

## CAPÍTULO II

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En virtud de la legislación vigente (Artículo 2 de la Ley de Régimen de Suelo y Valoraciones) las N.U.M. regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

#### Art.2.1. CLASIFICACIÓN

Las presentes N.U.M. clasifican el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y suelo rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento, a escala 1:25.000 y 1:1.000.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda (capítulos 8,9 y 10). Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes.

A.- El suelo rústico es aquel que las Normas lo mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor, forestal, agrícola, ganadero y cinegético y en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal a escala 1:10.000, y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de estas Normas.

B.- El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desenvolvimiento del pueblo, sus distintos núcleos de población y aquellas otras que por ejecución de las N.U.M. lleguen a adquirir tal situación.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 9 de estas Normas.

C.- El suelo urbanizable comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las N.U.M. pueden ser ocupadas para el desenvolvimiento y crecimiento del municipio y su desarrollo industrial.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en los Capítulos 8, 9 y 10 de estas Normas.

### **2.1.1. ESTRUCTURA GENERAL**

Igualmente se define la "estructura general y orgánica del territorio" a través de:

A.- Los sistemas generales y dotaciones públicas de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B.- Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, en las que se les asignan usos globales, pormenorizados y la intensidad de los mismos.

## **Art.2.2. SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS**

### **2.2.1. SISTEMAS**

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas.

### **2.2.2. SISTEMAS GENERALES**

Constituyen los sistemas generales aquel conjunto de suelos reservados para comunicaciones, espacios libres e infraestructuras de servicios de urbanización, estructurados para atender las necesidades del conjunto de la población de la ciudad.

### **2.2.3. DELIMITACIÓN**

Los sistemas generales y dotaciones públicas y equipamientos definidos por las N.U.M. se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación de normas específicas.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

A.- Red viaria de titularidad supramunicipal formada por la Carretera que partiendo de la Carretera CL-605 de Arévalo a Segovia, atraviesa el núcleo de población, uniéndose posteriormente con la Carretera Nacional 110 de Soria a Plasencia.

Carretera,de titularidad supramunicipal que desde Valverde del Majano, atraviesa Abades, Marugan, Muñozpedro, acabando en Sanchidrián (Avila)

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

B.- Red de tendido eléctrico de alta tensión señalados en el plano de ordenación.

C.- Red de vías pecuarias señaladas en el plano de ordenación.

D.- Conducción de suministro de agua a la población y conducción de la red de saneamiento y evacuación señalada en el plano de ordenación.

E.- Red básica de caminos, señalada en el plano de ordenación.

F.- Red viaria urbana señalada como sistema general en los planos de alineaciones a escala 1:1.000.

G.- Redes de Telefonía y Comunicaciones.

---

Los equipamientos que se recogen a continuación

---

Referencia planos de ordenación	en	los Denominación
------------------------------------	----	---------------------

---

Religioso:	1	Iglesia de parroquial San Lorenzo
	2	Ermita de los Remedios
	3	Ermita de San Sebastián
	3	Ermita de la Soledad
Servicios:	1	Ayuntamiento y Juzgado de Paz
	2	Pozo de Captación y Depósito elevador
	3	Depósito Regulador por gravedad
	4	Depuradora
Equipamientos:		
	1	Consultorio Medico
	2	Centro familiar
	3	Colegio público
	4	Guardería
	5	Polideportivo
	6	Campo de fútbol
	7	Canchas de tenis
	8	Piscina municipal

---

Las zonas verdes que se relación a continuación:

---

Plano de ordenación

Denominación

- 
- |    |                                    |
|----|------------------------------------|
| 1. | Jardín crta. acceso desde Valverde |
| 2. | Jardín Plaza de la Iglesia         |
| 3. | Jardín Plaza Elena Fortuny         |
- 

#### **2.2.4. DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS**

Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, al margen de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores de los suelos Urbanos no consolidados y Urbanizables, y cuya organización espacial o bien se regula en el Suelo Urbano de las propias N.U.M. o se regulará en el planeamiento de rango jerárquico inferior que se redacte para desarrollo y pormenorización de las previsiones de las N.U.M. en el Suelo Urbanizable.

#### **Art.2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL**

En suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán derecho:

a) A promover la urbanización de sus terrenos presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector.

b) En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente, podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 de la L.U.C. y L. y 306 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

**Art. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS  
EDIFICACIONES EXISTENTES**

En el suelo urbano y urbanizable por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se observan, edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las N.U.M. En el suelo rústico debería realizarse un inventario de instalaciones en suelo rústico en el que se relacionaran las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

**2.4.1. EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS  
CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA**

En particular, en cuanto a los usos y edificación a las establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable y a las señaladas en las normas 8.5.2., 8.5.3., 8.5.4., 8.5.6., y siguientes para los situados en el Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalla para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo Rústico, por el procedimiento descrito en la norma 8.5.5., en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

- Como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Castilla y León, puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

**2.4.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE VALOR CULTURAL A PROTEGER**

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán directamente por las determinaciones del Capítulo 7, Normas generales de protección de las presentes Normas Urbanísticas, con la tramitación que le corresponda según la clase de suelo en que se sitúa, y en el Suelo Rústico, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse ajustándose a lo especificado en el citado Capítulo 7 de esta Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo Rústico, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la norma 8.5.4. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

**2.4.3. USOS DEL SUELO EXPRESAMENTE DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, y que resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.

- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y,

- La integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del Art. 64.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo Rústico, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico, como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Castilla y León puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Sin embargo, no se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que, estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o que para las situadas en el Suelo Rústico se considere en las fichas correspondientes del Inventario anejo, expresamente susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones, no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales, instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

En el Suelo Rústico, cuando la ficha correspondiente del Inventario declare expresamente la actividad incompatible con el medio en que se ubica, deberán preverse las medidas para que se produzca el cese de la actividad en el plazo fijado en las mismas.

**2.4.4. EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXISTENTES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO PERO NO DECLARADAS EXPRESAMENTE FUERA DE ORDENACIÓN**

Los usos del suelo disconformes con las determinaciones del planeamiento y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del

nuevo planeamiento.

**Art.2.5. 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 con respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las N.U.M. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las normas respecto al predio de que se trate se corresponden con los enunciados de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones, el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuara ajustándose a lo dispuesto en la Ley anteriormente citada y en los Reglamentos y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.