituidos por materiales del lugar, preferentemente pétreos, terrizo, adoquinado de piedra u hormigón, según el uso estancial o recreativo con que se les pretenda dotar, pudiendo ser arbolados o no.

3. Paseos, espacios peatonales y áreas de juegos

Son los paseos originados por el Planeamiento y aquellos espacios libres que se han originado a lo largo del tiempo con el desarrollo de Cidones, Herreros, Ocenilla y Villaverde del Monte y que formalizan el aspecto actual siendo conveniente conservarlos.

En este tipo se permite el paso de vehículos de una manera restringida (como acceso a garaje o a vivienda alejada de la calle o para el paso de vehículos en emergencias).

4. En todos los tipos

Podrán contar con elementos de mobiliario urbano coherentes con el entorno edificado.

Queda expresamente prohibida toda edificación de tipo permanente.

En general, el diseño de los espacios libres se hará como mejor convenga a su uso y características. La elección de los espacios se hará en función de las características del suelo, climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio.

5. Supresión de barreras físicas

Se procurará la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de minusválidos, invidentes o coches de niños, para lo cual se dispondrán rebajes en bordillos y se evitarán resaltes generalizados.

6. Publicidad: Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios.

CAPÍTULO IX. ORDENANZA 9: RED VIARIA

Artículo 68.- Definición

Comprende los espacios públicos ocupados por las vías de circulación, rodada y peatonal.

Artículo 69.- Ámbito de aplicación

Se presentan en los planos de ordenación y sistema viario.

Artículo 70.- Obras admisibles

Se admiten obras de urbanización con las condiciones determinadas en las Normas Generales.

Artículo 71.- Trazado y secciones transversales del viario

Las secciones transversales y el trazado de las vías corresponden con las definidas por las alineaciones en el plano de sistema viario.

Artículo 72.- Condiciones de la edificación

No se podrán realizar más construcciones e instalaciones que aquellas consideradas como de mobiliario urbano con las características propias de éstas. Asimismo, se admiten instalaciones como puestos de periódicos, quioscos, etc. Todas las edificaciones se situarán de forma que no dificulten el paso peatonal o rodado. En las áreas peatonales se garantizará el paso con una anchura mínima de uno cincuenta (1,50) metros entre cualquier instalación y la línea de edificación.

En función del ancho del viario se realizarán plantaciones arbóreas según criterio municipal.

Artículo 73.- Condiciones de uso

- Uso principal

Infraestructura viaria.

- Usos complementarios

Aparcamiento, resto de las infraestructuras, espacios libres.

- Usos prohibidos

Todos los demás.

ANEXO I CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Capítulo único. Concepto y niveles de Protección

TÍTULO SEGUNDO NORMATIVA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Artículo 1.- Concepto

Se entiende por patrimonio urbano el conjunto de edificios, elementos y espacios libres que, por razones de interés histórico, arquitectónico, ambiental o social, confiere al municipio de Cidones su identidad urbana.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Las normas de protección atribuidas por este Catálogo se aplicarán sobre los elementos, edificios y espacios libres que se señalan en los Planos correspondientes de Bienes Catalogados.

Artículo 3.- Patrimonio arqueológico. Concepto.

A lo largo del término municipal de Cidones se extienden una serie de yacimientos arqueológicos cuya existencia ya consta en el Inventario Arqueológico.

Localidad	N.º	Nombre	Longitud	Latitud	X U.T.M.	Y U.T.M.
CIDONES	1	ALTO DE LA RISCA	2º 38' 08.92"	41º 47' 46.68"	530.259	4.627.306
	2	ALTO DEL SANTO	2º 38' 44.27"	41º 49' 50.90"	529.427	4.631.134
	3	ESTELAS	2º 38' 11.46"	41º 48' 56.97"	530.191	4.629.473
HERREROS	4	EJIDO, EL	2º 43' 57.57"	41º 49' 52.28"	522.200	4.631.150
OCENILLA	5	CASTILLO, EL	2º 37' 12.65"	41º 47' 38.32"	531.558	4.627.054
	6	LLANA, LA	2º 36' 48.33"	41º 47' 36.04"	532.120	4.626.986
VILLAVERDE	7	SARCÓFAGO	2º 39' 59.43"	41º 48' 34.73"	527.702	4.628.778

Su delimitación se recoge en el plano de Categorización del suelo rústico y su régimen de protección, en el Título III de esta Normativa Particular ("Régimen del suelo rústico").

Artículo 4.- Patrimonio urbano y arquitectónico. Concepto

Está constituido por aquellos conjuntos de edificios y elementos singulares que, por sus características históricas, tipológicas o culturales, son dignos de una protección individualizada.

Existen asimismo elementos de indudable valor arquitectónico, que pertenecen a la imagen tradicional del municipio como chimeneas pinariegas, dinteles, recercados de sillería, aleros etc, que aunque no se han incluido en este catalogo, deberán ser integrados en el lugar que ocupan y en el inmueble al que pertenecen, en cualquier proyecto de reforma de dicho inmueble.

Los Niveles de Protección que a continuación se detallan podrán referirse a la totalidad de un edificio o a un elemento de los que lo componen, sea blasón, portalada, fachada, etc. De acuerdo con el decreto 571/1963, quedan protegidos, como valores irremplazables del patrimonio cultural de Cidones, cualquier ornato de carácter heráldico que figure en sus edificaciones.

Artículo 5.- Niveles de protección

- Integral: se incluyen aquellos inmuebles de excepcionales valores de carácter arquitectónico, artístico o histórico que deben ser conservados en su integridad. En dichos inmuebles se admiten únicamente las obras de Mantenimiento y Conservación, Acondicionamiento y Rehabilitación y Restauración, encaminadas a la eliminación de actuaciones negativas en el exterior o para realizar redistribuciones de tabiquería que mejoren su adecuación funcional, manteniendo las características fundamentales de su interior.

No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, se podrán autorizar intervenciones que superen las obras admisibles antes mencionadas siempre que la singularidad y calidad de la actuación suponga un enriquecimiento patrimonial.


- Estructural: se incluyen aquellos bienes inmuebles de especial valor histórico, ambiental o artístico que por sus características, aisladamente o en relación al entorno en que se hallan, deben ser conservados manteniendo sus condiciones estructurales, volumétricas, tipológicas y ambientales. En ellos, las obras permitidas serán las de Mantenimiento y Conservación, Acondicionamiento, Rehabilitación y Restauración y Reestructuración. La envolvente del edificio debe mantenerse íntegramente salvo ligeras modificaciones que no afecten sus características generales, debiendo reponerse los huecos a sus dimensiones y disposiciones primitivas en caso de haberse visto alteradas.


- Ambiental: integran esta categoría de protección los inmuebles que por ser piezas de un conjunto urbano de interés deben conservarse. En ellos se permitirán las obras de Mantenimiento y Conservación, Acondicionamiento, Restauración, Rehabilitación y Reestructuración. También se admitirán las obras de Ampliación cuando ésta se realice siguiendo las pautas compositivas y constructivas de la edificación original.

La adscripción de nivel de protección a cada edificio o elemento construido se refleja en los planos de Catálogo.


Cuando un inmueble contenga un elemento catalogado como BIC deberá disponer de informe favorable en la administración correspondiente para poder realizar cualquier tipo de obra en dicho inmueble.

Nº CATALOGO: C1		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Ermita del S. Crito de la Buena Muerte	Integral	Cidones	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
Las Eras s/n		03023	
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>		
Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>		
Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>		
Acondicionamiento-Rehabilitación	<input type="checkbox"/>		
Reestructuración	<input type="checkbox"/>		
Ampliación	<input type="checkbox"/>		
Destrucción	<input type="checkbox"/>		

Nº CATALOGO: C2 b		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Chalet	Estructural	Cidones	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ Blas. Orden nº 13		03023	
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>		
Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>		
Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>		
Acondicionamiento-Rehabilitación	<input type="checkbox"/>		
Reestructuración	<input type="checkbox"/>		
Ampliación	<input type="checkbox"/>		
Destrucción	<input type="checkbox"/>		


Nº CATALOGO: C2 a		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Chalet	Estructural	Cidones	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ Blas. Orden nº 23		03023	
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>		
Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>		
Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>		
Acondicionamiento-Rehabilitación	<input type="checkbox"/>		
Reestructuración	<input type="checkbox"/>		
Ampliación	<input type="checkbox"/>		
Destrucción	<input type="checkbox"/>		

Nº CATALOGO: C2 c		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Chalet	Estructural	Cidones	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ Blas. Orden nº 2		03023	
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>		
Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>		
Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>		
Acondicionamiento-Rehabilitación	<input type="checkbox"/>		
Reestructuración	<input type="checkbox"/>		
Ampliación	<input type="checkbox"/>		
Destrucción	<input type="checkbox"/>		

Nº CATALOGO: C3a			CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO			
Fuente Pública	Integral	Ciudades			
DIRECCION		Nº DE CATASTRO			
Ayuntamiento de Arganda					
OBRAS PERMITIDAS					
					
Mantenimiento y conservación					X
Consolidación					X
Recuperación- Restauración					X
Acondicionamiento-Rehabilitación					X
Reestructuración					X
Ampliación					X
Derogación					X

Nº CATALOGO: C4			CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO			
Iglesia de S. Miguel Arcángel	Integral	Ciudades			
DIRECCION		Nº DE CATASTRO			
Calle de la Iglesia					
OBRAS PERMITIDAS					
					
Mantenimiento y conservación					X
Consolidación					X
Recuperación- Restauración					X
Acondicionamiento-Rehabilitación					X
Reestructuración					X
Ampliación					X
Derogación					X

Nº CATALOGO: C3b			CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO			
Fuente Pública	Integral	Ciudades			
DIRECCION		Nº DE CATASTRO			
Plaza Mayor					
OBRAS PERMITIDAS					
					
Mantenimiento y conservación					X
Consolidación					X
Recuperación- Restauración					X
Acondicionamiento-Rehabilitación					X
Reestructuración					X
Ampliación					X
Derogación					X

Nº CATALOGO: C5			CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO			
Lanzadero	Estructural	Ciudades			
DIRECCION		Nº DE CATASTRO			
Camino de la Estación		05161			
OBRAS PERMITIDAS					
					
Mantenimiento y conservación					X
Consolidación					X
Recuperación- Restauración					X
Acondicionamiento-Rehabilitación					X
Reestructuración					X
Ampliación					X
Derogación					X

Nº CATALOGO: C3c			CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO			
Fuente Pública	Integral	Ciudades			
DIRECCION		Nº DE CATASTRO			
Ayuntamiento de Arganda					
OBRAS PERMITIDAS					
					
Mantenimiento y conservación					X
Consolidación					X
Recuperación- Restauración					X
Acondicionamiento-Rehabilitación					X
Reestructuración					X
Ampliación					X
Derogación					X

Nº CATALOGO: C6			CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO			
Pobedo de Hierro	Integral	Ciudades			
DIRECCION		Nº DE CATASTRO			
C/ de la Iglesia					
OBRAS PERMITIDAS					
					
Mantenimiento y conservación					X
Consolidación					X
Recuperación- Restauración					X
Acondicionamiento-Rehabilitación					X
Reestructuración					X
Ampliación					X
Derogación					X

Nº CATALOGO: C3d			CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO			
Fuente Pública	Integral	Ciudades			
DIRECCION		Nº DE CATASTRO			
Camino de la Estación					
OBRAS PERMITIDAS					
					
Mantenimiento y conservación					X
Consolidación					X
Recuperación- Restauración					X
Acondicionamiento-Rehabilitación					X
Reestructuración					X
Ampliación					X
Derogación					X


Nº CATALOGO: C7			CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO			
Casa entera	Estructural	Ciudades			
DIRECCION		Nº DE CATASTRO			
Camino del casa entera					
OBRAS PERMITIDAS					
					
Mantenimiento y conservación					X
Consolidación					X
Recuperación- Restauración					X
Acondicionamiento-Rehabilitación					X
Reestructuración					X
Ampliación					X
Derogación					X


Nº CATALOGO: CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
DENOMINACION		GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
Ayuntamiento		Integral	Ciudades
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
Plaza Mayor			
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO: CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
DENOMINACION		GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
El Pilar		Integral	Hermanos
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ de la estación			
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO: CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
DENOMINACION		GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
Cruceiro		Integral	Ciudades
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
Cerro			
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO: CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
DENOMINACION		GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
Iglesia de Nbr. Sra. de la Asunción		Integral	Hermanos
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ de la Iglesia			
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO: CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
DENOMINACION		GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
Tres cruces		Integral	Ciudades
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
Eros			
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO: CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
DENOMINACION		GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
Ermita de San Andrés		Integral	Hermanos
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
San Andrés			
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO: CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
DENOMINACION		GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
Ermita de la Soledad		Integral	Hermanos
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ de la Soledad			
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO: CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS			
DENOMINACION		GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
Patio de Heron		Integral	Hermanos
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ San Andrés			
OBRAS PERMITIDAS			
			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
H6			
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Crucero	Integral	Herneros	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
Ermas			
		OBRAS PERMITIDAS	
		Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>
		Acondicionamiento-Rehabilitación	
		Reestructuración	
		Ampliación	
Destrucción			

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
O2			
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Fuente Publica	Integral	Ocenilla	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ La Fuente			
		OBRAS PERMITIDAS	
		Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>
		Acondicionamiento-Rehabilitación	
		Reestructuración	
		Ampliación	
Destrucción			


Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
H7			
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Pozo del Ermitaño	Estructural	Herneros	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ de la Ermita			
		OBRAS PERMITIDAS	
		Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>
		Acondicionamiento-Rehabilitación	
		Reestructuración	
		Ampliación	
Destrucción			

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
O3			
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Iglesia de San Esteban	Integral	Ocenilla	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ La Iglesia			
		OBRAS PERMITIDAS	
		Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>
		Acondicionamiento-Rehabilitación	
		Reestructuración	
		Ampliación	
Destrucción			

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
H8			
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Ermita de San Roque	Integral	Herneros	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
		OBRAS PERMITIDAS	
		Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>
		Acondicionamiento-Rehabilitación	
		Reestructuración	
		Ampliación	
Destrucción			

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
O4			
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Ermita de San Esteban	Integral	Ocenilla	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
Camino de Ocenilla al Royo			
		OBRAS PERMITIDAS	
		Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>
		Acondicionamiento-Rehabilitación	
		Reestructuración	
		Ampliación	
Destrucción			

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
O1			
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Lavadero	Integral	Ocenilla	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
Banco del Pozo			
		OBRAS PERMITIDAS	
		Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Recuperación- Restauración	
		Acondicionamiento-Rehabilitación	
		Reestructuración	
		Ampliación	
Destrucción			

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
O5			
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Fuente de la Iglesia	Integral	Ocenilla	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ La Iglesia			
		OBRAS PERMITIDAS	
		Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>
		Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>
		Acondicionamiento-Rehabilitación	
		Reestructuración	
		Ampliación	
Destrucción			

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Fuente Vieja	Integral	0 cenita	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ Camino de la Fuente Vieja		0 18 26	
OBRAS PERMITIDAS			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Casa Nobiliana	Integral	Villaverde del Monte	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
Carretera de Burgos		0 18 26	
OBRAS PERMITIDAS			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Ayuntamiento	Arbitral	0 cenita	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ La Fuente		0 18 26	
OBRAS PERMITIDAS			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Iglesia De San Pedro	Integral	Villaverde del Monte	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
Carretera de Burgos		0 18 26	
OBRAS PERMITIDAS			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Ermita de Ntra. Sra. Asunción	Integral	Villaverde del Monte	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ Camino de la Ermita		0 18 26	
OBRAS PERMITIDAS			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X


Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Fuente	Arbitral	Villaverde del Monte	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ Camino a las eras		0 18 26	
OBRAS PERMITIDAS			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Fuente Publica	Integral	Villaverde del Monte	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
C/ Real		0 18 26	
OBRAS PERMITIDAS			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X

Nº CATALOGO:		CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO	
Tres cruces	Integral	Villaverde del Monte	
DIRECCION		Nº DE CATASTRO	
Calle Real		0 18 26	
OBRAS PERMITIDAS			
Mantenimiento y conservación			X
Consolidación			X
Recuperación- Restauración			X
Acondicionamiento-Rehabilitación			X
Reestructuración			X
Ampliación			X
Destrucción			X



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
HERALDICA	Integral	Villaverde del Monte
DIRECCION		CODIGO DE INVENTARIO DE BIC
Caserío de Mallicaire		0784
OBRAS PERMITIDAS		
	<input checked="" type="checkbox"/> Mantenimiento y conservación <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Recuperación- Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento- Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Observaciones: Elemento perteneciente al inventario de Bienes de Interés Cultural		

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
ELEMENTO DE INTERES HISTORICO	Integral	Villaverde del Monte
DIRECCION		CODIGO DE INVENTARIO DE BIC
		0397
OBRAS PERMITIDAS		
	<input checked="" type="checkbox"/> Mantenimiento y conservación <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Recuperación- Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento- Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Observaciones: Elemento perteneciente al inventario de Bienes de Interés Cultural		


CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
HERALDICA	Integral	Villaverde del Monte
DIRECCION		CODIGO DE INVENTARIO DE BIC
Caserío de Mallicaire		0783
OBRAS PERMITIDAS		
	<input checked="" type="checkbox"/> Mantenimiento y conservación <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Recuperación- Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento- Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Observaciones: Elemento perteneciente al inventario de Bienes de Interés Cultural		


CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
ELEMENTO DE INTERES HISTORICO	Integral	Villaverde del Monte
DIRECCION		CODIGO DE INVENTARIO DE BIC
Calle Cerro		0398
OBRAS PERMITIDAS		
	<input checked="" type="checkbox"/> Mantenimiento y conservación <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Recuperación- Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento- Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Observaciones: Elemento perteneciente al inventario de Bienes de Interés Cultural		

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
HERALDICA	Integral	Villaverde del Monte
DIRECCION		CODIGO DE INVENTARIO DE BIC
		0782
OBRAS PERMITIDAS		
	<input checked="" type="checkbox"/> Mantenimiento y conservación <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Recuperación- Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento- Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Observaciones: Elemento perteneciente al inventario de Bienes de Interés Cultural		

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
HERALDICA	Integral	Villaverde del Monte
DIRECCION		CODIGO DE INVENTARIO DE BIC
Calle de la fuente		0379
OBRAS PERMITIDAS		
 	<input checked="" type="checkbox"/> Mantenimiento y conservación <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Recuperación- Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento- Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Observaciones: Elemento perteneciente al inventario de Bienes de Interés Cultural		

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
HERALDICA	Integral	Villaverde del Monte
DIRECCION		CODIGO DE INVENTARIO DE BIC
Caserío de Mallicaire		0781
OBRAS PERMITIDAS		
 	<input checked="" type="checkbox"/> Mantenimiento y conservación <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Recuperación- Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento- Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Observaciones: Elemento perteneciente al inventario de Bienes de Interés Cultural		

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
HERALDICA	Integral	Villaverde del Monte
DIRECCION		CODIGO DE INVENTARIO DE BIC
Cementerio nacional Burgos-Sagunto		0377
OBRAS PERMITIDAS		
	<input checked="" type="checkbox"/> Mantenimiento y conservación <input checked="" type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Recuperación- Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento- Rehabilitación	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Observaciones: Elemento perteneciente al inventario de Bienes de Interés Cultural		

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		
Nº CATALOGO: V15		
DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	NUCLEO
HERALDICA	Integral	Villaverde del Monte
DIRECCION	CODIGO DE INVENTARIO DE BIC	
Conservación Nacional Burgos-Segovia	0372	
OBRAS PERMITIDAS		
	Mantenimiento y conservación	<input checked="" type="checkbox"/>
	Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/>
	Recuperación- Restauración	<input checked="" type="checkbox"/>
	Recondicionamiento-Rehabilitación	<input type="checkbox"/>
	Observaciones: Elemento perteneciente al Inventario de Bienes de Interés Cultural	

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE CIDONES

1. INTRODUCCIÓN

Esta normativa tiene como objetivo la protección y promoción de la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico ubicados en el ámbito territorial del término municipal de Cidones, que incluye las localidades de Cidones, Herreros, Ocenilla y Villaverde del Monte; favoreciendo la documentación y recuperación del mismo tal como se recoge en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El tratamiento de los restos arqueológicos existentes en él se regirá por lo establecido en la legislación vigente en el ámbito autonómico: la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León. Así como la legislación de ámbito nacional, la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, y los Reales Decretos que desarrollan la misma (111/1986 de 10 de enero y 64/1994 de 21 de enero).

El Patrimonio Arqueológico esta definido, en el artículo 50 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, como los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo. También incluye los restos geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia humana.

2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS

2.1. SUELOS RÚSTICOS CON PROTECCIÓN CULTURAL

Los lugares donde se localizan yacimientos arqueológicos incluidos en el Catálogo se clasifican como suelo rústico de protección cultural, salvo aquellos que se encuentren en zonas urbanas o urbanizables así calificadas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León. El régimen de protección y usos prohibidos y sujetos a autorización del suelo rústico de protección cultural se ajustará a los definidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.2. SOLICITUD DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Al solicitarse licencias urbanísticas o autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico que afecten a los yacimientos arqueológicos incluidos en el Catálogo, el Ayuntamiento informará al promotor de la protección arqueológica que afecta a su proyecto y de la necesidad de realizar el correspondiente estudio arqueológico sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, de acuerdo a lo marcado en la presente normativa.

2.3. ESTUDIOS ARQUEOLÓGICOS

Los estudios arqueológicos sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico deben ser elaborados por un titulado superior con competencia profesional en materia de arqueología.

Incluirán la realización de las actividades arqueológicas definidas en la normativa vigente que sean necesarias para evaluar la incidencia de las obras o nuevos usos del suelo en el patrimonio arqueológico, atendiendo a las diferentes figuras de protección definidas en el catálogo:

a) Yacimientos con protección integral: sólo se permitirán en las zonas así catalogadas trabajos de investigación, conservación, restauración, consolidación o puesta en valor.

b) Yacimientos con protección preventiva de grado a: las actividades planteadas deberán ser excavaciones arqueológicas que se plasmarán con la ejecución de sondeos manuales, en número y extensión marcados por las características del yacimiento y de la obra a realizar.

c) Yacimientos con protección preventiva de grado b: las actividades planteadas serán controles arqueológicos, consistentes en la supervisión de las remociones de terrenos que se realicen.

d) Piezas singulares: la modificación, restauración, traslado o alteración de cualquier tipo de los bienes así catalogados requerirá la petición de una autorización previa a la administración competente.

2.4. PERMISOS Y PROYECTOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

Para realizar cualquiera de estas intervenciones arqueológicas será necesario solicitar el correspondiente permiso ante el organismo competente en materia de patrimonio cultural, este tendrá carácter nominal e irá acompañado por un pliego de condiciones técnicas que regirán la actuación.

La solicitud del permiso deberá ir acompañada por el correspondiente Proyecto de intervención arqueológica, en el que se definirán las condiciones en que deba llevarse a cabo la intervención. Deberá incluir la denominación de la intervención y la situación del inmueble, así como la justificación de la necesidad de la misma y una memoria de las intervenciones a realizar en función de la obra prevista y nivel de protección. Todo ello acompañado por la documentación planimétrica correspondiente y la relación del equipo que va a realizar los trabajos.

2.5. INFORMES

Finalizada la intervención arqueológica el titular del permiso elaborará un informe técnico, en un plazo no superior a 30 días desde la finalización de los trabajos de campo. El informe deberá incluir los antecedentes que justifican la intervención, la metodología utilizada, los resultados obtenidos y una valoración de los restos documentados, incluyendo una propuesta de las medidas correctoras si fueran necesarias. Todo ello acompañado por la correspondiente documentación planimétrica y fotográfica, así como el inventario y acta de depósito de materiales en el Museo Arqueológico Provincial.

El arqueólogo emitirá un informe preliminar que permita a la administración competente dictaminar sobre la conveniencia o no de continuar con los trabajos arqueológicos.

2.6. FINANCIACIÓN DE LOS ESTUDIOS ARQUEOLÓGICOS

En los casos en que una actuación arqueológica resulte necesaria como requisito para la autorización o a consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a yacimientos incluidos en el Catálogo municipal de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, la financiación de los trabajos arqueológicos previa a la ejecución de aquellas correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la administración competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario de acuerdo con el artículo 58 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2.7. CONSERVACIÓN DE LOS RESTOS ARQUEOLÓGICOS

Si en las intervenciones arqueológicas desarrolladas durante la realización de los estudios se localizaran restos o estructuras arqueológicas que por su entidad e importancia hagan necesario su conservación "in situ", la administración competente en materia de patrimonio arqueológico articulará las medidas que procedan con arreglo a la normativa vigente.

2.8. HALLAZGOS CASUALES

Todo hallazgo casual de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, definido por el artículo 60 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.

Se podrá ordenar la paralización de obras por un periodo máximo de dos meses en los lugares que se hallen fortuitamente bienes del patrimonio arqueológico. En dicho periodo, la Administración realizará las intervenciones arqueológicas que considere oportunas para la conservación o documentación de dichos bienes, o iniciar el pro-

cedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural o inclusión en el Inventario o Catálogo. La suspensión de la actuación no comportará indemnización alguna.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de los derechos reales sobre estos bienes facilitarán a la Administración competente el acceso a los mismos, con fines de inspección y de realización de estudios previos e informes necesarios para la tramitación de los procedimientos de declaración de Bien de Interés Cultural o de inclusión en el Inventario o Catálogo que puedan afectarlos.

2.9. INFRACCIONES Y SANCIONES

El incumplimiento de esta normativa constituye una infracción administrativa que se sancionará conforme a lo recogido en los artículos 82 a 91 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

3. CATÁLOGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En este Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico del término municipal de Cidones, se recopilan todos los restos arqueológicos conocidos en el momento de elaboración del mismo. La base para la realización del presente catálogo es la revisión de los yacimientos recogidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León, localizados en campañas de prospección de tipo selectivo, que no han cubierto la totalidad de la superficie del término. En el apartado correspondiente se incluye una descripción y la delimitación detallada de todos ellos a través de fichas individualizadas.

3.1. BIENES ARQUEOLÓGICOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

La relación de elementos que se incluyen en el Catálogo de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico del término municipal es la siguiente:

Localidad	N.º	Nombre	Longitud	Latitud	X U.T.M.	Y U.T.M.
CIDONES	1	ALTO DE LA RISCA	2º 38' 08.92"	41º 47' 46.68"	530.259	4.627.306
	2	ALTO DEL SANTO	2º 38' 44.27"	41º 49' 50.90"	529.427	4.631.134
	3	ESTELAS	2º 38' 11.46"	41º 48' 56.97"	530.191	4.629.473
HERREROS	4	EJIDO, EL	2º 43' 57.57"	41º 49' 52.28"	522.200	4.631.150
OCENILLA	5	CASTILLO, EL	2º 37' 12.65"	41º 47' 38.32"	531.558	4.627.054
	6	LLANA, LA	2º 36' 48.33"	41º 47' 36.04"	532.120	4.626.986
VILLASVERDE DEL MONTE	7	SARCÓFAGO	2º 39' 59.43"	41º 48' 34.73"	527.702	4.628.778

3.2. FIGURAS DE PROTECCIÓN

Para una mejor zonificación de los restos arqueológicos incluidos en el Catálogo han sido definidas diferentes figuras de protección:

A. Yacimiento Arqueológico: definido como lugar o paraje natural con destacado valor patrimonial, en el que existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiado con metodología arqueológica, hayan sido extraídos o no, en superficie o en el subsuelo, o donde se presume razonablemente la existencia de restos arqueológicos. Dentro de los yacimientos arqueológicos se definen diferentes niveles de protección:

A.1. Protección integral: aquellos restos arqueológicos declarados Bienes de Interés Cultural y aquellos otros que por sus especiales características y valores arqueológicos sean susceptibles de una protección similar. Son las zonas donde está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante.

A.2. Protección preventiva son zonas conocidas por la dispersión de evidencias en superficie, por lo que se presume la aparición de bienes muebles e inmuebles con valores arqueológicos en el subsuelo, aunque no se conoce con plena certeza la ubicación, estado de conservación ni grado de alteración de las mismas. Dentro de la misma se diferencian dos grados.

A.2.1. Grado A: la abundancia de restos en superficie le confiere una entidad claramente reconocible y delimitable.

A.2.2. Grado B: son zonas con escasas evidencias superficiales que dificultan su delimitación o en las que se presume la aparición de restos arqueológicos.

B. Piezas arqueológicas singulares: definidas como bienes muebles o elementos separados de un inmueble de valor histórico que se encuentran fuera de su contexto arqueológico original.

Las figuras de protección aplicados a los bienes arqueológicos recogidos en el Catálogo del municipio de Cidones son:

Localidad	N.º	Nombre	Figura de Protección
CIDONES	1	ALTO DE LA RISCA	Yacimiento con Protección Preventiva Grado B
	2	ALTO DEL SANTO	Yacimiento con Protección Preventiva Grado A
	3	ESTELAS	Piezas singulares
HERREROS	4	EJIDO, EL	Yacimiento con Protección Preventiva Grado B
OCENILLA	5	CASTILLO, EL	Yacimiento con Protección Integral
	6	LLANA, LA	Yacimiento con Protección Preventiva Grado B
VILLASVERDE DEL MONTE	7	SARCÓFAGO	Piezas singulares

3.3. INCLUSIÓN NUEVOS ELEMENTOS EN EL CATÁLOGO

Los nuevos bienes arqueológicos que aparezcan en el Término Municipal, ya sean como hallazgos casuales o fruto de trabajos de investigación, se añadirán al Catálogo de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico de Cidones, con su correspondiente localización, delimitación, descripción y figura de protección.

Así mismo los resultados de las actuaciones arqueológicas podrían alterar los niveles de protección de los yacimientos ya incluidos, aumentándolos o disminuyéndolos en virtud de los mismos.

Tanto la inclusión de nuevos elementos, como las variaciones en los niveles de protección deberá ir avalado por el informe positivo del organismo competente en materia de patrimonio cultural.

Soria 23 de febrero de 2007, J. P. Benito Batanero. Arqueólogo.

RELACIÓN DE OTROS DOCUMENTOS

1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA -Planos:

- PI-1 (TM1/3). Estructura territorial y usos del suelo rústico
- PI-1 (TM2/3). Estructura territorial y usos del suelo rústico
- PI-4 (0-ALUM). Infraestructura de alumbrado
- PI-4 (0-PAVM). Pavimentación
- PI-4 (0-ABAST). Infraestructura de abastecimiento
- PI-4 (0-SANMT). Infraestructura de saneamiento
- PI-4 (C-ALUM). Infraestructura de alumbrado
- PI-4 (C-PAVM). Pavimentación
- PI-4 (H-ABAST). Infraestructura de abastecimiento
- PI-4 (H-SANMT). Infraestructura de saneamiento
- PI-4 (V-PAVM). Infraestructura de alumbrado
- PI-4 (V-ABAST). Infraestructura de abastecimiento
- PI-4 (V-ABAST). Infraestructura de abastecimiento
- PI-4 (V-SANMT). Infraestructura de saneamiento
- PI-4 (V-ALUM). Alumbrado
- PI-4 (V-PAVM). Pavimentación
- PI-4 (C-ABAST). Infraestructura de abastecimiento
- PO-1 (TM1/3). Clasificación del Suelo Rústico
- PO-1 (TM2/3). Clasificación del Suelo Rústico
- PO-1 (TM3/3). Clasificación del Suelo Rústico
- PO-2 (V). Villaverde del Monte. Modificaciones sobre la Aprobación Inicial
- PO-2 (H1/2). Herreros. Modificaciones sobre la Aprobación Inicial
- PO-2 (H2/2). Herreros. Modificaciones sobre la Aprobación Inicial
- PO-2 (01/2). Ocenilla. Modificaciones sobre la Aprobación Inicial
- PO-2 (02/2). Ocenilla. Modificaciones sobre la Aprobación Inicial
- PO-2 (C1/3). Cidones. Modificaciones sobre la Aprobación Inicial
- PO-2 (C3/3). Cidones. Modificaciones sobre la Aprobación Inicial
- PO-2 (C3/3). Cidones. Modificaciones sobre la Aprobación Inicial

2.- OTRA DOCUMENTACIÓN:

Anexo fichas suelo SUNC y SUR-D

Soria, 18 de febrero de 2008.- La Secretaria de la Comisión, Manuela Pascual Martínez. Vº Bº El Delegado Territorial, Carlos de la Casa Martínez.

ADVERTENCIAS:

No se procederá a la publicación de ningún anuncio, **tenga o no carácter gratuito**, si no se remite acompañado del documento de autoliquidación cumplimentado y que no venga registrado por conducto de la Diputación Provincial de Soria.

ADMINISTRACIÓN: Excma. Diputación Provincial de Soria
 IMPRIME: Imprenta Provincial de Soria