

T I T U L O S E G U N D O

N O R M A S E S P E C I F I C A S D E C A D A

C L A S E D E S U E L O

CAPITULO VIII

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO

Art.8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS

8.1.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Constituyen el suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, cultural, tradicional, o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas Municipales, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

8.1.2. CATEGORÍAS

El suelo rústico queda subdividido en cuatro categorías:

- 1º. Suelo rústico común.
- 2º. Suelo rústico con protección de infraestructuras.
- 3º. Suelo rústico con protección natural.
- 4º. Suelo rústico con protección cultural.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de clasificación del suelo.

8.1.3. SUELO RÚSTICO COMÚN

El suelo rústico común está constituido por aquellas áreas en que no es necesario especiales medidas de protección. En los terrenos que forman parte de esta categoría son de aplicación todas las normas contenidas en este capítulo excepto las normas de especial protección establecidas en la Norma 8.8.

8.1.4. SUELO RÚSTICO CON PROTECCION

El suelo rústico con protección es aquel constituido por áreas de destacados valores ecológicos, productivos o paisajísticos, ambientales, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos o por encontrarse ocupados por infraestructuras, que deben de ser objeto de una protección específica que tienda a defender y a potenciar esos valores, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

Las presentes Normas Urbanísticas contemplan las siguientes categorías

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

En estos terrenos se aplican las medidas de especial protección definidas en la norma 8.8. así como el resto de la normativa de este capítulo.

8.1.5. INFRAESTRUCTURA Y SISTEMAS GENERALES

En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del suelo rústico.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 8.5.3. para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de Derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste a la aprobación de la Corporación, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Art.8.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO

8.2.1. CRITERIOS DE UTILIZACIÓN

El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

8.2.2. USOS, PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS

Los usos admitidos del suelo rústico son aquellos acordes con su propia naturaleza, que se consideran ordinarios y que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir el agrícola, el pecuario, el forestal, cinegético y otras análogas. La regulación que estas normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores paisajísticos y productivos de los terrenos.

Los usos excepcionales, se subdividen en permitidos, que son aquellos compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y autorizables aquellos sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma a través del procedimiento establecido en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por el interés público que su ubicación comporta. Las limitaciones que les imponen estas normas tienden a garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos excepcionales:

1º.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

2º.- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

3º.- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

4º.- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

5º.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

6º.- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

7°.- Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Son usos prohibidos con carácter general en el suelo rústico aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo con protección se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en la norma 8.8. se diferencian dentro de esta categoría de suelo. Y en todo caso los siguientes:

1°.- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2°.- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

3°.- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

8.2.3. CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del suelo rústico o de los que están asociados al mismo, así como la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico imponen estas normas urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

8.2.4. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el capítulo 3. de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de

licencia municipal.

En particular están sujetas a la licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comisión Territorial de Urbanismo, las construcciones que se rigen por sus condiciones y procedimiento establecido en la norma 8.5.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

8.2.5. NORMAS CONCURRENTES

Es de aplicación a esta clase de suelo por razón de la materia aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación; infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, vías pecuarias, etc...

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

Art.8.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

8.3.1. DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES

Para el desarrollo de las previsiones de estas normas en el suelo rústico sólo se podrán redactar planes especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los arts.47 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 143 del Reglamento de Urbanismo que desarrolla la Ley, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo rústico.

Los principales objetivos de estos planes especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias y ganaderas, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

8.3.2. DETERMINACIONES

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

Dichos Planes especiales deberán cumplir las determinaciones de estas normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación se atenderán a lo previsto en el capítulo 3. de esta Normativa.

Art.8.4. PARCELACIONES RUSTICAS

8.4.1. CONCEPTO DE PARCELACIÓN

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación Hipotecaria, así como si se trata de actos con transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

8.4.2. CARÁCTER RUSTICO

En suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la norma 8.7.

8.4.3. LICENCIA MUNICIPAL Y AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PREVIA

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de la licencia municipal.

8.4.4. DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN

La documentación mínima que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1.- Memoria justificativa, tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la ley sobre unidades mínimas de cultivo como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas de Planeamiento donde deberá recoger:

Objetivos de la parcelación.

Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

De existir, se describirán así mismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus 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 justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:25.000 de clasificación del suelo de estas normas.

3.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada la 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el plano de catastro de rústica deberá aportarse como documento adicional.

4.- De estimarlo necesario el Ayuntamiento, podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificaciones catastrales de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

8.4.5. UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO Y PARCELA MÍNIMA

No será autorizada una parcelación rústica si cada una de las parcelas resultantes de la misma no cumple el requisito de ser de mayor superficie que la de la unidad mínima de cultivo regulada por la legislación agraria o en su caso que las parcelas mínimas de extensión superior a aquella que para el suelo rústico especialmente protegido, se regulan en la norma 8.8.

En la fecha de aprobación de estas normas la unidad mínima de cultivo para el término municipal de 6 Has para secano y 2 Ha de regadío.

Excepcionalmente, se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, o de las parcelas mínimas fijadas en la norma 8.9 cuando se de una de las siguientes circunstancias:

A) Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica del territorio o sistema general.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

B) Cuando se pretenda construir en la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social, en cuyo caso tanto la parcela como la instalación deberán cumplir las condiciones mínimas que se regulan en la Norma 8.5.6.

En este caso deberá procederse conjuntamente a la tramitación de las solicitudes de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate. La autorización concedida caducará si transcurrido el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización de la parcelación, no se hubiere iniciado la construcción de la instalación.

C) Cuando sea para unirla a otra, u otras colindantes, que de esta forma completen o amplíen la superficie de la unidad mínima de cultivo, siempre que la superficie de la finca matriz segregada no pase a ser inferior a la unidad mínima de cultivo .

En este caso la autorización para la segregación estará sometida a la condición de inscribir simultáneamente en el Registro la agregación de la parcela segregada a las colindantes.

8.4.6. EDIFICACIONES EXISTENTES

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación.

8.4.7. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ANTERIORES

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anterior o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

8.4.8. PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

8.4.9. EXPROPIACIONES

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de

fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Art.8.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

8.5.1. OBRAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES PERMITIDAS

Obras permitidas. En el suelo rústico común, y en el protegido donde las condiciones establecidas en la Norma 8.8. lo permitan podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- EN EL SUELO RUSTICO COMUN

A.-Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones de la norma 8.5.2.

B.-Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

C.-Las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan por las condiciones de la norma 8.5.3., así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

D.-Construcciones e instalaciones propias de las asentamientos tradicionales.

E.-Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no forme núcleo de población.

F.-Obras de rehabilitación, reforma y aplicación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

G.-Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculadas a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos de su incompatibilidad con los usos urbanos.

- EN EL SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN

Las recogidas en la norma 8.8

Edificaciones existentes. Las actuaciones permitidas en las

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la norma 8.5.4.

Licencia y autorización previa. La ejecución de obras, construcciones o instalaciones en el suelo rústico está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

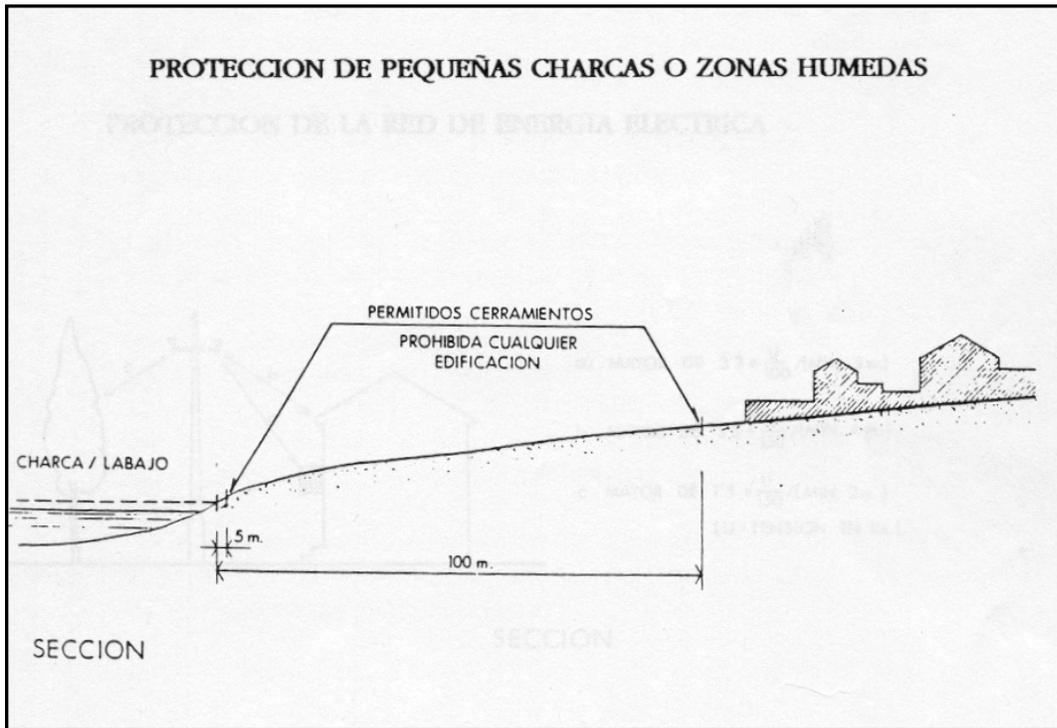
No será necesaria la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, para la concesión de licencia en el caso de:

1°. Las construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

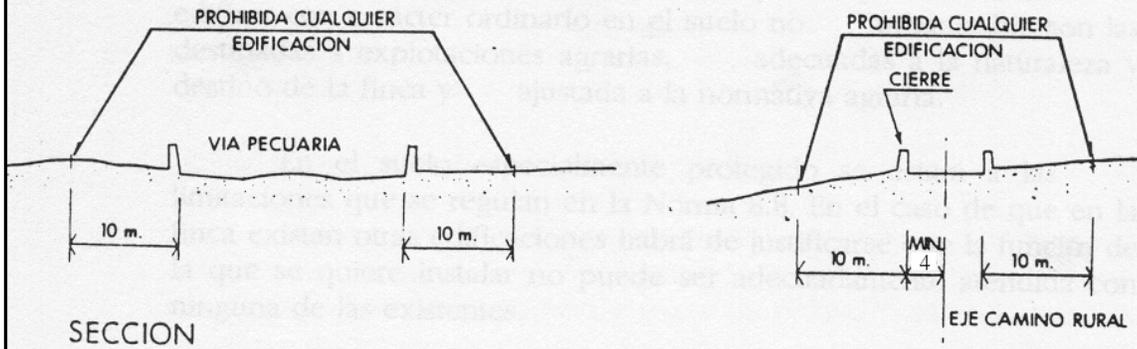
2°. Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras etc, tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia, ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se derivan de la ausencia de una, otra o ambas.

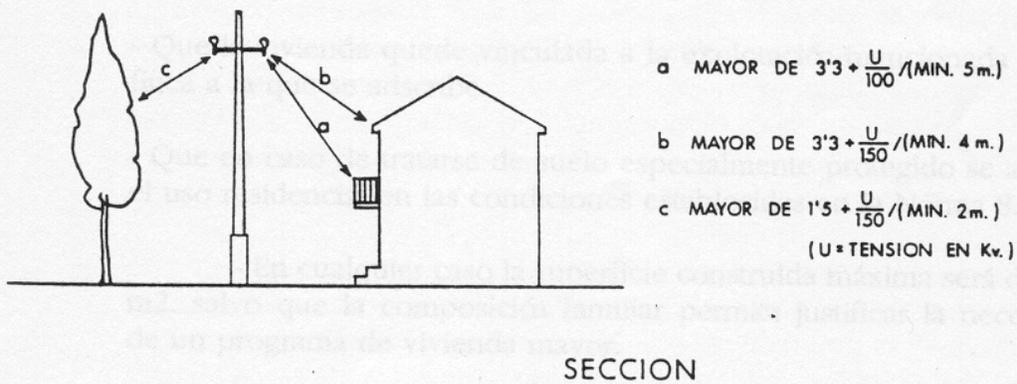
Protección de dominio público. Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en la norma 8.4.8.



PROTECCION DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES FUERA DE LOS NUCLEOS DE POBLACION



PROTECCION DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA



8.5.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES AGRARIAS

Instalaciones de explotaciones agrarias.

A) Las edificaciones o instalaciones que se podrá autorizar edificar con carácter ordinario en el suelo rústico son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustada a la normativa agraria.

En el suelo rústico de protección se estará a las limitaciones que se regulan en la Norma 8.8. En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Viviendas Anejas.

B) Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe, debiendo quedar plenamente justificado, la subordinación de la vivienda a la explotación, y la dimensión económica de está última, que haga necesaria la existencia de la vivienda.

- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m². salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor.

Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones citadas en A están sujetas a la obtención de la preceptiva licencia municipal y las citadas en el apartado B están sujetas a la licencia municipal que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo según el tramite que determina el art. 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 8.5.5. y siguientes.

Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en la norma 8.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las normas generales de uso y edificación de esta normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en la Norma 8.8.

Normativa e instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarles.

8.5.3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

Licencia y autorización urbanística previa.

Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 8.5.5.

Utilidad pública e interés social.

Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

- Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los órganos administrativos competentes.

- Su consideración de interés social. En este supuesto el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el municipio, siendo la Comisión Territorial de Urbanismo quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

Tipos.

Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones o instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

Infraestructuras y sistemas generales.

A) Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales o supramunicipales que, parcial o totalmente, deberán implantarse en el suelo rústico. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas altas tensión, instalaciones destinadas a la defensa nacional, etc.

Instalaciones asociadas al medio rural.

B) Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tenga que estar asociadas al medio rural.

Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuela-granja, centros de estudio del medio rural o natural, instalaciones deportivas o recreativas para disfrute de este centros asistenciales, centros asistenciales y sanitarios.

Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

C) Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deban instalarse en el medio urbano y tengan en el suelo rústico el lugar mas idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Las estaciones base de Telefonía móvil, o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural como los campos de golf, autódromos, instalaciones hípicas o centros de vuelos para vehículos aeroligeros o aeropuertos, campos de tiro, etc.

Viviendas anejas.

D) Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares asociadas a instalaciones de utilidad pública o interés social siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto b de la norma 8.5.2

Condiciones de actuación en suelo protegido.

En el ámbito del suelo rústico especialmente protegido sólo podrá autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en la Norma 8.8.

Condiciones de parcela.

Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en la norma 8.5.6.

Condiciones de uso y de edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general las que se fijan en las normas 8.5.6. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las normas generales de uso y edificación de esta normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en la Norma 8.8.

Normativa e instrucciones específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle.

EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDA FAMILIAR

Edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

- Cumplimiento de las condiciones exigidas para no formar núcleo de población.- Todas las edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar, deberán cumplir las condiciones exigidas para la no formación de núcleo de población recogidas en el Art. 8.7 de estas Normativa y en especial deberá cumplir las siguientes:

a) La parcela mínima: A efectos de la construcción de las edificaciones permitidas en las presentes Normas será igual o superior a 60.000 metros cuadrados, netos y continuos.

b) La edificabilidad máxima sobre parcela: La edificabilidad máxima será la siguiente: 0'01 m² de construcción por m² de parcela para vivienda.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

c) Ocupación máxima: Uno por ciento de la superficie de parcela tanto sobre como bajo rasante para vivienda y el uno y medio por ciento de la superficie para las edificaciones auxiliares.

d) Retranqueos: Quince metros como mínimo a todos los linderos.

e) Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será una planta o 3'5 metros.

f) Condiciones estéticas: Las edificaciones se construirán en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra natural de la zona o cerramientos vegetales (setos).

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural, y se adaptará al máximo al carácter de las construcciones rurales tradicionales de la zona.

8.5.4. ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas N.U.M. se adecuarán a lo señalado en el art.2.4. de esta normativa.

Licencia y autorización previa.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a la licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del órgano urbanístico correspondiente de la Comunidad Autónoma (Comisión Territorial de Urbanismo).

Interés social.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

8.5.5. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE AUTORIZACIÓN DE EMPLAZAMIENTO

Tramitación de la autorización.

Recibida la solicitud de autorización de emplazamiento, el

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

Ayuntamiento someterá el expediente a información pública durante el plazo de quince días, mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor difusión en el Provincia.

Igualmente emitirá informe técnico y jurídico, bien por los servicios municipales o si careciera de ellos por los técnicos de Asistencia Técnica a Municipios dependientes de la Excm. Diputación Provincial.

Se solicitarán los informes externos de carácter sectorial que sean preceptivos, conforme a la legislación aplicable, y en función del uso solicitado y de su emplazamiento.

Si se trata de una instalación de interés social, deberá igualmente ser informada la solicitud por la Corporación municipal en cuanto al interés social de la instalación para el Municipio.

Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

A.-Con carácter General:

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley de Urbanismo de Castilla y León y las presentes Normas Urbanísticas, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca de la que se aporta información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie referenciadas catastrales servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición, cerramientos 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.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

2.- 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.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:25.000 de clasificación del suelo de estas normas.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala adecuada, nunca inferior a la 1/5.000. De no existir se adjuntará plano del catastro rústica.

5.- Compromiso suscrito por el promotor de que el terreno quedará vinculado al uso interesado, y de que a tal efecto se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas en la autorización.

B.-Con carácter particular:

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrá que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 8.7.

4.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse

público.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al plan de explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Licencias de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por la Comisión Territorial de Urbanismo, 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 tres 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.

8.5.6. CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN

Altura.

A) La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de 4,50 m. entre la cara superior del forjado o solera del edificio y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 5 m.

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

Ubicación en el terreno y retranqueos.

B) La edificación se situará en el terreno atendiendo a los criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental, (minoración del mismo),

ahorro de energía y confort climático.

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

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 metros siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces y embalses las edificaciones se atenderán a las condiciones que se establecen en la norma 8.8.10. para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

En las proximidades de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo de la Norma 8.5.1.

Ocupación de parcela.

C) Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 10% de la superficie de la parcela.

No obstante se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre etc.) debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantaciones de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

Cubiertas.

D) La composición de la cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona resolviéndose a base de faldones de inclinación similar a los habituales en el entorno quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Cerramientos de fincas.

E) La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona. No podrán sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Tres metros y medio a cada lado del eje de los caminos públicos
- Cinco metros de los cauces, lagos y lagunas y embalses públicos.

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

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la norma 8.5.1.

Excepciones.

El Órgano de la Comunidad de Castilla y León competente para la autorización de la instalación, excepcionalmente y previa justificación podrá eximir del cumplimiento de los límites anteriores para los supuesto siguientes:

A.- Respecto a exceso de altura, para aquellas instalaciones en que quede suficientemente justificada su necesidad para el funcionamiento de la misma como podría ser el caso de un silo siendo este motivo suficiente para poder exigir al promotor que realice un estudio de impacto ambiental en los términos que se que se determinan en la norma 8.6. a la vista del cual el citado órgano decidirá.

B.- Respecto a los menores retranqueos, cuando se justifiquen condiciones de la finca y la instalación que lo aconsejen.

Para adosarse al lindero ha de contarse con el permiso del propietario colindante.

C.- Respecto al exceso de ocupación sobre la señalada, cuando se justificase la necesidad para el conveniente funcionamiento de la instalación.

D.- Respecto a las soluciones de las cubiertas, cuando se requiera por las características peculiares de la instalación en cuyo caso se justificará especialmente la adecuación al entorno de la solución adoptada.

E.- Respecto al cerramiento, cuando se requiera por condiciones de la instalación, medidas de seguridad, protección, etc.

8.5.7. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS

Saneamiento y servicios.

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

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

Construcciones existentes.

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

Normativa aplicable.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la normativa establecida en el capítulo 6 y 7.

8.5.8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Condiciones estéticas generales.

En aplicación de lo establecido en el art. 37 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas o carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas.

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

**Art. 8.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y
MICROLOCALIZACIÓN**

8.6.1. OPORTUNIDAD

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un estudio de impacto ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

8.6.2. FINES

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, colores y texturas de los acabados.

-La degradación física del entorno, almacenaje o estacionamiento inadecuado, movimientos de tierras, transformación de la vegetación etc.

-El tránsito de vehículos.

-La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

-El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8.6.3. MÉTODO

El método a emplear para la realización de los estudios de impacto ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLE DE RECIBIR IMPACTO.

En donde se definirán el estado preoperacional en aquellas aspectos básicos que pueden afectar a la instalación en cuestión tanto de tipo de ambiental como de tipo social urbano, económico, etc.

2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO.

En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.- ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO.

Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.- VALORACIÓN DE LAS ALTERACIONES.

Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.- MEDIDAS CORRECTORAS.

En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado, a la consideración de la Consejería de Medio Ambiente.

8.6.4. RESOLUCIÓN

A la vista de dicho estudio el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.