

Normas Urbanísticas Municipales de **CABEZUELA**

Enero 2013

Índice General

1. Memoria vinculante
2. Normativa reguladora
3. Catálogo
4. Planos de ordenación

Normas Urbanísticas Municipales de CABEZUELA

ENERO 2013

1. MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.	1
2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.	3
2.1. CRITERIOS GENERALES.	3
2.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL CONJUNTO EDIFICADO.	3
2.2.a. Principios Generales.	3
2.2.b. Respecto a la definición del suelo urbano.	4
2.2.c. Respecto a los usos.	5
2.2.d. Respecto a las tipologías.	6
2.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN EN LOS NUEVOS ESPACIOS DE EXPANSIÓN URBANA.	6
2.4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE SUELO RÚSTICO.	7
3. CLASIFICACIÓN DE SUELO.	9
4. SUELO URBANO Y URBANIZABLE.	11
4.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.	11
4.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	15
4.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA. SECTOR U1	
“PISCINAS”.	16
4.3.a. Descripción de la ordenación.	16
4.3.b. Parámetros de ordenación general y determinaciones de ordenación detallada en el sector U1	18
4.3.c. Las redes de Servicios Urbanos.	20
4.3.d. Justificación del cumplimiento de la legislación urbanística de Castilla y León	21
4.3.e. Justificación del cumplimiento de la ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y eliminación de barreras y su reglamento (D. 217/2001, de 30 de agosto), en relación con las barreras urbanísticas	22
4.4. SUELO URBANIZABLE	25
4.5. SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA. SECTOR D4 “PRADOS”	25
4.5.a. descripción de la ordenación	26
4.5.b. Parámetros de ordenación general y determinaciones de ordenación detallada en el sector D4	27
4.5.c. Las redes de Servicios Urbanos.	29
4.5.d. Justificación del cumplimiento de la legislación urbanística de Castilla y León	30
4.5.e. Justificación del cumplimiento de la ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y eliminación de barreras y su reglamento (D. 217/2001, de 30 de agosto), en relación con las barreras urbanísticas	31
5. SUELO RÚSTICO.	33
5.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO.	33
5.2. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO. MODELO TERRITORIAL.	33
5.3. CONDICIONES NORMATIVAS EN SUELO RÚSTICO.	35
5.3.a. Objetivos.	35

5.3.b. En relación con las condiciones estéticas y de integración paisajística en suelo rústico.	36
5.3.c. En relación con las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.....	36
5.3.d. En relación con el régimen de usos.	37
5.3.e. En relación con las condiciones de parcelación, volumen y superficie.	37
5.3.f. En relación con las instalaciones existentes en suelo rústico.	38
5.3.g. En relación con la formación de núcleos de población.	39
5.3.h. Propuestas de intervención en suelo rústico.	39
6. NORMATIVA SECTORIAL.	41
6.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS.	42
6.2. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.	43
6.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL.	43
6.3.a. De la legislación sobre aguas.....	43
6.3.b. De la legislación sobre montes, humedales y vías pecuarias.	44
6.3.c. De la legislación sobre prevención ambiental.	45
6.4. LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO.	45
7. ESTRUCTURA GENERAL.	47
7.1. EL SISTEMA VIARIO.	47
7.2. ANÁLISIS DE MANZANAS.	50
8. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.	53
8.1. LAS VÍAS PÚBLICAS.	53
8.2. LOS SERVICIOS URBANOS.	54
8.2.a. Reserva de terrenos para el tratamiento de aguas residuales.....	54
8.3. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	56
8.4. LOS EQUIPAMIENTOS.	57
9. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.	59
10. RECLASIFICACIÓN DEL CORDEL DE TURÉGANO A SU PASO POR EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CABEZUELA.	61
11. LA PROPUESTA EN NÚMEROS.	67

1 . ANTECEDENTES.

Con fecha 26 de Agosto de 2004 el Ayuntamiento de Cabezuela adjudicó a la empresa URBYPAN, S.L., la redacción de los trabajos correspondientes a las Normas Urbanísticas Municipales. Este documento, contiene toda la documentación: Memoria Vinculante, Normativa Reguladora, Catálogo de Elementos Protegidos y Planos de Ordenación.

La propuesta de ordenación propicia la consolidación del núcleo urbano existente y la inclusión de las zonas de borde del núcleo. Simultáneamente se establecen unas condiciones normativas cuyo objetivo es la consecución de un desarrollo urbanístico ordenado y planificado que redunde en una mejora de la calidad de vida de sus habitantes. Con este objetivo se ha diseñado una propuesta que armoniza las soluciones técnicamente más adecuadas, los condicionantes derivados del medio físico y la situación urbanística de Cabezuela y, por supuesto, los planteamientos y necesidades expresados por la Corporación Municipal.

2 . CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Para la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Cabezuela, se han establecido una serie de criterios y objetivos generales que han orientado la elaboración de la propuesta de ordenación. Hemos distinguido, en primer lugar una serie de principios básicos y fundamentales que enmarcan de forma global tanto el planteamiento como las **propuestas de ordenación** realizadas. Así mismo se distinguen en esta Memoria unos **criterios específicos** referidos al ámbito correspondiente, tanto al suelo urbano como al rústico.

2 . 1 . CRITERIOS GENERALES.

Se han definido como CRITERIOS GENERALES para la elaboración de este documento los siguientes:

- 1º Elaboración de una propuesta de ordenación y normativa urbanística lo más clara y sencilla posible que facilite su aplicación en un pequeño municipio como Cabezuela.
- 2º Adecuación de las posibilidades y sistemas de gestión previstos por el nuevo ordenamiento jurídico urbanístico derivado de la aplicación de la nueva Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y la modificación de la ley a la realidad municipal de un núcleo como Cabezuela, definiendo inequívocamente un marco de derechos y obligaciones.
- 3º Elaborar desde el punto de vista formal un documento de fácil comprensión y manejo por parte de los distintos agentes que intervienen en el proceso (Corporación, particulares, técnicos...).
- 4º Evitar la dispersión de la edificación favoreciendo la compacidad del núcleo edificado como principio básico de la sostenibilidad ambiental con preferencia a procesos de extensión del núcleo urbano.
- 5º Consideración de la componente natural y agropecuaria del espacio municipal como elemento primordial de la ordenación urbanística.

2 . 2 . CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL CONJUNTO EDIFICADO.

2 . 2 . a . PRINCIPIOS GENERALES.

Los **criterios de ordenación** definidos para el conjunto edificado tienen como objetivo básico el mantenimiento y conservación de la estructura urbana reflejo del origen y evolución histórica del núcleo, como principio básico que ha determinado las pautas generales de la estructura urbana. Simultáneamente se considera fundamental la integración paisajística de las edificaciones, que no deben alterar las

características arquitectónicas tradicionales que componen la imagen y fisonomía tradicional del núcleo urbano.

Bajo esta doble perspectiva se han definido como CRITERIOS DE INTERVENCIÓN los siguientes:

- a. Conservar los enclaves territoriales y urbanos de interés patrimonial tanto por su valor arqueológico, histórico o arquitectónico, como por su valor paisajístico. Para ello se aprovechará la fuerza plástica y la capacidad de ordenación del espacio circundante a estos elementos para articular una estructura de recorridos que, a su vez, relacione al núcleo con el paisaje.
- b. En cuanto a la definición de las ordenanzas: tender a la mejora estética y funcional general con prudentes restricciones en las condiciones de volumen y estéticas que guarden armonía con el entorno tipológico tradicional. Garantizar de esta manera la integración paisajística de las edificaciones dentro del casco urbano, sin alterar las características arquitectónicas tradicionales, fomentando la rehabilitación, mejora y nueva construcción de edificaciones que mantengan la fisonomía tradicional del núcleo urbano.
- c. Establecer un nuevo orden urbano de estructura general que permita el control del entorno territorial más próximo, condicionado actualmente por los proyectos viarios regionales y sus enlaces al núcleo de Cabezuela.

2.2.b. RESPECTO A LA DEFINICIÓN DEL SUELO URBANO.

La definición del espacio edificado está encaminada a garantizar la salvaguarda de la compacidad y funcionalidad de la malla urbana de Cabezuela como principio básico en el que se fundamenta la sostenibilidad y habitabilidad de núcleo edificado. Se pretende así garantizar la coherencia entre la propuesta de ordenación prevista en Cabezuela y el sistema de poblamiento del modelo territorial regional, concluyendo una estructura urbana reforzada y reconocible por el conjunto de sus habitantes.

Para ello se ha procedido a la desarrollar una propuesta encaminada a la resolución de los siguientes GRANDES APARTADOS:

- a. Favorecer la cobertura de las necesidades observadas en la actualidad (programa y propuesta de urbanización, programa de equipamientos...), y aquellas otras previsibles en un futuro.
- b. Racionalizar al máximo el aprovechamiento del suelo a través de una delimitación de suelo urbano estricta, basada fundamentalmente en recoger el perímetro consolidado y la parcelación susceptible de ser considerada urbana por la Ley, garantizando la reorganización de los bordes.
- c. Prever a través de la clasificación y ordenación del suelo la configuración de un manzanero que proporcione una estructura de conexiones y accesos jerarquizada y racional y tenga en cuenta los caminos y trayectos existentes.
- d. Completar las áreas interiores del núcleo urbano que, debido a distintos fenómenos como el abandono o deterioro progresivo de la edificación,

desvirtúan el carácter homogéneo y continuo del núcleo, favoreciendo su ocupación por construcciones de similares características a las de su entorno.

- e. Estructurar y acondicionar polos de atracción, hitos y centralidades urbanas relacionados tanto con los recorridos de borde y periferia como con la ubicación de las dotaciones urbanísticas o con los nuevos recorridos que se constituyan para su conexión.
- f. Dimensionar y cualificar la estructura viaria mediante la jerarquización y ordenación de la red viaria existente, diferenciando mediante su tratamiento entre viarios estructurantes y secundarios y garantizando su conexión con los viales de nueva apertura de las zonas de borde previstas para el crecimiento del núcleo.
- g. Ordenar los accesos al núcleo y sus conexiones con el territorio, salvaguardando el casco urbano de los efectos ocasionados por la presión del tráfico rodado.
- h. Establecer las herramientas necesarias para la cualificación del espacio público urbano, definiendo su estructura viaria, plazas o espacios susceptibles de definirse como tales, así como jardines y espacios representativos dentro de la trama urbana.

2.2.C. RESPECTO A LOS USOS.

La definición de los usos se fundamenta en la atención prioritaria a las necesidades y actividades actuales de la población, pero también en una previsión de sus demandas futuras. Los usos actuales son principalmente: residencia, usos productivos y agropecuarios (cocheras o naves de guarda de maquinaria y almacenamiento de productos...) debiendo garantizarse su estabilidad y desarrollo de cara al futuro. En general, se favorecerá la movilidad y compatibilidad de los usos dentro del núcleo urbano conforme a la pormenorización de los usos permitidos para cada zona diferenciada del casco urbano (ver normativa y plano de zonificación).

En las zonas de borde, donde el parcelario es de mayor dimensión que en el núcleo, se sitúan las parcelas donde convive el uso agropecuario con el residencial. En estas zonas deben permitirse usos mixtos que garanticen la convivencia del uso residencial con el resto (industrial, pequeños talleres, instalaciones agrarias...), sin perjuicio de las determinaciones que impone la Ley de Prevención Ambiental, ya que la multifuncionalidad representa un rasgo característico de los núcleos rurales de población, y además son perfectamente asumibles por la estructura, parcelación y tipologías dominantes.

La normativa precisa esta realidad en la zonificación del espacio edificado a través de las "ordenanzas de uso del suelo". La especificidad funcional de cada zona se establece a través de una pormenorización de usos que los diferencia en predominante, compatibles y prohibidos en cada una de las unidades homogéneas identificadas (ordenanzas o zonificación). Para establecer las condiciones de compatibilidad entre los usos de la misma zona se han considerado las previsiones contenidas en la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental, que sustituye a la Ley de Actividades Clasificadas, y determinados umbrales de tolerancia según la superficie ocupada. Finalmente, se excluyen en cada zona aquellos usos que por su naturaleza o

procesos productivos sean contradictorios o puedan generar una mala vecindad con el desarrollo de los usos predominante y compatibles con éste.

La estructura de la normativa incorpora la zonificación de usos del suelo en las ordenanzas de edificación, al objeto de agilizar la aplicación del texto legal y de favorecer la integración de aquellos elementos que definen la estructura territorial. Con todo, las ordenanzas de suelo urbano incorporan las siguientes zonas de usos pormenorizados: casco, mixto, residencial aislada-pareada, conjunto con proyecto, equipamiento colectivo, equipamiento deportivo, parques y jardines públicos, y viario y comunicación. (Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado se añaden otros dos usos pormenorizados: residencial adosada y taller almacén.

2.2.d. RESPECTO A LAS TIPOLOGÍAS.

El análisis y ordenación del espacio edificado tiene entre sus objetivos establecer y afianzar una imagen tipológica concordante con la imagen tradicional, regulando los parámetros edificatorios y estéticos que afecten a los vuelos, retranqueos, proporción de huecos, los colores, textura, materiales de acabados, etc.; sobre todo de las nuevas edificaciones en el área tradicional. Se fomentará la pervivencia de invariantes tipológicas en las sustituciones que se realicen en el casco urbano. Con ello, se pretende mantener la impronta propia de un núcleo donde el fenómeno de la sustitución de la edificación tradicional por nuevas edificaciones no está tan extendido como en otros muchos núcleos de la provincia. Hacia este fin están encaminadas las medidas para la rehabilitación y el mantenimiento de ciertos elementos arquitectónicos representativos de las tipologías tradicionales como dinteles y cercos de ladrillo, aleros, muros de ladrillo, cornisas..., y, también, la regulación de los cerramientos y de las tapias de limitación de las parcelas.

2.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN EN LOS NUEVOS ESPACIOS DE EXPANSIÓN URBANA.

Las Normas Urbanísticas se fundamentan en una propuesta de ordenación ajustada a las necesidades y perspectivas de Cabezuela. De este modo, se ha optado por formulas de crecimiento del núcleo, consecuentes a la demanda real de nuevo suelo existente en Cabezuela. Del Diagnóstico Territorial se desprende la creciente dispersión de instalaciones agropecuarias en el espacio periurbano, resultado de una demanda insatisfecha de suelo preparado para albergar construcciones auxiliares, talleres y almacenes; y, también, de una herencia de ocupación del suelo rústico en las inmediaciones del núcleo consolidado y los principales accesos.

Las Normas Urbanísticas se han hecho cargo de esta problemática, directamente responsable de algunos impactos en el entorno del núcleo y de una perdida paulatina de la coherencia de la escena urbana. Además de resolver sobre su situación urbanística es necesario arbitrar medidas de prevención ante estos usos que han consolidado en la definición de un sector de suelo urbanizable de uso taller y

almacén al sur del núcleo. Las dos hectáreas de suelo urbanizable se emplazan en uno de los accesos principales al núcleo y una de las arterias esenciales de expansión. En este sentido, cobra un papel esencial arbitrar las medidas necesarias para garantizar la sostenibilidad y complementariedad entre usos próximos. En el primer caso, se han tenido en cuenta la capacidad de acogida del suelo previsto y la ausencia de valores ambientales afectados por los nuevos usos. En el segundo, la ordenación trata de preservar la funcionalidad residencial de algunos espacios aledaños, reforzándola en lo posible con las determinaciones de integración ambiental que acompañan a estos usos.

2.4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE SUELO RÚSTICO.

Como criterios para la definición de la propuesta de ordenación para el suelo rústico se establecen los siguientes:

1. Definir un **régimen de uso y edificación** en el espacio rústico que garantice su preservación de la ocupación urbana.
2. Definición de una **normativa clara y precisa** que favorezca una intervención sin ambigüedades que preserve los valores del espacio rústico.
3. Reconocer la **calidad ambiental** como paisaje rural de los **espacios no edificados** como espacios a conservar y con una reconocida singularidad ecológica.
4. Revalorizar las **potencialidades** del espacio rústico **como espacio de ocio y educativo**; favoreciendo la protección y conservación de los recursos patrimoniales que alberga (edificaciones de interés, fuentes, itinerarios, yacimientos arqueológicos...).
5. Establecer las **medidas** que, desde el punto de vista urbanístico, protejan, conserven y en su caso restauren los espacios de mayor calidad ambiental del municipio de Rebollo.
6. Recoger las **afecciones derivadas de otras legislaciones sectoriales** (aguas, carreteras, patrimonio, medio ambiente, que concurren en la ordenación del suelo rústico, como determinaciones que necesariamente han de ser coherentes con la propuesta de ordenación.
7. La clasificación del suelo rústico pretende ser **consecuente con la vocación territorial de cada una de las unidades ambientales y de paisaje** diferenciadas y descritas durante la fase de Información Urbanística. Así por ejemplo, las unidades de mayor calidad ecológica y paisajística son las que se incluyen en la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural.
8. La ordenación del suelo rústico procurará en todo caso la **consecución de unidades territoriales coherentes**, evitando, por ejemplo, la aparición de pequeñas *islas* de Suelo Rústico Común dentro de zonas de suelo protegido. Estos enclaves surgen a menudo como consecuencia de la aplicación de la legislación sectorial (Ley de Aguas básicamente) y se han salvado apostando por la homogeneización a favor de la categoría urbanística más restrictiva.

3. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

Sobre la clasificación de suelo en el núcleo de Cabezuela, se propone una clasificación que distinga **TRES CATEGORÍAS DE SUELO: SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE Y SUELO RÚSTICO**. La clasificación viene determinada por varios factores; en primer lugar, la necesaria coherencia entre el tamaño del municipio, su parque inmobiliario actual y la capacidad de acogida de las nuevas áreas previstas por las Normas Urbanísticas.

En segundo lugar, la necesidad de adecuar las posibilidades que ofrece la nueva ley de Urbanismo de Castilla y León a la capacidad (medios técnicos, humanos, recursos económicos...) de un municipio como Cabezuela. En este sentido, la propuesta intenta evitar, al máximo, procesos de gestión urbanística complejos y largos que, en no pocas ocasiones, han propiciado la disuasión e incluso paralización de las iniciativas particulares existentes ante la complejidad de la gestión urbanística.

En tercer lugar, la definición de una estructura urbana clara y ordenada que propicie el funcionamiento eficaz del núcleo como un espacio de actividad económica, de relación y de habitabilidad, completando y ordenando las áreas de borde donde las deficiencias en la urbanización son evidentes y dando a las nuevas zonas de desarrollo unas condiciones mínimas que faciliten tanto la continuidad estructural con el casco tradicional como una relación armónica con el entorno.

Por último, en sintonía con los principios básicos de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el mantenimiento de la actividad económica del núcleo y la sostenibilidad ambiental deben ser los criterios básicos que orienten la propuesta de ordenación, que se traduce en evitar la dispersión de la urbanización sobre un territorio en el que los valores paisajísticos y agropecuarios tienen una significativa relevancia.

4 . SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

4 . 1 . SUELO URBANO CONSOLIDADO.

La propuesta de ordenación incluye como tarea fundamental regularizar de forma definitiva la estructura urbana del núcleo de Cabezuela, estableciendo claramente los límites del espacio donde se desarrollarán los usos y edificaciones urbanas; definiendo de forma precisa el límite de lo que se considera suelo urbano consolidado, así como el no consolidado.

La categoría de suelo urbano consolidado abarca una extensión de 18,83 hectáreas, conforme a la definición recogida en la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL). Esta categoría identifica a aquellos terrenos que, además de contar con servicios básicos (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, según el Artículo 11 de la LUCyL), cuenta con los servicios complementarios precisos para que el terreno merezca la condición de solar y todos ellos con características adecuadas para servir a la edificación existente o que se ha de construir.

Desde las NUM se ha considerado la necesidad de acometer un cierre coherente de la estructura urbana, en la medida en que la proliferación de instalaciones de diferente cuño en la periferia se ha convertido en uno de los obstáculos fundamentales para la coherencia del conjunto. La diversidad de instalaciones ha obligado a definir un criterio único para todo el núcleo, dentro de los parámetros que establece la Ley y el Reglamento de Urbanismo. Aunque se ha tratado de involucrar parcelas completas que se asimilen a la estructura de la propiedad existente en el suelo urbano, esta identidad no ha sido posible, existiendo **superficies adosadas al núcleo de población que reuniendo las condiciones de solar mostraban una configuración propia del suelo rústico**. Para solucionar esta situación, se ha optado por considerar que estas atribuciones urbanas únicamente tienen efecto sobre el frente de las parcelas involucradas con un fondo de 30 metros, en tanto que el resto quedaría como suelo rústico.

En cuanto a los usos y las edificaciones del núcleo, ya se ha destacado entre los criterios generales la intención de procurar el máximo respeto a los valores tradicionales descritos dentro de un marco de sustituciones y cambios sociales y económicos evidentes.

La propuesta divide el suelo urbano consolidado en zonas con condiciones específicas, que pretendemos hacer corresponder con las áreas que ya gozan en la actualidad de **realidades distintas en cuanto a usos y tipologías**.

Todas ellas se definen en la normativa de este documento y son las siguientes:

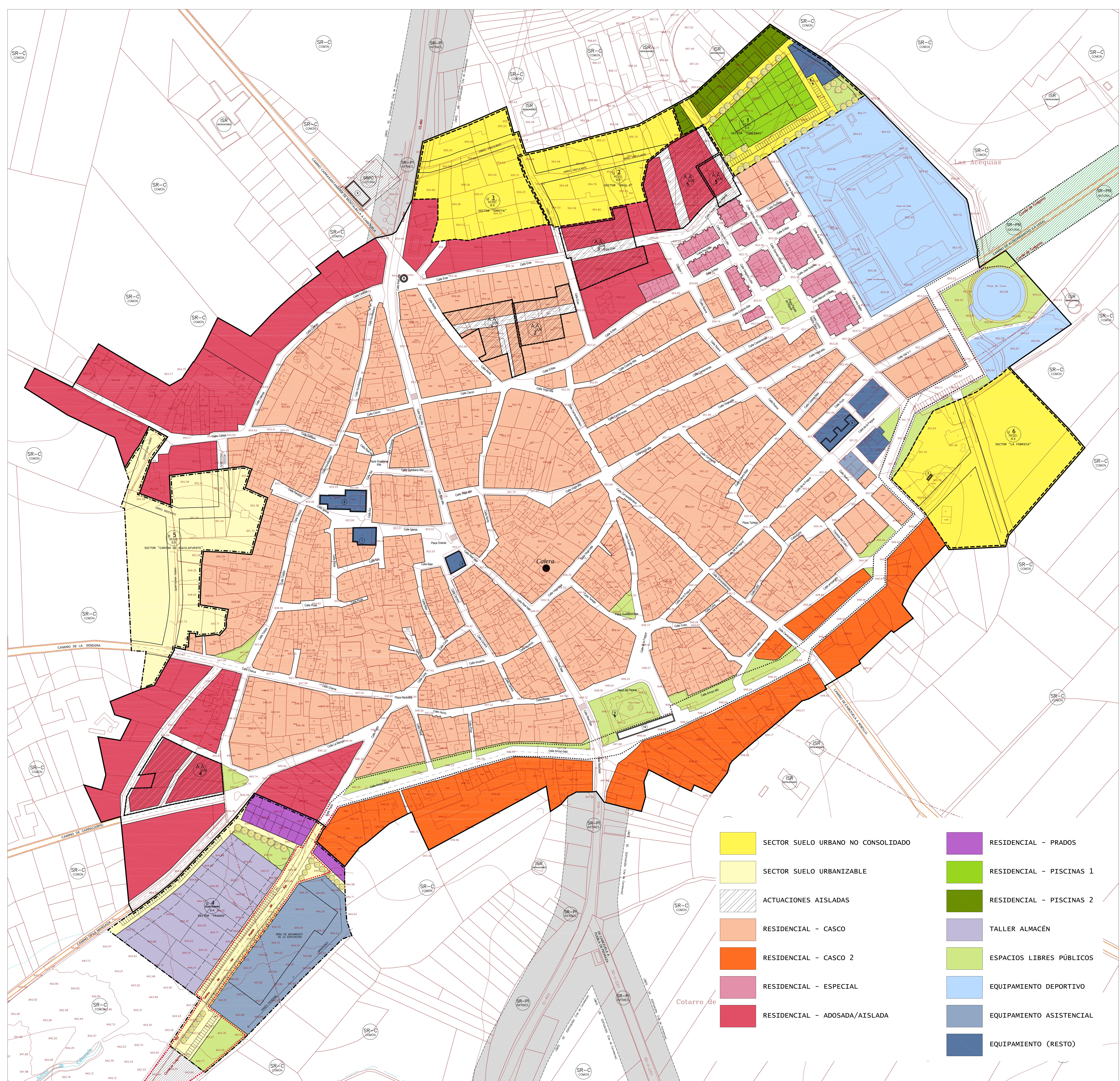
- ZONA 1. CASCO: Residencial Casco Tradicional.
- ZONA 2. CASCO 2: Residencial Borde de Casco
- ZONA 3. ESPECIAL: Residencial Casco Especial.
- ZONA 4. AIS-PAR: Residencial Aislado/Pareado
- ZONA 9. EQUIP C: Equipamiento Colectivo.
- ZONA 10. EQUIP D: Equipamiento Deportivo.
- ZONA 11. Parques y Jardín Público.
- ZONA 12. Viario y Comunicación.

La zonificación se fundamenta en primer lugar en criterios urbanísticos y ambientales, tendentes a asignar diferentes regímenes del suelo a los usos básicos relacionados en la normativa. De acuerdo con la naturaleza de los núcleos de población, en la mayor parte de los casos el predominio corresponde a la función residencial. Este **tipo de usos** se contraponen con aquellos de índole industrial o agropecuaria que por sus específicas condiciones resultan nocivos o molestos para la población residente, quedando consignados en consecuencia como usos prohibidos.

A los efectos de ponderar las EXTERNALIDADES NEGATIVAS de las actividades e instalaciones inscritas en el suelo urbano se ha dispuesto su asimilación a la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental. La tramitación y las precauciones que establece este texto legal resultan especialmente interesantes a la hora de establecer la compatibilidad entre distintos usos en el suelo urbano. Lo habitual es considerar que las actividades sometidas a mayores restricciones y controles son impropias del suelo urbano, de manera que, en principio, están prohibidas aquellas integradas en los trámites de la autorización y evaluación de impacto ambiental. Junto a estas, se consideran aquellas actividades que, sometidas a comunicación ambiental o a licencia ambiental muestren objetivamente y conforme a la legislación sectorial aplicable, una vinculación estricta con aquellos usos más propios del suelo rústico o polígonos industriales, conforme a la legislación sectorial.

Junto a estos umbrales se reconocen otros asociados a la superficie instalada máxima sobre cada zona. Este es el criterio de carácter urbanístico más evidente que se regula de acuerdo con las características tipológicas y funcionales de cada uno de los ámbitos.

Estas atribuciones de cada ámbito han consolidado en diferentes **tipologías constructivas**, con respecto a las cuales, la normativa recoge determinaciones específicas que pretenden preservar su identidad en el casco urbano. Los usos constructivos estarán ajustados por tanto a los rasgos de la edificación y de las construcciones auxiliares asociadas, permitiendo que exista una homogeneidad y coherencia en el desarrollo del núcleo de población. Las tipologías edificatorias trasladan un modo y una etapa de crecimiento muy concretos. Representan la prueba más palpable de la dinámica territorial por cuanto que materializan los modos de vida de la población local a lo largo del tiempo. Aquellos de mayor significación, han dado origen a una sustitución en los usos del suelo, desde aquellas actividades asociadas a las economías locales de base agraria al predominio de la función residencial. Como resultado, el centro va a albergar las actividades residenciales y terciarias, en tanto que los usos agrarios e industriales observan un creciente desplazamiento hacia la periferia de los espacios habitados. Durante cada fase en la que se ha venido desarrollando este proceso se ha producido una ocupación diferencial que hoy consolida en las ordenanzas de uso y edificación del suelo.



4.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Esta clasificación ocupa un lugar preeminente en la ordenación del núcleo de población, ya que integra la mayor parte de las intervenciones sobre los espacios periféricos adosados al espacio construido. Con objeto de regularizar todas las intervenciones inmediatas sobre la organización y la gestión del suelo “parcelado”, se han definido **4 sectores de suelo urbano no consolidado**, afectando esta clasificación a una superficie total de 3,18 hectáreas, que tienen como uso predominante la promoción de suelo urbano residencial. El tamaño de los desarrollos previstos es:

Sector	Superficie (m ²)
U1 “Piscinas”	11.890
U2 “Eras I”	8.529,22
U3 “Ermita”	9.696,17
U6 “La Fábrica”	16.833,38

Para ello se ha tenido en cuenta, no sólo sus diferentes condiciones de situación urbanística y de trazado parcelario, sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, estas Normas establecen para el núcleo de Cabezuela unas áreas específicas clasificadas como suelo urbano no consolidado. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de Suelo Urbano y señaladas en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

En la normativa que acompaña a este documento se establecen todas las condiciones de uso edificación y gestión particulares para la transformación del uso del suelo incluido en sectores y en especial su urbanización.

Los sectores señalados tienen por objetivos generales:

- Reconfigurar y reordenar parcelas con una clara expectativa de crecimiento urbano y con difíciles condiciones para un desarrollo directo adecuado que garantice la integración con la estructura existente y los servicios urbanos.
- Reorganizar el entramado parcelario para la mejora de las conexiones urbanas, las comunicaciones y el tránsito de todo el núcleo, abriendo nuevos viales de comunicación.
- Favorecer el carácter compacto del núcleo permitiendo su crecimiento como continuo al mismo.
- La necesidad de ordenar y completar la trama urbana en los bordes del núcleo donde se produce un crecimiento menos controlado y las infraestructuras son más deficientes.

- La facilidad de dotar el área con las necesarias infraestructuras y servicios dado que son continuación de los ya existentes.
- Dotar al núcleo de una reserva de suelo para asumir las nuevas tipologías edificatorias tales como aislada, pareada... etc. que no tienen cabida dentro del casco tradicional.

4.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA. SECTOR U1 “PISCINAS”.

4.3.a. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

De acuerdo con la LUCyL texto modificado por la LMUS, estas Normas establecen para el término municipal de Cabezuela dos áreas específicas clasificadas como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO para el que las NUM establecen la ordenación detallada. Se trata de los sectores U1 “Piscinas” de suelo urbano no consolidado con una superficie de 1,18 hectáreas y el D4 “Prados” de suelo urbanizable de 2,86 hectáreas.

Con objeto de regularizar todas las intervenciones inmediatas sobre la organización y la gestión de este tipo de suelo, se ha definido el sector U1 delimitándolo en los planos de ordenación a escala 1/1.000 y estableciendo todas las condiciones de ordenación detallada para su transformación en el documento de normativa reguladora. Para ello se han tenido en cuenta, no solo sus diferentes condiciones de trazado parcelario y situación urbanísticas, sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

El sector U1 “Piscinas” estructura el límite nordeste del casco tradicional, en una zona de la trama urbana caracterizada por la significativa presencia de equipamientos públicos de uso deportivo.

La ordenación del sector tiene los siguientes objetivos que se materializan con las correspondientes determinaciones de ordenación:

SECTOR U1 “Piscinas”	
objetivos	Determinaciones de ordenación
Reorganizar el entramado parcelario para la mejora de las conexiones urbanas, las comunicaciones y el tránsito rodado	Continuidad del vial estructurante Germán Miguel González
	Creación de un anillo viario con dos conexiones con la trama existente (calles Germán Miguel González y Ana Belén) y una conexión de futuro.
Favorecer el carácter compacto del núcleo permitiendo su crecimiento de forma continua y colmatando los espacios vacíos internos	Crecimiento urbano de forma continua con el conjunto edificado
	Ordenación de la trama urbana en el borde del núcleo
	Refuerzo de las redes de servicios urbanos

Promover la diversidad	Definición de condiciones de uso flexibles
	Convivencia de tipologías unifamiliares, tanto de carácter libre como aquellas destinadas a algún tipo de protección oficial.
Dotar el área de las reservas correspondientes	Localización del espacio libre público y el equipamiento público en continuidad con el equipamiento adyacente.
Proporcionar a los propietarios de las parcelas integradas en los sectores la oportunidad de aprovechar los derechos urbanísticos que se derivan de dichas parcelas	La ordenación detallada equivale a la redacción del Estudio de Detalle, avanzando así la gestión y tramitación de este suelo de forma conjunta con la aprobación de las Normas

La superficie total delimitada para el sector U1 Piscinas es de 11.890 m², y la ordenación detallada grafiada en los planos de ordenación del presente documento, es vinculante. El uso predominante es el residencial y compatibles los de taller, industria, comercial y hostelería.

A los efectos de gestión y ejecución se considera la totalidad el espacio incluido en el sector como una única unidad de actuación. No obstante y conforme a las determinaciones establecidas en el Art. 73 de la LUCyL (texto modificado por la LMUS) y Art. 237 del RUCyL, se podrá modificar la delimitación de la unidad de actuación definida.

La propuesta se plantea de la forma más sencilla, organizando cuatro manzanas (una de ellas exclusiva de dotaciones públicas), y un anillo viario con las conexiones a la trama existente.

La manzana central, de forma cuadrangular, se distribuye en 14 parcelas (números 12 a 25) de edificaciones adosadas. Al norte del sector, otra manzana de viviendas, con 9 parcelas (números 3 a 11) de edificaciones pareadas y aisladas, que se remata al otro lado de la calle con una pequeña manzana que alberga dos parcelas (1 y 2) para edificaciones adosadas. Por último, la manzana de dotaciones, situada al este del sector.

La vía de acceso principal es la prolongación de la calle Germán Miguel Gómez. La anchura es de 10 m., distribuidos entre una acera de 2,50 m., otra de 1,50 y una calzada de 6 m. Desde el acceso de esta calle, y hacia el este, se extiende otra, también de 10 m. de anchura. En un primer tramo (entre Germán Miguel Gómez y la calle delantera de la manzana de dotaciones) se plantea como vía segregada, con calzada de 5 m., una acera de 1,5 m. mínimos (junto a las viviendas del sector), una banda de aparcamientos en batería, y otra acera de 1,3 m. El siguiente tramo, dando frente a la parcela dotacional, presenta una banda de 5 m., pavimentada como vía de coexistencia (que permite el acceso de vehículos a las viviendas y el paso de peatones), y otra banda de aparcamientos en batería frente al parque de nueva creación.

Para el vial al norte del sector, se adopta una solución de plataforma de coexistencia, integrando una zona exclusiva peatonal, otra de tráfico mixto y la reserva de suelo para plazas de aparcamiento.

La organización de parcelas y tipologías se ha hecho de forma que estén cuidadosamente distribuidas las edificabilidades y el número de viviendas previsto, incluso con la localización de la reserva para viviendas de protección, con el fin de que incluso antes de realizar el correspondiente proyecto de actuación, ya esté perfectamente equilibrado el reparto en función de las parcelas iniciales.

4.3.b. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN EL SECTOR U1

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

Las principales determinaciones de ordenación general se resumen en la siguiente tabla:

Superficie total	11.890M ²
Densidad máxima legal de edificación	0,50 M ² /M ²
Densidad máxima legal de edificación	5.945 M ² E
Densidad de edificación establecida en la ordenación	0,50 M ² /M ²
Densidad establecida en la ordenación	5.945 M ² E
m ² edificables ordenados en el uso predominante residencial	5.945
m ² edificables ordenados	5.945
Uso predominante	RESIDENCIAL
Usos compatibles	TALLER, INDUSTRIA, COMERCIAL Y HOSTELERÍA
Usos prohibidos	EL RESTO
Densidad máxima de población 30 viv/ha	35,67
Densidad mínima de población 10 viv/ha	12
Densidad de población establecida en la ordenación en 29,86 viv / ha	35 VIV + 1 VIV JOVEN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

En la normativa que acompaña a este documento se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión particulares para este sector de suelo urbano no consolidado, recogiendo las infraestructuras existentes, las necesarias para el desarrollo del sector, las secciones de los viarios, la ficha detallada del sector con todos aquellos datos necesarios para su desarrollo: ordenanzas, aprovechamiento, condicionantes de la ordenación, aparcamientos,...

Las determinaciones y superficies resultantes de la ordenación detallada se resumen en las siguientes tablas:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA
MEMORIA VINCULANTE

SECTOR U1 PISCINAS. Zonificación y edificabilidades.					
Zona	Tipología edificatoria	Superficie de Zonas de Ordenación (m²).	Edificabilidad (m²/ m²) / Superficie del área de aplicación de este índice	Superficie edificable (m²).	Ordenanza aplicable y otras determinaciones.
PISCINAS 1 Parcelas 12 a 23.	Edificación adosada	2.467,54	2,25	2.160	Ordenanza de zona 5. PISC. 1. Ubicación de la edificación dentro del área de movimiento grafiada. El índice de edificabilidad se aplica sólo sobre esta área, sombreada en gris.
			960		
PISCINAS 2 Parcelas 1 a 11	Edificación aislada/pareada	2.559,34	En función de las parcelas Ver cuadro adjunto.	1.939	Ordenanza de zona 6. PISC. 2. Ubicación de la edificación dentro del área de movimiento grafiada. El índice de edificabilidad se aplica sólo sobre esta área, sombreada en gris.
			856		
P. VPO Parcelas 24 y 25.	Edificac. adosada	1.597,15	2,00	1.846	Ordenanza de zona 6 bis. P. VPO. Ubicación de la edificación dentro del área de movimiento grafiada. El índice de edificabilidad se aplica sólo sobre esta área, sombreada en gris.
			923		
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Parques y jardines	677	--	--	Ordenanza de zona 11. Parques y jardines públicos.
EQUIPAM. PÚBLICO	Equipamiento colectivo	838	1,5	1.257	Ordenanza de zona 9. EQUIP C. Equipamiento colectivo.
			838		
VIARIO	--	3.750,92	--	--	Ordenanza de zona 12. Viario y comunicación.

CUADRO DE DESGLOSE POR PARCELAS:

Nº Orden parcelas actuales.	Parcelas finales asignadas	Número de viviendas	Edificabilidad asignada (m2)	Parcelas resultantes	Superficie tramada en gris. Área de movimiento de la edificación (m2).	Índice edificabilidad aplicado sobre el área gris (m2/m2)	Superficie edificable (m2).	Viviendas con algún régimen de protección
1	1 a 3	3	387,00	1	57	2,26	129,00	
				2	74	1,74	129,00	
				3	75	1,72	129,00	
2	4 a 7	4	758,40	4	80	2,37	189,60	
				5	80	2,37	189,60	
				6	80	2,37	189,60	
				7	80	2,37	189,60	
3	8 y 9	2	337,20	8	80	2,11	168,60	
				9	80	2,11	168,60	
4	10	1	214,20	10	80	2,67	213,44	
5	11	1	242,20	11	90	2,69	242,20	
6	12 a 25	25	4.006,00	12-23	960 (80 m²/unidad)	2,25	2.160,00	
				24 (VPO)	532	2,00	1.064,00	7 (6viv + 1joven)
				25 (VPO)	391	2,00	782,00	6

Nº viv total: 5.945,00
36
(35 viv + 1 joven)

La ordenación detallada del sector se incluye en estas Normas Urbanísticas por lo que no se establece plazo para su redacción. Se establece para los distintos usos permitidos dentro del sector U1 un coeficiente de ponderación de valor la unidad a los únicos efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio. El Proyecto de Actuación, establecerá los coeficientes de ponderación correspondientes en su momento, a los efectos de la gestión.

Además de los parámetros de ordenación general aplicables deben respetarse los siguientes límites:

- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del aprovechamiento permitido sobre rasante, salvo para el uso de aparcamientos e instalaciones.
- La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de 3/2 de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

4.3.c. LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS

Desde el punto de vista del suministro de agua potable y su distribución, y en función de la información contenida en la Memoria de Información Urbanística y en el informe a las NUM de Cabezuela de la Confederación Hidrográfica del Duero, el servicio de abastecimiento es satisfactorio en el municipio. Existe una importante disponibilidad de recursos hídricos en el municipio, destacando los acuíferos subterráneos y la red hidrográfica del Cega. Las concesiones para abastecimiento son suficientes para absorber la nueva demanda generada por el desarrollo urbanístico previsto.

En relación con el sistema de saneamiento, estas Normas consideran necesario establecer la reserva para una nueva depuradora para satisfacer un correcto tratamiento de las aguas residuales generadas por la totalidad del núcleo urbano. Esta reserva de suelo se clasifica como suelo rústico con protección de infraestructuras. No obstante, la red existente, en general está en buen estado de conservación y tiene capacidad suficiente para los usos previstos en este desarrollo, no considerando necesaria la obligación de vincular al mismo la ejecución de la depuradora mencionada, ni por el número de viviendas ni por el uso previsto (exclusivamente residencial), pues no se generarán riesgos extraordinarios a los existentes.

En cuanto a las condiciones de conexión de cada una de las redes de servicios urbanos para este nuevo desarrollo urbanístico, conforme a las determinaciones exigidas por la legislación urbanística para su desarrollo, se incorporan en la ordenación (planos de ordenación detallada) las necesarias conexiones a la red de abastecimiento y saneamiento generales existentes, así como la previsión de la red de distribución y sus elementos fundamentales. Las redes previstas, deberán ser concretadas y detalladas en el correspondiente proyecto de urbanización, tomando los datos de estas Normas como orientativos. El Proyecto de Urbanización deberá

justificar y cuantificar las determinaciones técnicas necesarias para su ejecución. El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente proyecto deberá indicar las condiciones concretas para las ampliaciones y conexiones a las redes generales, en coherencia con las circunstancias reales en el momento de su definición. El proyecto de urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla garantizando el servicio para la capacidad máxima de usos a ejecutar finalmente.

4.3.d. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE CASTILLA Y LEÓN

CUMPLIMIENTO DEL ART. 122 (RUCYL) EN CUANTO A EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE POBLACIÓN.

El Reglamento establece a una densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados de 5.000 m² por hectárea, lo que para una superficie total de sector de 11.890 m², sin dotaciones urbanísticas generales ni existentes ni asignadas, significa un máximo de 5.945 m²e¹. La ordenación ha optado por llegar a agotar el máximo. Esta edificabilidad se destina al uso predominante residencial sin perjuicio de su convivencia con los usos permitidos en base a las condiciones específicas que se establecen en las ordenanzas de edificación definidas en las NUM.

En cuanto a la densidad máxima y mínima de población, las determinaciones legales para el caso que nos ocupa, fijan la horquilla de posibilidades entre 10 y 30 viviendas por hectárea, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales. Estos índices suponen para el sector la posibilidad de moverse entre 12 y 35,67 viviendas. La ordenación detallada opta por tres tipologías edificatorias: edificación unifamiliar adosada, unifamiliar pareada y unifamiliar aislada. El número de viviendas ordenadas detalladamente es de 35 viviendas más una vivienda de protección tipo vivienda joven, teniendo en cuenta la posibilidad que otorga el RUCyL a estos efectos, pudiendo computar una vivienda como 2 viviendas jóvenes (art 86 bis.4); lo que supone una densidad resultante de 29,86 viviendas por hectárea.

CUMPLIMIENTO DEL ART. 128 (RUCYL) EN CUANTO A LAS RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

	Sistema local de espacios libres públicos y Sistema local de equipamientos (m²)
Estándar legal	(10 m ² / 100 m ²) para cada caso Total: 594,5 m ² para cada caso
Reserva establecida	Se destina para cada uno: Espacio Libre público: 677 m ² . Equipamiento Público: 838 m ² .

¹ m²e = metros cuadrados edificables, y m²s = metros cuadrados de suelo

El reparto final de las superficies y aprovechamientos queda reflejado en el cuadro de condiciones detalladas de ordenación y uso y en la ficha correspondiente de la Normativa y en el plano de ordenación con carácter vinculante.

CUMPLIMIENTO DEL ART. 128 (RUCYL) EN CUANTO A LAS RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

El Reglamento de Urbanismo obliga a prever espacios donde tengan cabida un mínimo de 1 plaza de uso público por cada 100 m² edificables. Se toma como referencia una plaza de 10 m² de superficie, sin perjuicio de las plazas accesibles. Siendo el uso predominante el residencial con 5.945m² edificables, el número de plazas de uso público que resulta de la aplicación de lo establecido en el RUCyL es de 60. La ordenación propone un total de 55 plazas en suelo de uso y dominio público. Además, se establece la obligación de reservar suelo para un mínimo de 5 plazas de aparcamiento en la parcela de equipamiento público. Con esto se cumplen las exigencias legales establecidas.

CUMPLIMIENTO DEL ART. 122 (RUCYL EN CUANTO A LA RESERVA PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

En el citado artículo se establece la obligatoriedad de una reserva para viviendas con protección pública del 30 al 80% de la edificabilidad residencial del sector. La ordenación establece una reserva para viviendas con protección oficial del 31,05% de la edificabilidad residencial del sector que supone un total de 1.846 m²e. Las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con el resto de viviendas del sector. Se establece la localización vinculante para la reserva en los planos de ordenación, que se corresponde con las parcelas 24 y 25. La primera de ellas, con una capacidad de 1.064 m²e, para acoger 7 viviendas más 1 vivienda joven. La segunda la parcela 25, con una capacidad de 782 m²e, para acoger 6 viviendas.

4.3.e. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998, DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS Y SU REGLAMENTO (D. 217/2001, DE 30 DE AGOSTO), EN RELACIÓN CON LAS BARRERAS URBANÍSTICAS

Número de plazas de aparcamiento: Por cada 40 plazas o fracción deberá reservarse 1 plaza permanente para vehículos que transporten o conduzcan personal en situación de discapacidad o movilidad reducida. De esta forma, y teniendo en cuenta que el número total exigido de plazas de uso y dominio público es de 60, la reserva mínima debería ser de 2 plazas.

En el plano de ordenación se señalan con una ubicación obligatoria las plazas de movilidad reducida exigidas, señalándose gráficamente con un punto.

Cuadro general de superficies y edificabilidades. Sector 1 Piscinas

Nº Orden parcelas actuales.	Superficie aportada (m ²)	Resultantes de las parcelas tras quitar viario y cesiones (m ²)	Porcentaje de reducción de la superficie.	Porcentaje de aportación sobre la superficie total del sector (%)	Edificabilidad asignada**, correspondiente al % de participación (m ²)	Parcelas resultantes	Número de viviendas	Superficie tramada en gris. Área de movimiento de la edificación (m ²).	Índice edificabilidad aplicado sobre el área gris (m ² /m ²)	Superficie edificable (m ²).
1	774,01*	470,96	39,15	6,51	387,00	1	3	57	2,26	129,00
						2		74	1,74	129,00
						3		75	1,72	129,00
2	1.516,81*	967,02	36,25	12,76	758,40	4	4	80	2,37	189,60
						5		80	2,37	189,60
						6		80	2,37	189,60
						7		80	2,37	189,60
3	674,35	465,08	31,03	5,67	337,20	8	2	80	2,11	168,60
						9		80	2,11	168,60
4	426,87	302,34	29,17	3,59	214,20	10	1	80	2,67	213,44
5	485,52	284,26	41,45	4,08	242,20	11	1	90	2,69	242,20
6 (Parcela de prop. Municipal)	8.012,44	4.064,69	49,27	67,39	4.006,00	12-23	25	960 (80 m ² /unidad)	2,25	2.160,00
						24 (VPO)		532	2,00	1.064,00
						25 (VPO)		391	2,00	782,00

- *Entre las parcelas 1 y 2 se ha procedido a un ajuste de superficies: 110 m² pasan de la parcela 2 a la 1, para compensar parcialmente el viario abierto en la última.
- **Se ha calculado multiplicando los 5.945 m² por el % de aportación correspondiente.

4.4. SUELO URBANIZABLE

De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, estas Normas establecen para el núcleo de Cabezuela dos ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable, delimitados en los planos de ordenación a escala 1: 1.000. La finalidad última de esta superficie consiste arbitrar las medidas que desde el planeamiento permitan corregir y evitar la proliferación de iniciativas de ocupación espontánea por parte de construcciones conocidas genéricamente como auxiliares y que engloban usos de tipo taller, almacén, corral, etc; no industriales. La preparación de terrenos propiedad municipal (parcela 5592) permite anticiparse a procesos espontáneos como los que han ocurrido en la salida a Cantalejo y que son susceptibles de obstruir y perjudicar el desarrollo de Cabezuela. La solución aportada a estos espacios mediante su inclusión en sectores de suelo urbano no consolidado exige necesariamente disponer de otras superficies que permitan albergar de manera organizada estos usos.

Se delimitan 2 sectores de suelo urbanizable: el sector “Camino de Aguilafuente” y el sector “Prados”. El primero de ellos, sin ordenación detallada, tiene uso predominante residencial; para el que se incluye la ficha de ordenación general. Para el segundo, con uso predominante Taller-Almacén, se incluye en el siguiente apartado la justificación de las determinaciones de ordenación general incorporadas en estas Normas.

4.5. SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA. SECTOR D4 “PRADOS”

Con objeto de regularizar todas las intervenciones inmediatas sobre la organización y la gestión de este tipo de suelo, se ha definido el sector D4 delimitándolo en los planos de ordenación a escala 1/1.000 y estableciendo todas las condiciones de ordenación detallada para su transformación en el documento de normativa reguladora. Para ello se han tenido en cuenta, no solo sus diferentes condiciones de trazado parcelario y situación urbanísticas, sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

El sector D4 “Prados”, de suelo urbanizable, se ubica en el límite suroeste del casco tradicional, en continuidad con el suelo urbano y en una zona articulada por los caminos existentes prolongación de las vías urbanas calles Prado y de la Manga. La ordenación del sector tiene los siguientes objetivos que se materializan con las correspondientes determinaciones de ordenación:

SECTOR D4 “Prados”	
objetivos	Determinaciones de ordenación
Reorganizar el entramado parcelario para la mejora de las conexiones urbanas, las comunicaciones y el tránsito rodado	Transformación de los caminos estructurantes en viales urbanos dando continuidad a las calles Prado y de la Manga.
	Creación de un anillo viario con dos conexiones con la trama existente (calles Germán Miguel González y Ana Belén) y una conexión de futuro.
Favorecer el carácter compacto del núcleo permitiendo su crecimiento de forma continua y colmatando los espacios vacíos internos	Crecimiento urbano de forma continua con el conjunto edificado.
	Ordenación de la trama urbana en el borde del núcleo.
	Refuerzo de las redes de servicios urbanos.
Promover la diversidad	Localización de usos de taller y almacén relacionados con las actividades agropecuarias y constructivas de la zona.
	Convivencia con usos residenciales.
Dotar el área de las reservas correspondientes	Obtención del suelo necesario para albergar un uso dotacional de residencia de la tercera edad
	Localización de los espacio libre públicos como espacios de transición. Uno entre el uso residencial y el de taller almacén. Y un segundo ELP como espacio de transición ente la parcela reservada para el uso de equipamiento público y el medio rural circundante.
Proporcionar a los propietarios de las parcelas integradas en los sectores la oportunidad de aprovechar los derechos urbanísticos que se derivan de dichas parcelas	La ordenación detallada equivale a la redacción del Plan Parcial, avanzando así la gestión y tramitación de este suelo de forma conjunta con la aprobación de las Normas.

La superficie total delimitada para el sector D4 Prados es de 28.606,23 m², y la ordenación detallada grafiada en los planos de ordenación del presente documento, es vinculante. El uso predominante es el de taller-almacén compatible con todos excepto el ganadero e industrial.

4.5.a. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La finalidad última de esta superficie consiste arbitrar las medidas que desde el planeamiento permitan corregir y evitar la proliferación de iniciativas de ocupación espontánea por parte de construcciones conocidas genéricamente como auxiliares y que engloban usos de tipo taller, almacén, corral, etc; no industriales. La disponibilidad de terrenos propiedad municipal permite anticiparse a procesos espontáneos como los que han ocurrido en la salida a Cantalejo y que son susceptibles de obstruir y perjudicar el desarrollo de Cabezuela. La solución aportada permite albergar de manera organizada estos usos.

La elección de este espacio está justificada por su situación aneja al núcleo de población, la funcionalidad y capacidad de acogida de su entorno y buena accesibilidad a la carretera CL-603, que se verá incrementada con la variante prevista desde Cantalejo.

La ordenación se plantea con un área destinada a parcelas de talleres y almacén, de 9.680,97 m² de suelo, con capacidad para otros tantos m² edificables; otra de 8.058,07 m² de suelo destinado a residencia de tercera edad; y otras dos zonas de viviendas adosadas: una de ellas con capacidad para 1.325,20 m² y 10 viviendas y otra como reserva para viviendas con protección, con capacidad para 538,50 m² y 5 viviendas.

4.5.b. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN EL SECTOR D4

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

Las principales determinaciones de ordenación general se resumen en la siguiente tabla:

Superficie total	28.606,23 m ²
Densidad máxima legal de edificación	0,50 m ² /m ²
Densidad máxima legal de edificación	14.303,12 m ² E
Dotaciones urbanística locales existentes	1.751,00 m ² CORDEL DE TURÉGANO
Densidad de edificación establecida en la ordenación	0,4046 m ² /m ²
m ² totales edificables en la ordenación	11.574,67 m ² E
m ² edificables ordenados en el uso predominante taller-almacén	9.680,97
m ² edificables ordenados en el uso compatible residencial	1.893,70
Uso predominante	TALLER, ALMACÉN
Usos compatibles	TODOS EXCEPTO LOS PROHIBIDOS
Usos prohibidos	GANADERO E INDUSTRIAL

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

En la normativa que acompaña a este documento se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión particulares para este sector de suelo urbanizable, aportándose además los planos de ordenación detallada que recogen la zonificación, las infraestructuras existentes y previstas, las secciones de los viarios, la ficha detallada del sector con todos aquellos datos necesarios para su desarrollo: ordenanzas, aprovechamiento, condicionantes de la ordenación, aparcamientos, entre otros.

Se establece como vinculante la creación de un paseo peatonal en su fachada posterior de orientación sureste con espacios de miradores que permitan la contemplación del característico paisaje serrano segoviano. El trazado del Cordel de Turégano se ordena como espacio público con los usos de viario y de espacios libres.

Las determinaciones y superficies resultantes de la ordenación detallada se resumen en la siguiente tabla:

ZONIFICACIÓN Y EDIFICABILIDADES. Sector D4 Prados

Zona	Tipología edificatoria	Superficie de Zonas de Ordenación (m²).	Edificabilidad (m²/ m²) / Superficie del área de aplicación de este índice	Superficie edificable (m²).	Ordenanza aplicable y otras determinaciones.
TALLER-ALMACÉN	Edificación aislada o adosada	9.680,97	1	9.680,97	Ordenanza de edificación zona 8. T-ALM. Taller-Almacén
			9.680,97		
PRADOS	Edificación adosada	1.656,50	0,80	1.325,20	Ordenanza de edificación zona 7. PRADOS.
			1.656,50		
PR. VPO	Edificación adosada	379	1,5	568,50	Ordenanza de edificación zona 7bis.PR.VPO.
			379		
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Parques y jardines	2.083,30	--	--	Ordenanza de zona 11. Parques y jardines públicos
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Equipamiento colectivo	8.059,07	0,70	5.641,35	Ordenanza de zona 9. EQUIP C. Equipamiento colectivo.
			8.059,07		
VIARIO	--	6.826,33	--	--	Ordenanza de zona 12. Viario y comunicación.
Total aprovechamiento lucrativo				11.574,67	

La ordenación detallada del sector se incluye en estas Normas Urbanísticas por lo que no se establece plazo para su redacción. Se establece para los distintos usos permitidos dentro del sector D4 un coeficiente de ponderación de valor la unidad a los únicos efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio. El Proyecto de Actuación establecerá los coeficientes de ponderación correspondientes en su momento, a los efectos de la gestión.

Además de los parámetros de ordenación general aplicables deben respetarse los siguientes límites:

- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del aprovechamiento permitido sobre rasante, salvo para el uso de aparcamientos e instalaciones.
- La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de 3/2 de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.
- La ocupación del terreno por las construcciones de uso taller-almacén no pueden exceder de dos tercios de la superficie del sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales.

4.5.c. LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS

Desde el punto de vista del suministro de agua potable y su distribución, y en función de la información contenida en la Memoria de Información Urbanística y en el informe a las NUM de Cabezuela de la Confederación Hidrográfica del Duero, el servicio de abastecimiento es satisfactorio en el municipio. Existe una importante disponibilidad de recursos hídricos en el municipio, destacando los acuíferos subterráneos y la red hidrográfica del Cega. Las concesiones para abastecimiento son suficientes para absorber la nueva demanda generada por el desarrollo urbanístico previsto.

En relación con el sistema de saneamiento, estas Normas consideran necesario establecer la reserva para una nueva depuradora para satisfacer un correcto tratamiento de las aguas residuales generadas por la totalidad del núcleo urbano. Esta reserva de suelo se clasifica como suelo rústico con protección de infraestructuras. La red existente, en general está en buen estado de conservación y tiene capacidad suficiente para los usos previstos en este desarrollo. No obstante, dados los usos no residenciales del sector y en previsión de que estos puedan generar un impacto extraordinario en los vertidos; se considera necesario incluir en el momento de presentación del proyecto de urbanización una justificación de las posibilidades de conexión a la red general, en función de que en ese momento, pueda estar ya en funcionamiento la nueva depuradora o bien que todavía esté sin ejecutar. En caso de no estar ejecutada la depuradora que incluya las medidas suficientes para evitar los impactos que puedan generar los usos del sector, deberá preverse un sistema alternativo de depuración para los usos no residenciales.

En cuanto a las condiciones de conexión de cada una de las redes de servicios urbanos para este nuevo desarrollo urbanístico, conforme a las determinaciones exigidas por la legislación urbanística para su desarrollo, se incorporan en la ordenación (planos de ordenación detallada) las necesarias conexiones a la red de abastecimiento y saneamiento generales existentes, así como la previsión de la red de distribución y sus elementos fundamentales. Las redes previstas, deberán ser concretadas y detalladas en el correspondiente proyecto de urbanización, tomando los datos de estas Normas como orientativos. El Proyecto de Urbanización deberá justificar y cuantificar las determinaciones técnicas necesarias para su ejecución, teniendo en cuenta las condiciones reales de cada uno de los servicios, en especial del sistema de depuración en el momento de su presentación, tal y como se ha establecido anteriormente. El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente proyecto deberá indicar las condiciones concretas para las ampliaciones y conexiones a las redes generales, en coherencia con las circunstancias reales en el momento de su definición. El proyecto de urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla, garantizando el servicio para la capacidad máxima de usos a ejecutar finalmente.

4.5.d. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE CASTILLA Y LEÓN

CUMPLIMIENTO DEL ART. 122 (RUCYL) EN CUANTO A EDIFICABILIDAD

El Reglamento establece a una densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados de 5.000 m² por hectárea, lo que para una superficie total de sector de 2.86 Has, sin dotaciones urbanísticas generales asignadas, significa un máximo de 14.303,12 m²e². La ordenación fija una densidad máxima de edificación de 11.574,67 m² que supone un índice de 0,4046 m²/m². Esta edificabilidad lucrativa se destina al uso predominante, taller almacén en un porcentaje del 83,64%, destinando al uso compatible residencial el 16,36%. Todas las reservas establecidas para la cesión de equipamientos son de carácter público por lo que no consumen edificabilidad lucrativa.

No son de aplicación la densidad máxima y mínima de población derivada de que el uso predominante es el de taller-almacén. No obstante indicar que en la ordenación definida se destinan a uso residencial 11 parcelas con la tipología de vivienda unifamiliar adosada con capacidad para un máximo de 15 viviendas.

CUMPLIMIENTO DEL ART. 128 (RUCYL) EN CUANTO A LAS RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO.

	Sistema local de espacios libres públicos (m ²)	Sistema local de equipamientos (m ²)	Suelo para aparcamientos (número de plazas)
Estándar legal	(15 m ² / 100 m ²). Total: 1.736,20	(15 m ² / 100 m ²). Total: 1.736,20	(1 / 100 m ² edificables).
	Mínimo: 5% de la superficie del sector, 1.430,31 m ² , en cada caso.		Nº mín.: 116 plazas de aparcamiento públicas
Reserva establecida	ELP: 2.083,30 m ²	EQUIP: 8.059,07 m ²	En suelo de uso y dominio público se ubican 141 plazas dibujadas en el plano de ordenación detallada.

El reparto final de las superficies y aprovechamientos, en su caso, queda reflejado en el cuadro de condiciones detalladas de ordenación y uso y en la ficha correspondiente de la Normativa y en el plano de ordenación con carácter vinculante.

En relación con las plazas de aparcamiento, el Reglamento de Urbanismo obliga a prever espacios donde tengan cabida un mínimo de 1 plaza de uso público por cada 100 m² edificables. Se toma como referencia una plaza de 10 m² de superficie, sin perjuicio de las plazas accesibles. Siendo 11.574,67 los m² edificables totales del sector, el número de plazas de uso público que resulta de la aplicación de los varemos establecidos en el RUCyL es de 116. La ordenación propone un total de 141 plazas en suelo de uso y dominio público.

² m²e = metros cuadrados edificables, y m²s = metros cuadrados de suelo

ART. 122 (RUCYL EN CUANTO A LA RESERVA PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA)

En el citado artículo se establece la obligatoriedad de una reserva para viviendas con protección pública del 30 al 80% de la edificabilidad residencial del sector. Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial del sector es de 1.893 m²e, la ordenación establece una reserva para viviendas con protección oficial del 30% de esta edificabilidad, lo que supone un total de 568,50 m²e para viviendas con protección. Las viviendas con protección pública se construirán de forma acompasada con el resto de viviendas del sector. Se establece la localización vinculante para la reserva en los planos de ordenación, con una capacidad para 5 viviendas.

4.5.e. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998, DE 24 DE JUNIO DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS Y SU REGLAMENTO (D. 217/2001, DE 30 DE AGOSTO), EN RELACIÓN CON LAS BARRERAS URBANÍSTICAS

Número de plazas de aparcamiento: Por cada 40 plazas o fracción deberá reservarse 1 plaza permanente para vehículos que transporten o conduzcan personal en situación de discapacidad o movilidad reducida. De esta forma, y teniendo en cuenta que el número total exigido de plazas de uso y dominio público es de 116, la reserva mínima debería ser de 3 plazas, que se señalan gráficamente con un punto en el plano de ordenación detallada.

5 . SUELO RÚSTICO.

5 . 1 . CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO.

Como criterios para la clasificación del suelo rústico se han tomado los siguientes de entre los establecidos en el Artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- **Criterio de protección singular:** que los terrenos estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa territorial y urbanística o con la normativa sectorial: aguas, infraestructuras, etc., u otras normas que justifiquen la necesidad de protección o de establecer limitaciones de aprovechamiento.
- **Criterio de valor intrínseco:** que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento, entendiendo incluidos entre ellos los valores paisajísticos, ecológicos, ambientales, históricos, artísticos, arqueológicos, científicos, educativos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural.

5 . 2 . DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO. MODELO TERRITORIAL.

La mayor parte de la superficie municipal se clasifica como **suelo rústico**, si bien, en función del modelo y estructura territorial propuestos, se han establecido varias categorías. La diferenciación principal estriba en la distinción entre el suelo rústico protegido por distintas razones (naturales, culturales, infraestructuras...) y el suelo rústico común que, sin albergar valores tan singulares, tiene un papel fundamental en la estructuración económica y territorial del municipio y que debe preservarse por tanto como espacio abierto y no urbanizado donde el aprovechamiento agrario es el uso dominante.

El municipio de Cabezuela dispone de una superficie considerable de terrenos integrados en la categoría de suelo rústico con protección natural, correspondientes a las masas arboladas de la comarca de la Tierra de Pinares Segoviana. A mayores, estos espacios reúnen otras muchas condiciones ecológicas muy valoradas que les han valido su protección como Lugares de Interés Comunitario dentro de la Directiva hábitats 92/43/CEE, de 21 de mayo.

Buena parte de la sección occidental del municipio se encuentra integrada en la delimitación 2005 de la propuesta regional de Lugares de Interés Comunitario, en adelante LICs. Se trata de una vasta superficie que con vértices en Lastras de Cuéllar, Fuentidueña, Cantalejo, Turégano y Cabezuela identifica el espacio más lígimo de las llanuras arboladas de la Tierra de Pinares. No obstante su importancia

paisajística, las masas arboladas no representan el aspecto emblemático de este espacio, sino que su denominación se decanta del lado de la originalidad de los fenómenos de endorreísmo en la llanura arenosa. Cabezuela forma parte del **LIC de las “Lagunas de Cantalejo”** incluyendo todo su espacio arbolado hasta el límite del **Monte de Utilidad Pública de Pinar Alto, Data y Espesa**.

Con esta delimitación, el LIC otorga una trascendencia normativa a la distinción de unidades ambientales del municipio, al conceder un especial valor y fragilidad a los recursos naturales incluidos en esta comarca. Los pinares representan los máximos exponentes de la originalidad de estos espacios, sin embargo, su densidad se sustenta en las especiales condiciones ecológicas generadas por los suelos arenosos. Sobre este sustrato, se han conformado además a modo de lagunas naturales resultado de la acumulación de niveles freáticos en las arcillas miocenas infradyacentes. Además, las **zonas endorreicas** o *lavajos*, se incorporan a esta categoría de protección en aplicación de las determinaciones de la Ley de Aguas y de la propia LUCyL, que en su artículo 16 g) establece que se incluyan en esta categoría, entre otros, los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección. En estas condiciones, las NUM han trasladado el régimen de protección del LIC sobre la regulación de los usos del suelo mediante su inclusión como suelo rústico con protección natural.

También se han reconocido otros elementos de valor intrínseco, que localmente deben ser destacados; en estos casos, se ha optado por establecer unas **condiciones generales de protección** que se aplican en la ocupación y explotación del suelo. Excepcionalmente, el río Cega ha sido incluido íntegramente dentro del suelo rústico con protección natural como parte integrante del LIC de las Lagunas de Cantalejo. En los restantes cauces, se ha grafiado la **banda de policía** correspondiente a los primeros 100 metros a ambos lados del cauce. Esta franja se ha clasificado sin embargo como suelo rústico común, considerando que, junto a las restricciones propias de esta categoría de suelo, toda instalación que se pretenda disponer en este espacio se encuentra sometida a autorización previa por la Confederación Hidrográfica del Duero. Con ello, se salvaguarda suficientemente el uso potencial y tradicional del suelo en esta franja, adecuándolo a los principios de sostenibilidad y seguridad que en cada caso adopte este organismo.

Si que se ha optado por incluir en el S.R.P.N. el **Cordel de Turégano** que atraviesa el termino municipal, al tiempo que mantienen su funcionalidad tradicional en articulación del suelo rustico, muestran valores ambientales que les lleva a comportarse asimismo como auténticos corredores ecológicos en la región. El patrimonio cultural también ocupa un lugar destacado entre los valores territoriales del municipio de Cabezuela, especialmente sobre el suelo rustico, donde existe una importante representación de yacimientos arqueológicos. Buena parte de estos vestigios se corresponden con antiguos molinos ubicados a orillas del río Cega, en tanto que los restantes están constituidos por antiguos emplazamientos de asentamientos de población, a modo de barrios exteriores al núcleo originario. Para estos casos, el planeamiento urbanístico establece un procedimiento de protección del patrimonio a través de la clasificación como **suelo rustico con protección**

cultural (S.R.P.C). Mediante esta clasificación se persigue un doble objetivo: por una parte, su inclusión en un documento normativo, de obligado cumplimiento por las administraciones y los particulares, contribuye a difundir un valor escasamente reconocido; por otro, la definición de unas condiciones de preservación impiden el deterioro de este patrimonio.

A su vez se ha optado por trasladar las determinaciones contenidas en la legislación de carreteras a la clasificación del suelo mediante la categoría del **suelo rústico con protección de infraestructuras (S.R.P.I.)**. Se pretende con ello definir unas bandas de protección sobre las carreteras existentes y en el espacio del futuro trazado de la **variante de Cantalejo**. El objetivo esencial de esta clasificación es preservar los terrenos de construcciones que pudiesen afectar a su explotación o a las labores de planificación y de ejecución de la red viaria. Para ello se han seguido los criterios suministrados por el servicio de carreteras que establece unas bandas de protección de infraestructuras en la línea límite de edificación, esto es, 25m en trazados de la red regional básica CL-603 y 18m en las restantes.

Con todo, la categoría de suelo que ocupa una mayor superficie municipal corresponde al **suelo rústico común (S.R.C.)**, que identifica y preserva las tierras de labor tradicionales de Cabezuela. El nivel de restricciones es menor que sobre el suelo con protección, sin embargo, su correcta aplicación garantiza el mantenimiento de la naturaleza rústica y el control de las construcciones fuera del suelo urbano.

La propuesta de clasificación incluye una significativa parte de la superficie municipal que no es ni urbana ni urbanizable dentro del suelo rústico común a fin de mantener el desarrollo de las actividades productivas en la vida local, tal y como venían haciéndose hasta la fecha. Junto a ello, se reconocen una serie de valores paisajísticos y culturales, esenciales en la memoria histórica de los habitantes de Cabezuela, a los cuales este documento da traslado de las determinaciones contenidas en la normativa sectorial. Así pues, el modelo territorial definido por esta clasificación permite, en definitiva, compatibilizar la doble funcionalidad reconocida al suelo rústico como espacio productivo y espacio de ocio.

5.3. CONDICIONES NORMATIVAS EN SUELO RÚSTICO.

5.3.a. OBJETIVOS.

La normativa referida al suelo rústico intenta evitar referencias y determinaciones ambiguas, que han propiciado con demasiada frecuencia el deterioro del suelo rústico, al proponer su ordenación como el “*espacio de lo posible*”. Reconocidos los singulares valores que alberga el suelo rústico (ecológicos, paisajísticos, disfrute del ocio y tiempo libre...) desde el punto de vista del planeamiento urbanístico debe asumirse un principio básico, cual es, la excepcionalidad del proceso urbanizador y edificatorio en estas áreas. En consecuencia, la normativa establece parámetros rigurosos (parcela mínima, superficie máxima, régimen de usos, protección de vistas...) que evitan la transformación del suelo rústico y propician el establecimiento de los usos urbanos en el núcleo edificado.

En paralelo la normativa definida incorpora una serie de parámetros urbanísticos: régimen de usos, parcela mínima, porcentaje de ocupación de la parcela, integración paisajística de la edificación... que definen inequívocamente las condiciones de implantación de las edificaciones y usos construidos que vayan a instalarse sobre el suelo rústico. Al establecer un régimen de edificación adaptado a las condiciones y características particulares del municipio de Cabezuela, estas determinaciones completan el régimen de usos establecido de forma genérica en otras disposiciones sectoriales que concurren en su aplicación sobre el suelo rústico. Es el caso, por ejemplo, de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las Explotaciones Agrarias en donde se recogen una serie de supuestos excepcionales para la división de fincas agrarias. En la ley se relacionan los supuestos (art. 25) en que la división de fincas puede ser inferior a la Unidad Mínima de Cultivo (UMC) y las determinaciones recogidas en la normativa reguladora establecen de forma pormenorizada todos los parámetros necesarios para el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

5.3.b. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.

En el capítulo "*Condiciones generales de la edificación*" de la normativa reguladora se establecen, con carácter general, algunas condiciones básicas relativas a la estética de las edificaciones. Pues bien, en el apartado "*Régimen general*" del capítulo titulado "*Condiciones específicas del suelo rústico*" se recoge el deber de adaptación al entorno, exigido por otro lado en el Artículo 17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, haciendo hincapié en dos supuestos en los que la fragilidad paisajística y el impacto visual se consideran máximos: en los ámbitos de especial valor natural y cultural y en los entornos urbanos. Y es que es muy frecuente que las nuevas edificaciones de uso agrícola, ganadero o industrial causen fuertes impactos visuales en las zonas de mayor valor ambiental y, por su elevada concentración y visibilidad, en los entornos urbanos. En este sentido, la normativa no sólo establece una regulación de tipo paramétrico, sino que además fija requisitos irrenunciables desde el punto de vista estético.

Como criterio general, se ha otorgado una especial relevancia a la definición de las condiciones "cualitativas" del texto legal; condiciones que intentan mantener las señas de identidad del ámbito rural y evitar el deterioro ambiental que supone la actividad edificatoria. Y es que en el medio rural cualquier edificación es, por naturaleza, extraña y supone una agresión mayor o menor, en la medida que se efectúe con la suficiente sensibilidad y conocimiento del medio.

5.3.c. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Se recoge aquí la normativa que regula la implantación de infraestructuras en suelo rústico, incidiendo de manera especial en las condiciones de vertido y relación con los asentamientos urbanos de las instalaciones ganaderas.

5.3.d. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS.

El régimen de usos se corresponde con el establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, aunque se ha matizado convenientemente en función del modelo de desarrollo y los objetivos territoriales definidos para cada ámbito por estas Normas Urbanísticas. Los regímenes del suelo rústico con protección natural y cultural son los más exigentes. En principio, para estos suelos protegidos se permiten únicamente los **usos característicos del espacio rural**, condicionando a su autorización el resto de actividades y prohibiéndose dos tipos de usos: aquellos que originan fuertes impactos ambientales negativos (actividades extractivas, escombreras...) y los que por su carácter urbano deben instalarse en el núcleo edificado (vivienda, usos industriales...).

En contrapartida, el suelo **rústico común** es un ámbito de transición en el que se permiten o autorizan una mayor diversidad de usos, aunque con las cautelas suficientes como para garantizar su adecuada inserción en el medio rural. La normativa de forma específica tiene en cuenta las posibles demandas asociadas a **dos tipos de actividades**: por una parte, los requerimientos de las **explotaciones agrarias** como las naves, para las que se habilitan condiciones normativas que regulan su implantación y evitan su dispersión indiscriminada; por otra, se fijan también las condiciones para la implantación de actividades ligadas al aprovechamiento del espacio rústico, como un **lugar de ocio**, afirmando así su nueva funcionalidad.

El régimen de usos establecido no supone ningún obstáculo para el normal funcionamiento de las actividades agrarias desarrolladas en el suelo municipal. Antes al contrario, la restricción de usos como los extractivos, los industriales y los residenciales pretende garantizar la ausencia de interferencias (ocupación física de terrenos productivos, fragmentación del territorio con usos contruados ajenos a la lógica agraria, aparición de tensiones especulativas, etc.) que pudieran perjudicar el rendimiento de las explotaciones agropecuarias.

Sobre el espacio rustico restante, el régimen de usos se hace especialmente restrictivo, imponiendo cautelas o evitando la localización de instalaciones o actividades que contravengan la necesaria protección de los valores patrimoniales existentes. Así, sobre el suelo rustico de protección natural y el suelo rustico de protección cultural, los usos permitidos desaparecen encontrándose sometidos al procedimiento de autorización en régimen excepcional o directamente prohibidos. Únicamente en el suelo con protección de infraestructuras se permite la ubicación de infraestructuras que se encuentren previstas en la planificación sectorial o de ordenación del territorio.

5.3.e. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE.

En la definición de las condiciones normativas que regulan la implantación de usos contruados en suelo rústico se ha tenido en cuenta, además de la variada casuística existente en lo que a actividades y valor/fragilidad ambiental del medio receptor se

refiere, la estructura parcelaria del suelo rústico municipal. Ésta se caracteriza por las elevadas dimensiones resultantes del proceso de **concentración parcelaria** experimentado, que se reducen en las superficies forestales y las inmediaciones del núcleo de población y se incrementan en las zonas cultivadas.

Es éste un aspecto básico a la hora de interpretar el territorio del municipio y fundamentar las propuestas de su ordenación. La definición de parcelas mínimas en la normativa reguladora no ha sido ajena a este hecho, procurándose en todo momento la concertación entre los intereses de los promotores de usos construidos en suelo rústico con el interés general de la preservación de esta clase de suelo como un espacio abierto, productivo desde el punto de vista agrario y atractivo desde el punto de vista ambiental. Conforme al Decreto 76/1984, la **Unidad Mínima de Cultivo** en Cabezuela es 6 Hectáreas en secano y 2 Hectáreas en Regadío.

Ante el escaso detalle que alcanzan las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Segovia, la Unidad Mínima de Cultivo se ha tomado como referencia de las condiciones de ocupación del suelo con el fin de completar al régimen de usos a la hora de regular la intervención sobre el suelo rústico. Como promedio de las parcelas emplazadas sobre el suelo rústico común, la normativa establece los 20.000 m² como parcela mínima exigible para las construcciones vinculadas al uso agrario³, al dotacional y a las instalaciones asociadas a las infraestructuras. Para las edificaciones necesarias en el desarrollo de las actividades extractivas e industriales la parcela se fija en 40.000 m².

En las categorías de **suelo rústico protegido** los requerimientos urbanísticos son más elevados por considerar que se trata de los espacios más valiosos desde el punto de vista ambiental y patrimonial de todo el municipio y en los que, en consecuencia, la vocación urbanística del territorio debe ser relegada a un segundo plano⁴. Así pues, junto a las importantes restricciones que imponen la legislación sectorial y el régimen de usos del suelo, es preciso considerar que por término medio las instalaciones en estos terrenos deberán situarse sobre parcelas de **al menos 40.000m²**, o, **incluso 60.000 m²** al objeto de disuadir de su localización sobre espacios avalorados y de notable vulnerabilidad ante los usos humanos.

5.3.f. EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.

Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas

³No obstante lo anterior, para aquellas construcciones de reducidas dimensiones (menos de 15 m²) y de uso agrario, o bien de carácter tradicional (tejavanos o sotechados) o de características particulares (invernaderos) la parcela mínima se establece en la existente el día de la aprobación inicial, por entender que su edificación no entraña ningún riesgo de desarticulación territorial y satisface algunas de las demandas municipales.

⁴ El objeto es impedir una proliferación excesiva de los elementos construidos en el suelo rústico y disipar así cualquier posibilidad de formación de nuevos núcleos de población.

con carácter general para todo el suelo rústico. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

El objeto de estas medidas es reconocer y evitar la calificación como fuera de ordenación de las instalaciones existentes; con ello se impide la consolidación indiscriminada de las edificaciones y usos presentes en el suelo rústico y, al mismo tiempo, se valoran nuevas circunstancias que recogen otro tipo de funciones de las edificaciones ya construidas.

5.3.g. EN RELACIÓN CON LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Para impedir la formación de nuevos núcleos de población, además del cumplimiento de las condiciones referidas con carácter general en el capítulo “*Condiciones específicas del suelo rústico*”, debe observarse en particular lo dispuesto en su apartado “*Núcleo de población*”.

5.3.h. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Con frecuencia, la falta de referencias en el territorio que se clasifica como rústico propicia la desarticulación de un extenso espacio, que, sin embargo, alberga funciones (productivas, paisajísticas, culturales...) de gran importancia. El plano de ordenación en suelo rústico establece una serie de **ejes esenciales en la articulación** del conjunto que garantizan la accesibilidad a los recursos y valores existentes en el territorio. La **red de caminos estructurantes** es esencial en la integración de las unidades del suelo rústico, permite entender las sinergias entre todas las categorías del suelo y garantiza la complementariedad de funciones entre los espacios de vida de los habitantes, el suelo urbano, y el espacio productivo o “natural”. En Cabezuela es especialmente evidente ya que la dualidad territorial que se establece entre las unidades ambientales de las llanuras arboladas y de las llanuras cerealistas, se traslada al marco normativo en una diferente clasificación del suelo: suelo rústico con protección natural y suelo rústico común, respectivamente.

En algunos casos, la trabazón entre ambas se encuentra marcada por la red de vías pecuarias, en tanto que en otras por la profusa red de caminos tradicionales que articulan el espacio rústico. Algunas de las medidas generales sobre caminos estructurantes incluidas en la normativa persiguen recuperar o enfatizar su funcionalidad vertebradora mediante medidas de mejora de su trazado y estado de conservación. No en vano, de ello depende en gran medida la capacidad para integrar las funciones y valores de cada unidad o categoría integrada en un mismo modelo territorial cohesionado y coherente. Forma parte del objetivo de las Normas Urbanísticas prever y apoyar en lo posible el progreso del modelo territorial del municipio.

6. NORMATIVA SECTORIAL.

La legislación urbanística tiene por objeto *“la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación”* (Artículo 2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León). Sobre la ordenación del territorio y el uso del suelo inciden también distintas normativas sectoriales cuya aplicación tiene igualmente claras implicaciones en la distribución final de los usos del suelo. El resultado final está pues directamente condicionado por el cumplimiento simultáneo de la normativa urbanística y sectorial. En este sentido, conviene no olvidar que, a pesar del carácter global de la normativa urbanística, sus disposiciones no incorporan todas y cada una de las determinaciones, exigencias y autorizaciones necesarias para la implantación de un determinado uso o actividad con todas las garantías legales. Sólo el cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial correspondiente, en función del uso y actividad de que se trate, y de la legislación urbanística garantiza la implantación adecuada de cada uso o actividad.

La propuesta de ordenación de estas Normas Urbanísticas incluye una relación sin carácter cerrado de las principales disposiciones con implicaciones urbanísticas más claras (*Capítulo 4. “Normativa sectorial concurrente”*). Sin embargo, queremos señalar la dificultad de incluir en esta relación todas y cada una de las diversas disposiciones referidas a todos los usos y actividades posibles por lo que la relación incluida se presenta sin carácter limitativo. No es posible que la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas recoja de forma precisa y pormenorizada las determinaciones derivadas de todas estas legislaciones concurrentes. No obstante, tanto la propuesta de ordenación como la normativa reguladora incorporan determinaciones de ordenación que aúnan de forma coherente la propuesta urbanística y las disposiciones sectoriales.

Se han incluido las disposiciones tanto estatales como autonómicas con implicaciones urbanísticas más evidentes: patrimonio, aguas, carreteras, transportes terrestres, montes, vías pecuarias o prevención ambiental. Cada una de estas **legislaciones desarrolla determinaciones propias que deben cumplirse simultáneamente a la normativa reguladora** de las Normas Urbanísticas Municipales. Así, por ejemplo, tanto la propuesta de ordenación como su normativa, recogen las determinaciones de la Ley de Aguas a propósito de las restricciones de uso establecidas en las zonas de servidumbre y policía.

En algunas ocasiones, las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales convergen sobre los mismos ámbitos espaciales, caso por ejemplo de los cruces de carreteras sobre ríos y arroyos. Este tipo de *solapamientos* se han solventado haciendo prevalecer gráficamente en los planos de ordenación las zonas de defensa que han podido ser acotadas con mayor precisión y en las que las restricciones son mayores desde el punto de vista urbanístico.

En el supuesto citado, el más frecuente sin duda de cuantos se presentan en la ordenación del suelo rústico, se ha optado por grafiar en primer plano la línea límite de edificación que la legislación de carreteras establece en torno a cada una de ellas

a una distancia mayor o menor en función de su categoría. Estas líneas de límite de edificación se imponen en todos los casos a las bandas de policía que establece la legislación sobre aguas ya que, en ausencia de delimitación exacta por parte de las Confederaciones Hidrográficas del dominio público hidráulico de cada cauce, la definición de las mencionadas zonas de policía tiene un carácter meramente orientativo. Además, los usos que las Confederaciones pueden llegar a autorizar en esas bandas resultan incompatibles con el régimen de protección establecido por la Ley de Carreteras. De ahí que, siguiendo el criterio de prevalencia del régimen más restrictivo en el caso de convergencia de legislación sectorial sobre un mismo ámbito, enunciado al principio de este párrafo y asumido por las presentes Normas Urbanísticas, se haya optado por remitir a todas las bandas en torno a las carreteras (independientemente de la concurrencia de otras legislaciones sectoriales) a las determinaciones específicas recogidas en la legislación de carreteras, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística establecida con carácter general en este documento de planeamiento.

6.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS.

El marco legal está constituido actualmente por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, por la Ley 10/2008, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y, en ausencia de desarrollo reglamentario de este texto, por el Reglamento general de carreteras, aprobado por R.D.1812/1994 de 2 de septiembre.

Dentro de la densa red viaria de Cabezuela, se destaca una por encima de las demás debido a su jerarquía y trazado en el municipio. La carretera CL-603 pertenece a la red regional básica y comunica Cabezuela con la cabecera comarcal. Por su parte, las carreteras SG-231, SG-V-2311 y SG-V-2317 pertenecen a las categorías inferiores, red complementaria local de la Administración Regional, o bien, entran de lleno en el marco competencial de la Diputación y el Ayuntamiento.

La primera soporta un tráfico considerable al comunicar algunos núcleos de una reconocida entidad, en la provincia como Cantalejo o Turégano, sin que por ello las condiciones de sus tramos interiores sean las más adecuadas para soportar este tráfico en condiciones de seguridad y eficacia. No en vano, dichas deficiencias habrían motivado el proyecto de variante que bordea los núcleos de Cantalejo y Cabezuela, tal y como se refleja en los planos de ordenación de suelo rústico. Las restantes carreteras adquieren una funcionalidad de rango local o subcomarcal enlazando con algunos de los municipios más próximos.

A consecuencia de la diferente funcionalidad que adquieren, la legislación sectorial ajusta las zonas de defensa (dominio público, servidumbre, límite de edificación y afección) al rango de cada una de ellas. Por ser la que adquiere una mayor trascendencia sobre la ordenación al tomarse como referencia en la delimitación del suelo rústico con protección de infraestructuras, los planos de ordenación recogen la línea límite de edificación de cada una de ellas. Según el artículo 20 de la Ley de Carreteras de Castilla y León, esta franja se corresponde con 25 metros medidos desde la arista exterior de la explanación para la red regional básica y 18m para el

resto. Además se establece la banda de reserva de suelo como suelo rústico con protección de infraestructuras para el espacio que presumiblemente ocupará la variante de Cantalejo.

6.2. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

El marco legal básico en esta materia está constituido por la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

No consta la existencia en el municipio de ninguna línea de alta tensión o gasoducto. En cualquier caso, y considerando que la normativa reguladora de estas Normas incorpora las infraestructuras como uno de los usos permitidos o autorizables, siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de planificación, su implantación en el suelo rústico no representaría ningún problema. En las inmediaciones de las mismas, quedaría prohibido todo uso construido, salvo los que la administración competente juzgara necesarios para su mantenimiento, y cualesquiera otros que pudieran suponer algún riesgo a las personas y sus propiedades o perjudicaran de alguna manera el funcionamiento de las propias instalaciones. De esta manera, los promotores de actuaciones como las edificaciones, las plantaciones de árboles o la apertura de caminos en las proximidades de este tipo de infraestructuras deberían cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los Artículos 158 y 162.3 del Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, y el Artículo 35 del Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre.

6.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL.

La creciente sensibilización social por todas aquellas cuestiones relacionadas con la protección medio ambiental y el desarrollo sostenible ha tenido su traslación jurídica en la producción de una creciente cantidad de textos legales sobre esta temática en los últimos tiempos. A esta corriente de pensamiento no ha sido ajeno el urbanismo y, en este sentido, las Normas Urbanísticas de Cabezuela pretenden ser un documento capaz de compatibilizar el normal desarrollo urbano y territorial del municipio con la protección de sus valores naturales.

6.3.a. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS.

El Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico constituyen los textos legales de referencia. El término municipal de Cabezuela se identifica por la exigüidad de su red de drenaje, de no ser por la importancia que adquiere en su límite sur el río Cega. Aunque se trata de un colector de primer orden en la región, la densidad de los cursos locales no llega a adquirir la entidad suficiente como para que se constituya una verdadera red de drenaje en el municipio. Los cauces son de reducidas dimensiones, de trazado impreciso o interrumpido debido a su marcado carácter estacional.

El río Cega penetra puntualmente en el municipio a lo largo de su todo su trazado marcando el límite sur del mismo. Su entidad relativa ha sido tenida en cuenta, incluyendo su extensión en la categoría de mayor protección dentro del suelo rústico, equiparándole al nivel de protección de las masas arboladas del Lugar de Interés Comunitario. Al margen del Cega, únicamente son reseñables los Arroyos de la Cabezuela, el Arroyo Senovilla y el Arroyo de los Barrancos, todos ellos fuera del espacio urbano y urbanizable.

En cualquier caso, ello no excluye que sobre todos los cauces existentes, las Normas Urbanísticas hayan recogido aquellas determinaciones de la Ley de Aguas que en relación con la zonificación, **zonas de servidumbre (5 metros) y policía (100 metros)**, deban ser trasladadas a las determinaciones sobre ordenación. A pesar de la indefinición que rodea estas bandas, no parece a tenor de lo señalado que los cauces existentes vayan a precisar la realización de **estudios hidrológicos e hidráulicos**, ya que ninguno de ellos reúne unas condiciones de peligrosidad que vayan a afectar a las comunidades humanas o a algunas de sus propiedades y actividades.

6.3.b. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE MONTES, HUMEDALES Y VÍAS PECUARIAS.

La producción legal sobre estas materias específicas es especialmente abundante y tiene ya una larga tradición dentro del derecho ambiental español. No obstante, nos limitaremos aquí a señalar la necesaria observancia de lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 21 de noviembre, de Montes, para los terrenos incluidos dentro de los montes gestionados por la administración regional y para otros ámbitos forestados dentro del término. Esta vigilancia se hace extensiva a Cabezuela debido a la importancia y densidad de sus masas arboladas y, en particular, al Monte de Utilidad Pública de **“Pinar Alto, Data y Espesa”**. Atendiendo a su incorporación en las NUM, en todo caso estas masas se clasifican como suelo rústico de protección natural, no obstante, en el caso de Cabezuela está aderezado además por su inclusión en el LIC de las Lagunas de Cantalejo.

Por su parte en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, para todos los caminos ganaderos tradicionales reconocidos como tales por el correspondiente Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias. Sus singulares características ambientales y su particular régimen jurídico han justificado un tratamiento especial por parte de las Normas Urbanísticas a través de la inclusión del Cordel de Turégano en la categoría de **suelo rústico con protección natural**.

De igual modo, se establece el tratamiento sobre las áreas endorreicas o lavajos existentes, especialmente, por la significación que han adquirido en la constitución del LIC donde se integra buena parte del término municipal. Más allá de su función biológica constituyen uno de los elementos más significativos de entre los valores paisajísticos de las llanuras interiores de la cuenca del Duero. En estos espacios son de aplicación las determinaciones recogidas en el Artículo 111 de la Ley de Aguas, y de manera especial, los siguientes:

“- Toda actividad que afecte a tales zonas requerirá autorización o concesión administrativa.

- Los Organismos de cuenca y la Administración ambiental competente coordinarán sus actuaciones para la conservación, la protección eficaz, la gestión sostenible y la recuperación de las zonas húmedas, especialmente de aquellas que posean un interés natural o paisajístico.

- Los Organismos de cuenca podrán promover la declaración de determinadas zonas húmedas como de especial interés para su conservación y protección, de acuerdo con la legislación medioambiental”.

6.3.C. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE PREVENCIÓN AMBIENTAL.

La entrada en vigor de la Ley 11/2003 de 8 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León define un nuevo escenario que integra al establecido con carácter parcial por las legislaciones de actividades clasificadas e impacto ambiental⁵ Esta Ley establece el sistema intervención administrativa de las actividades, instalaciones o proyectos susceptibles de afectar al medio ambiente y lo hace además de una manera gradual, a través de los procedimientos de Autorización Ambiental, Licencia Ambiental o Comunicación Ambiental. En consecuencia, las Normas Urbanísticas Municipales de Cabezuela adecúan los distintos regímenes de uso por ellas establecidos, así como los procedimientos de carácter administrativo que pudieran entrar en conflicto con lo dispuesto en la Ley de Prevención Ambiental⁶.

6.4. LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO.

Como textos legales básicos hemos considerado los siguientes: Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, y Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En Cabezuela no existen elementos declarados como Bien de Interés Cultural, aunque si se han consignado en el Catálogo de las NUM otros que participan de algunas de las determinaciones de protección que recoge la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Entre estas destacan los yacimientos arqueológicos pero también se incluyen los bienes inventariados entendidos como aquellos que, sin llegar a ser declarados de interés cultural, merezcan especial consideración por su notable valor y serán

⁵ La entrada en vigor de ésta ha derogado la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas en Castilla y León y el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, salvo los apartados 3, 4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV de dicho texto refundido.

⁶ Sobre este último particular parece lo más deseable buscar fórmulas de tramitación conjunta que agilicen la resolución de los expedientes de contenido urbanístico y ambiental referidos a una misma cuestión.

incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León (art. 17).

Además el artículo 49 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León sobre régimen de los bienes inmuebles inventariados establece:

- 1. Las condiciones de protección que figuren en la resolución por la que se acuerda la inclusión de un bien inmueble en el Inventario serán de obligada observancia para los Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.*
- 2. La inclusión de un bien inmueble en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León determinará, para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, la obligación de inscribirlo como tal con carácter definitivo en el catálogo urbanístico de elementos protegidos previsto en la normativa o instrumento de planeamiento urbanístico vigentes.*

7 . ESTRUCTURA GENERAL.

7 . 1 . EL SISTEMA VIARIO.

Como ya se ha señalado, la ordenación propuesta en estas Normas Urbanísticas considera como principio básico de intervención el mantenimiento de la estructura y la trama urbanas características del núcleo, resultado tanto de la topografía como de la evolución histórica. El municipio de Cabezuela se engloba dentro del conjunto de núcleos que se organizaban bajo la protección de una villa o asentamiento de cabecera, Así pues, las suaves llanuras del Sur del Duero, acogieron pequeñas entidades de población volcadas en labores agropecuarias.

La **estructura del núcleo** de Cabezuela es compacta, heredera de su actividad económica, enfocada al trabajo en el campo. Se trata de un núcleo tradicionalmente compacto, que se ha ido forjando a socaire de la influencia de la carretera CL-603: la Calle Real a su paso por esta localidad. A su vez esta infraestructura se apoya en el trazado de la vía pecuaria del Cordel de Turégano, en torno al cual se define la especialización agrícola y ganadera de Cabezuela durante siglos.

La constitución de la carretera CL-603 reforzó la estructura urbana a tal punto que dividió el pueblo en dos mitades que basculan hacia sus accesos. La mitad derecha se caracteriza por albergar la almendra originaria de Cabezuela entorno a la Plaza de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción. Este espacio de expansión tradicional perfiló un núcleo tradicional que se extendía longitudinalmente a la carretera. No obstante, dicho protagonismo corresponderá desde el siglo pasado a la margen opuesta donde se registran algunas de las formulas habitacionales más recientes, de mediados de los años sesenta pero también de construcciones unifamiliares actuales. Desde el comienzo de la Calle Erillas, la convergencia de la Calle Carravaldemazo, la Plaza de la Guadiana Alta y el Parque de la Calle Arroyo Alto se configuran grandes ejes de crecimiento que contravienen la expansión algo más tortuosa en el casco antiguo entre las calles Tobiza y Carrera.

En consecuencia, la estructura urbana ha ido modificando sus referentes a lo largo del tiempo desde el asentamiento tradicional que le da nombre al municipio en una de las lomas “cabezas”de la llanura, hasta los ensanches que se producen en la vertical entre los nexos y plazas señaladas. Desde un crecimiento en mancha se evoluciona hacia una construcción de la villa en línea, pero siempre sin perder como referente la accesibilidad a través de la carretera CL-603. Este es el principal eje estructurante que ha guiado estas fases de expansión, no obstante Cabezuela no ha perdido el carácter compacto de su escena urbana.

No obstante, este discurso que abarca buena parte de su trayectoria evolutiva se modifica notablemente a tenor de los cambios experimentados en los últimos años. En primer término la coherencia de la malla tradicional se altera para dar respuesta a nuevas demandas de suelo que no tienen ningún encaje planificado, ni tienen en cuenta ninguna consideración estratégica de conjunto. Este período es común a otros

urbanizado. Se trata ahora de adoptar decisiones estratégicas que orienten el desarrollo urbano hacia nuevos cánones de complementariedad y calidad entre zonas.

De este proceso se derivan más o menos espontáneamente nuevos puntos de centralidad urbana, como las zonas de equipamientos y el entorno de las instalaciones deportivas, los servicios a la población de la Calle de la Fragua o los espacios con expectativas de desarrollo en las calles Arroyo Alto y Arroyo Bajo. Estos puntos se corresponden con áreas, que lejos de comportarse autónomamente, tienen su razón de ser en la potenciación de sus sinergias como elementos conformadores de la estructura urbana. Así se plantea el desarrollo de un espacio de circunvalación en el entorno del núcleo que ponga fin a los crecimientos desagregados y enlace estos espacios hacia la carretera CL-603. Se trata de un nuevo viario estructurante planificado para dar servicio a los nuevos espacios en crecimiento, pero con la potestad desde la planificación para convertirse en un cierre del núcleo compacto, un eficaz enlace entre sus puntos de dinamismo y en un complemento a la accesibilidad de la carretera CL-603.

Este eje circular se sigue Calle Erillas -- Calle Nueva -- Calle Arroyo Alto -- Calle Arroyo Bajo - Calle Tobiza, cerrando el espacio nuclear de Cabezuela vinculado a las tipologías tradicionales y al uso vividero. Se trata de un espacio sin fisuras, consolidado, vivido por sus habitantes y pendiente de refrendar su función tradicional. También es el espacio de la crisis del medio rural, del abandono y de los vacíos intermedios pero en Cabezuela éstos últimos han tenido menos carácter que en otros espacios rurales regresivos. Al otro lado, el eje estructurante debe dar solución a las nuevas formas de hacer ciudad: al peso de las economías industrializadas en el medio rural, a las nuevas formas residenciales tanto en barrios como en promociones unifamiliares adosadas o aisladas, a la recualificación de la escena urbana, a la previsión de las salidas naturales del núcleo...

Las NUM representan la fase final de esta configuración de la malla urbana y la máxima expresión de la necesidad de acometer una organización de los procesos que en ella tienen lugar. Todos y cada uno de los referentes mencionados en cada fase constituyen la apoyatura de una propuesta de ordenación encaminada a fijar las condiciones para integrar cada una de las alternativas que se abren en la configuración de Cabezuela.

Todo ello se consolida en una apuesta clara por la recualificación del espacio público como elemento fundamental de la estructura y habitabilidad urbanas, a través de distintos tratamientos de urbanización, de la configuración de nuevos espacios públicos (pequeñas plazas, espacios de encuentro entre recorridos...) o el acondicionamiento de ejes principales.

Simultáneamente el otro pilar básico de la propuesta es la CONFIGURACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS DE BORDE con objeto de:

- Completar la trama urbana y garantizar una transición armoniosa entre el núcleo urbano y el paisaje rural, definiendo la fachada del núcleo hacia y desde el paisaje.

- Resolver las deficiencias en cuanto a su ordenación y urbanización.
- Continuar la red viaria existente atendiendo a criterios de continuidad, aprovechando la ordenación de Suelo Urbanizable delimitado, y jerarquización estableciendo un sistema de recorridos coherente entre las distintas clases de viario (espacios de peatonales, de coexistencia y de tráfico rodado) y el espacio libre circundante.
- Permitir el trazado de un viario a través de los nuevos sectores, que complete el sistema de movilidad con una vía de ronda.

La propuesta de ordenación no puede prescindir de la necesaria trabazón que existe entre el núcleo de población y el territorio que le rodea, especialmente en la franja periurbana. Para ello, como analogía del análisis del papel del sistema viario en la estructura urbana se encuentra la red de caminos tradicionales en la estructura territorial. Este sistema viario se configura a partir de la explotación tradicional de la naturaleza rústica de los terrenos exteriores al espacio edificado. En esta se encuentran integrados los campos de cultivo del municipio pero también las masas arboladas que fueron objeto de la explotación resinera. Los usos humanos, al igual que los procesos de ocupación de suelo en el núcleo, han dado origen a un complejo sistema de caminos rurales que articulan el vasto espacio del suelo rustico otorgándole una lógica y una organización.

Sin duda jerárquicamente, este papel ha correspondido al **Cordel de Turégano** que atraviesa transversalmente el término de Cabezuela. Esta vía pecuaria constituye un elemento consustancial a la historia del municipio ya que identificó la vida de sus habitantes durante siglos. La temprana actividad ganadera trashumante de la zona favoreció la constitución del asentamiento originario y en torno al mismo la creación de una densa red de caminos tradicionales, a partir de los cuales, se llevó a cabo la labor roturadora. Su funcionalidad se ha visto comprometida con los cambios en los modelos productivos pero nunca ha dejado de ser un referente del patrimonio local ni tampoco un tipo clave de la articulación del territorio de Cabezuela. Junto al Cordel de Turégano, se incorporan determinados caminos con una clara vocación estructurante. De entre ellos, pronto se destacaron en la vida del municipio aquellos más empleados en la explotación de los pinares. Hasta la fecha, estos caminos han constituido un mecanismo eficaz de relación entre distintas unidades ambientales: llanuras cerealistas y superficies de pinar. Al igual que en la zonificación sobre el suelo urbano, estas unidades sustentan un régimen de intervención distinto conforme a su capacidad de acogida y los valores que atesoran. No obstante, de esta distinción, no se constituyen en realidades territoriales independientes sino que forman parte de la estructura territorial del municipio a través de la red de caminos rurales que las relaciona.

7.2. ANÁLISIS DE MANZANAS.

Un estudio pormenorizado de las manzanas, de sus edificaciones, de los usos que albergan, la relación entre ellos, el tamaño y forma de las parcelas; así como de la propia forma de la manzana y su tamaño, haciendo un intento por indagar en sus orígenes y dar una explicación de la situación actual, nos permitirá tener la información necesaria para acometer cualquier propuesta de desarrollo urbanístico en términos válidos y actualizados.

En líneas generales, la estructura de manzanas de Cabezuela se identifica por su irregularidad, tanto en las áreas centrales como en la periferia. No obstante, entre ambos cabe destacar la presencia de un espacio intermedio de crecimiento tradicional, a modo de barrio, con trazado más rectilíneo y hasta ortogonal. En general, las limitaciones topográficas nunca han sido determinantes en la escena urbana, sino que responde a un modo de ocupación centrado en torno a la Iglesia, primero, y la carretera CL-603, después. Este desarrollo urbano más o menos espontáneo abarca la mayor parte de la trayectoria del municipio dando origen a manzanas irregulares integradas por tipologías muy diversas. La heterogeneidad es la nota dominante, especialmente porque los cambios socioeconómicos de finales del siglo pasado aceleran la ocupación y explotación del suelo. De este modo, la herencia hasta épocas muy recientes se encuentra jalonada de contradicciones entre usos y tipologías y una sensación de desorden urbanístico.

Por el contrario, en las áreas exteriores próximas a los equipamientos sociales o a los principales accesos - más valoradas socialmente - han aparecido nuevas construcciones que cierran regularmente las manzanas. Estos espacios se corresponden tradicionalmente con la franja occidental del núcleo de población, donde se llevaron a cabo iniciativas de vivienda unifamiliar adosada o pareada, a partir de algunas de las vías principales de conexión que a modo de ensanches comunicaban con las áreas centrales. Tal es el caso, de las manzanas incluidas en el polígono con vértices en el Polideportivo - Calle Fausto Gómez Arenal -- Calle Nueva -- Calle Vega Alta.

AREA 1.

Su superficie abarca buena parte de la zona denominada Casco Tradicional que se extiende ocupando la mayor parte del núcleo de población, como corresponde al espacio consolidado por la edificación.

Aunque desde la perspectiva de las tipologías edificatorias, las edificaciones tradicionales no son muy destacadas, el **carácter central** de esta área se refleja en la sinuosidad de la red viaria o en la concentración de actividades institucionales y terciarias. Las manzanas conservan el trazado de la disposición tradicional de agrupaciones lineales de viviendas con corrales traseros o interiores, donde el parcelario se encuentra bastante segregado por su origen medieval.

CUADRO XI. DATOS DE MANZANAS EN AREA 1. CABEZUELA.

CASCO TRADICIONAL 1

Nº Manzana	Parcela	Alturas	Sup Construida	Sup. Parcela	Edificabilidad
18558	17	II	381	197	1,93
19556	1	II	365	421	0,87
20561	15	I+alt	275	241	1,14
19553	2	II	230	115	2,00
20543	5	II	316	206	1,53
19549	9	I+alt	168	124	1,35
19551	5	II	140	70	2,00
19549	27	II	470	341	1,38
21549	3	II	307	246	1,25
22562	10	II	373	429	0,87
21577	12	II	386	282	1,37
22567	1	III	408	1069	0,38
23560	15	II	198	129	1,53
23563	2	II	225	153	1,47
23557	5	II	510	391	1,30
22544	4	II	259	163	1,59

AREA 2.

Corresponde al espacio de expansión moderna del núcleo de población. Las pautas constructivas de la segunda mitad del siglo pasado son apreciables en el trazado de las calles y en una preocupación por la vertebración del conjunto, cuya máxima expresión lo constituyen las promociones del extremo occidental del núcleo de población.

Por su planificación, este espacio recibirá con el tiempo servicios y equipamientos (polideportivos, sanitarios, educativos...) que de manera paulatina le adjudicarán una cierta centralidad en el entramado urbano. No en vano, las promociones residenciales más recientes se adosan a sus extremos buscando los espacios de calidad mejor comunicados y dotados del núcleo. Pese a su personalidad, sólo la porción donde estas características han adquirido mayor relevancia entra a formar parte de una ordenanza específica. El espacio comprendido entre la Calle Fausto Gómez Arenal, Cantarranas y la Calle Nueva ha adquirido unos rasgos tipológicos originales que exigen un tratamiento diferenciado de su entorno inmediato que quedará incluido en la ordenanza de área de casco.

CUADRO XII. DATOS DE MANZANAS EN AREA 2. CABEZUELA.

AREA 3

Nº Manzana	Parcela	Alturas	Sup Construida	Sup. Parcela	Edificabilidad
22588	4	II	98	68	1,44
22587	2	I	135	164	0,82
22589	5	II	98	68	1,44
23579	3	I	98	146	0,67
23578	5	I	134	185	0,72

AREA 3.

Todo lo contrario al caso anterior se produce en las manzanas del área 3, asociadas a prácticas de desarrollo urbanas tradicionales, etapas de crecimiento urbano descontrolado e iniciativas espontáneas de ocupación de suelo. Este tipo de desarrollos es común en la mayor parte de los espacios periféricos pero resulta especialmente marcado en Cabezuela por la virulencia con la que se produce en los extremos septentrional y oriental del núcleo. Resulta interesante apreciar en la morfología, composición y tipologías de las manzanas las facultades organizativas que reconocíamos antes a los equipamientos sociales o el viario estructurante. La ausencia de tales elementos es la dominante en estos espacios impidiendo que se marque la pauta en la ocupación del suelo y se mejore la calidad de estos espacios.

Con el referente de los espacios y elementos nucleares (Iglesia, Ayuntamiento, Plaza Mayor) del asentamiento esta zona va a experimentar un desarrollo urbano cada vez más desdibujado en los bordes donde se entremezclan las estructuras (parcelarias, viarias...) y los usos rústicos y urbanos. La plaza del Mediodía o la Calle Prado han tratado de introducir cierta lógica en estas manzanas que por definición son urbanas pero poseen particularidades innegables relacionadas con la diversidad de funciones que han adquirido (residenciales, agropecuarias, talleres...). No digamos ya, la personalidad y la problemática que adquieren al norte donde esta mezcla del periurbano hace ineludible arbitrar procedimientos adicionales de gestión para que adquieran definitivamente la condición de urbano al igual que el resto.

CUADRO XIII. DATOS DE MANZANAS EN AREA 3. CABEZUELA.

CASCO TRADICIONAL 2

Nº Manzana	Parcela	Alturas	Sup Construida	Sup. Parcela	Edificabilidad
19570	4			788	0,00
19570	16			821	0,00
19570	12	II	276	226	1,22
19570	7			166	0,00
17556	8	II	143	618	0,23
17556	3	I+alt	224	333	0,67
17556	10			625	0,00
19539	9	II	358	396	0,90
19539	12			652	0,00
19523	3			649	0,00
20538	4			301	0,00
20538	5	II	1097	4030	0,27
20538	16	I	155	418	0,37
20538	10	II	397	295	1,35
20538	8			78	0,00
20567	2			534	0,00

8 . LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

La Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León señala, en su Artículo 38, que el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, definiendo varios subsistemas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos).

8 . 1 . LAS VÍAS PÚBLICAS.

Ya hemos hecho referencia al papel de la red viaria en la configuración de la estructura urbana. La propuesta de ordenación refuerza la estructura del núcleo actual articulada en torno a la carretera CL-603 perteneciente a la Red Regional Básica. En consecuencia, se proponen condiciones de urbanización diferenciadas que potenciarán la autodefinición de los distintos tipos de recorridos (peatonales, rodados o de coexistencia). De esta forma se ponen en valor los espacios más atractivos del municipio desde el punto de vista arquitectónico, paisajístico.

LOS CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO DEL VIARIO SON:

- Dimensionamiento y cualificación de las conexiones entre diferentes tipos de ejes (carreteras y redes internas), a fin de que los accesos se realicen garantizando óptimas condiciones de visibilidad y velocidad, además de ofrecer un entorno más atractivo y acorde con los usos propuestos.
- Mejoras de las condiciones de pavimentación de las carreteras en general y de los tratamientos de la trama viaria interna (rodados y de coexistencia); así como de su dimensionado adecuado (calzadas y aceras).
- Jerarquización del desarrollo transversal de la red secundaria de los núcleos, otorgando mayor importancia a los recorridos que suponen la red principal de conexiones internas, así como a los que llevan a los caminos estructurantes del entorno natural en suelo rústico.

Además del viario existente, sobre los planos de ordenación se ha trasladado el trazado previsto para la variante de la carretera CL- 603 por Cantalejo y que involucra asimismo a Cabezuela. De entre las propuestas de las NUM con respecto a esta nueva infraestructura, se encuentra la reserva de suelo en una franja de 25 metros a ambos lados de la misma bajo la categoría de suelo rústico común con protección de infraestructuras. Por otra parte, se ha considerado el potencial de la red viaria de cara a la intervención sobre la estructura urbana. De ahí, que a esta carretera se la considere un eficaz instrumento de contención del crecimiento en la parte oriental del núcleo, junto con los equipamientos deportivos y de ocio del municipio. La variante va profundizar el efecto de barrera y el alejamiento relativo de los espacios de la margen opuesta y así disuadir de nuevas iniciativas en esta

parte del municipio para dirigir el desarrollo urbano hacia los espacios preparados al sur y al norte del núcleo de población.

La ubicación de la nueva infraestructura reforzará además el viario interno del núcleo, especialmente porque va a refrendar el papel del viario estructurante dando más sentido a esta vía de ronda. La capacidad del viario en esta parte occidental del núcleo es muy adecuada para garantizar un acceso adecuado a la nueva infraestructura. Dicha eficacia repercutirá en un reforzamiento de la funcionalidad residencial de la zona, siempre favorable a aquellas iniciativas que mejoren su comodidad y calidad de vida. Por otra parte, hacia el sur, el desarrollo del sector de suelo urbanizable destinado a talleres y almacenes, se beneficiará del menor tráfico de la travesía y de una incorporación inmediata y directa a la variante. Además de evitarse el paso de maquinaria por el núcleo, el menor tráfico que registrará la carretera actual permitirá que este sector disponga de un tramo para su uso caso exclusivo.

8.2. LOS SERVICIOS URBANOS.

Las **instalaciones existentes** en el núcleo, a pesar de ser básicas, se consideran en términos generales suficientes para las necesidades actuales del núcleo. En las áreas que la propuesta de ordenación incorpora a la trama urbana del núcleo (sectores de suelo urbanizable delimitado) las condiciones de desarrollo y gestión, según la Ley de Urbanismo, deben determinar con la precisión suficiente las condiciones para su definitiva consolidación como suelo urbano, especialmente en lo que se refiere al proyecto de infraestructuras.

El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente proyecto deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle el sector. El proyecto de urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla, garantizando el servicio para toda la posible capacidad de usos a ejecutar finalmente.

Los servicios urbanos existentes, en general están en buen estado de conservación y tienen capacidad suficiente para los usos actuales. No obstante, los **nuevos desarrollos** del núcleo de población exigirán una ampliación en la red de servicios urbanos en particular acometiendo nuevas obras en el abastecimiento e interviniendo de forma decisiva en la depuración de las aguas residuales.

8.2.a. RESERVA DE TERRENOS PARA EL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Cabezuela viene resolviendo sobre sus residuos urbanos a través de un punto de vertido situado al sureste del núcleo de población, Esta información facilitada por la Confederación Hidrográfica del Duero, exige incluir en las presentes Normas Urbanísticas la previsión de un espacio donde instalar la depuradora de aguas residuales. Se trata de una exigencia que es preciso asumir si no se quieren generar

impactos ambientales negativos que perjudiquen las condiciones de habitabilidad urbana y la imagen del municipio como espacio residencial de calidad.

Para ello, los Planos de Ordenación incluyen la reserva de una superficie de suelo de propiedad municipal en la cual establecer la depuradora. Para ello, se adopta la clasificación de suelo rústico con protección de infraestructuras que afecta a la totalidad de la parcela y se considera adecuada a las necesidades técnicas de tratamiento de las aguas residuales.

Ante la imposibilidad de determinar actualmente el sistema de depuración más apropiado se opta por incorporar en la memoria vinculante una serie de criterios que obligatoriamente deberán observarse:

1. Unificar los puntos de vertido.
2. En la medida de lo posible, optar por un sistema de depuración que evite los vertidos al cauce, que esté dimensionado a la modesta población equivalente municipal y cuya explotación sea poco costosa, por ejemplo el filtro verde.
3. Para garantizar la cabida de soluciones de depuración como la propuesta en el punto anterior, la parcela sobre la que se ubique deberá tener una extensión suficiente.
4. Ésta deberá ubicarse en un ámbito no inundable y fuera de las zonas de servidumbre de los cauces públicos. Asimismo, se ubicará aguas abajo de la población y a una distancia suficiente del asentamiento urbano para no perjudicar sus condiciones de habitabilidad.

A expensas de que se precisen los criterios técnicos exigidos por la población equivalente del municipio, la ubicación de la planta depuradora deberá disponerse en las zonas más bajas de la población, con objeto de que los efluentes lleguen por gravedad. Tampoco hay que olvidar que deberá estar lo más alejada posible del núcleo de población para evitar molestias de ruidos y olores, pero sin distanciarlo tanto que vaya a multiplicar los costes de la red de saneamiento.

Considerando que el número de habitantes en Cabezuela es de 716 (dato de la Revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2005), y considerando también que no existe ninguna instalación ganadera que vierta directamente a la red de saneamiento (al menos no se tiene constancia de ello), parece suficiente establecer una reserva de suelo de una hectárea aproximadamente de extensión para el sistema de depuración elegido. Se hace coincidir además con una chopera propiedad municipal que se sitúa en la margen derecha del arroyo de Cabezuela, cauce que viene funcionando como emisario, a unos seiscientos metros de distancia en dirección suroeste con respecto al núcleo urbano. La elección de esta ubicación atiende al carácter público de los terrenos y a la preexistencia de arbolado ya que ambas circunstancias abaratan significativamente la puesta en funcionamiento de un filtro verde eficaz.

8.3. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

La centralidad tradicional de Cabezuela se identifica claramente por el espacio comprendido entre la Plaza Mayor y la Plaza de la Iglesia, que contiene elementos de referencia en la trama urbana como el Ayuntamiento y la Iglesia Parroquial. Con todo, este espacio nodal, originario, enclavado entre los vértices de la Plaza Mayor, la Plaza Guadiana y la Plaza de la Iglesia, cuenta en los últimos años con el contrapeso de otros espacios de reciente centralidad asociada a otros equipamientos. Ya hemos hablado del crecimiento y especialización del extremo oriental del núcleo, el cual reúne unas condiciones de consolidación y organización muy diferentes del desorden que suele acompañar a los espacios periurbanos. Los equipamientos de tipo educativo, sanitario y asistencial así como un desarrollo todavía en ciernes de actividades de tipo comercial han dinamizado este espacio creando una centralidad todavía difusa que se apoya en el desarrollo residencial. En ello han resultado decisivos los equipamientos deportivos que han recualificado extraordinariamente este espacio.

Entre los elementos que han acompañado a este proceso se encuentra la mejora y creación de espacios libres (parques y jardines). Su desarrollo en la franja oriental es mucho más destacado que en las áreas centrales más consolidadas y densificadas por la edificación. Sin embargo, lo verdaderamente interesante es la constitución de un viario que enlaza estos espacios libres. En concreto, el viario estructurante o de ronda involucra a la gran mayoría de los espacios libres del núcleo, añadiendo a sus múltiples funcionalidades, la creación de un recorrido interno de gran calidad orientado al paseo, ocio y esparcimiento.

Desde la Normativa se propone la adecuación urbanística para cada uno de los espacios incluidos en la trama urbana consolidada, a la vez que se indica la ubicación de cesiones para espacios libres públicos correspondientes a determinados sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado. La delimitación de estos ámbitos, se justifica en:

- La voluntad de crear un **corredor verde** a lo largo del recorrido urbano del arroyo de El Barral, que actúe como conector entre las nuevas zonas de desarrollo residencial y eje de circulación peatonal.

De entre los espacios libres del núcleo, analizamos de forma desagregada los siguientes casos:

La Plaza Mayor, está presidida por el edificio del Centro Cultural del municipio, lo que adereza la vocación social de este espacio para la estancia, lugar de encuentro y reunión de los vecinos. No obstante, el Ayuntamiento se dispone en una posición más externa, en la Calle de la Iglesia, en parte oculto a la vista desde la Plaza Mayor por los edificios de la Calle Sol.

Plaza de la Iglesia y Plaza Guadiana: Este espacio alberga algunas de las construcciones tradicionales más genuinas del municipio. Se trata del núcleo originario de Cabezuela y una de las pocas representaciones de la tipología de

piedra que se conservan. Ambos valores representan el referente y la identidad esenciales de este ámbito. De ahí que la propuesta de ordenación trate de reforzar estos rasgos mediante la definición de una zona de pavimentación especial. La rehabilitación del Ayuntamiento y de algunos edificios de la Plaza Guadiana ha permitido recuperar para la población local parte de su casco histórico ante la sustitución del parque inmobiliario experimentada hasta la actualidad. No obstante, la intervención sobre este ámbito debe considerar también el deficiente estado de conservación de algunos edificios de su entorno, en particular sobre las calles Sol y Guadiana.

Parque y jardines de la Calle Arroyo Alto: Se trata de uno de los espacios donde más se ha avanzado en la mejora del espacio público, tanto en el ancho del viario como en su trazado y pavimentación. La Calle Arroyo Alto incluye parte del viario estructurante que rodea el municipio pero, especialmente, uno de los tramos de mayor calidad con frecuentes espacios verdes intermedios y masas arboladas anejas. El mejor representante de estas cualidades lo constituye el parque adosado a la Calle Real Baja, que cuenta además con interesantes ejemplos del patrimonio cultural del municipio. Esta integración entre espacios verdes de nueva creación, recorridos estructurantes urbanizados y elementos patrimoniales ha resultado muy adecuada para la recualificación de este espacio. No en vano, alcanzar esta complementariedad estratégica constituye uno de los referentes clave de la intervención en las zonas de pavimentación especial.

Además de estos espacios singulares, el resto de los espacios libres del municipio tienen una entidad mucho menor. No obstante, si quiera cabe hacer mención a la Plaza de la Guadiana Baja en el casco tradicional o a la plazoleta de la Calle Prado, como futuro enclave de espacios libres en el desarrollo de las nuevas áreas de expansión urbana.

El resto son pequeños espacios libre que se configuran en el encuentro y embocaduras de las calles que forman la malla viaria del núcleo; son pequeños ensanchamientos que carecen de intervención alguno en la actualidad y para los que se propone desde la normativa un tratamiento singular que potencie una escena urbana sencilla y acogedora.

8.4. LOS EQUIPAMIENTOS.

El artículo al que nos hemos referido con anterioridad: 38 de la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, define el subsistema de equipamientos como las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

Del diagnóstico realizado en la Información Urbanística se deducen los rasgos principales del sistema de equipamientos del municipio de Cabezuela. En este contexto y teniendo en cuenta la entidad poblacional de Cabezuela, es fácilmente comprensible que la dotación de equipamientos responde a una estructura primaria

de dotación de los servicios más básicos (sanidad, educación...), ya que se sitúa directamente en el ámbito de influencia de Cantalejo. A pesar de que cabría esperar mayores limitaciones en el nivel dotacional del municipio atendiendo a la atracción de la cabecera comarcal, la entidad demográfica relativa de Cabezuela le ha permitido mantener un nivel de equipamientos sociales progresivo y adecuado a la demanda local.

Los usos dotacionales se emplazan por regla general en algunos de los edificios más emblemáticos de la trama urbana como corresponde a la entidad que adquieren en la vida de los vecinos. Las actividades institucionales se resuelven en el Ayuntamiento y las educativas y sanitarias en los edificios tradicionales de la Calle de la Fragua. En la mayoría de los casos se trata de edificios catalogados o, bien de otros de muy reciente aparición y grandes dimensiones.

Resulta interesante constatar la existencia en Cabezuela de dos zonas de concentración de equipamientos sociales. Las actividades de índole asociativa y administrativa se resuelven en el centro, donde además se concentran determinados servicios privados a la población comerciales, hostelería... Por el contrario, existen otros equipamientos que por sus particulares exigencias en superficie se han tendido a localizar en la periferia como ocurre con el equipamiento deportivo. No deja de ser habitual también que las escuelas y el colegio se emplacen fuera del casco, pero si es, en cambio, llamativo que ocurra con las instalaciones sanitarias. Precisamente, este nivel de dotaciones urbanísticas, unido a las condiciones estructurales que apuntamos anteriormente, ha permitido configurar un cierto grado de centralidad en esta parte del núcleo complementaria al centro histórico.

Esta estructura básica se verá ampliada por las operaciones de consolidación de la trama urbana: cesiones obligatorias previstas como consecuencia del desarrollo de los sectores de suelo urbano sin consolidar y suelo urbanizable que, sin duda, contribuirán a mejorar la dotación de equipamientos del núcleo.

9 . CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

De acuerdo con el Artículo 44, apartado c, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sin perjuicio de las medidas de protección de las Normas Urbanísticas Municipales, se ha desarrollado por parte del equipo redactor de estas normas un catálogo que incluye una relación de todos los elementos que por una u otra razón tienen interés no sólo monumental sino paisajística o histórica, situados en cualquier tipo de suelo y que son objeto de conservación o mejora.

En el catálogo que se presenta a continuación se han incluido todos aquellos elementos que, por su valor cultural, merecen ser protegidos en el municipio de Cabezuela. En virtud de su diferente naturaleza y de las distintas fórmulas de preservación que la legislación contempla se han diferenciado tres categorías de elementos protegidos:

- Yacimientos arqueológicos.
- Vías Pecuarias.
- Bienes Inmuebles.

Los elementos de valor cultural situados en suelo rústico se han clasificado como suelo rústico con protección cultural. Los bienes inmuebles en suelo urbano, en cambio, se protegen mediante la definición de las oportunas condiciones en el Capítulo “Intervención en la Edificación incluida en Catálogo” de esta normativa.

El Catálogo de Cabezuela se encuentra integrado por 15 Fichas, desagregadas en un total de 4 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS, 1 VÍA PECUARIA y 10 BIENES INMUEBLES. Se trata de un conjunto variado en sus atribuciones culturales que pone de manifiesto la secular ocupación de estas tierras por diferentes pueblos.

Las transformaciones experimentadas por el núcleo de Cabezuela se pueden apreciar en las limitaciones de su patrimonio edificado, donde han primado históricamente los procesos de sustitución sobre los de conservación y rehabilitación. Con todo, existen casos renombrables, incluso más allá de la Iglesia Parroquial o el Ayuntamiento. La Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, el Ayuntamiento y la Ermita del Cristo del Humilladero representan los referentes esenciales en la conformación de su estructura urbana y además guardan un significado patrimonial destacado localmente, por ello se les asigna un lugar preeminente en el Catálogo y unos mayores niveles de protección. De entre todos los elementos catalogados, únicamente se pueden situar al mismo nivel de protección el escudo de Cabezuela que por el Decreto 571/1963 adquieren una consideración equiparable a los B.I.C.

Junto a éstos se han querido destacar determinados edificios atendiendo a la representatividad de su tipología constructiva, a su estado de conservación o a su significado histórico. En concreto, se trata de 6 edificios, en su mayor parte enclavados en el espacio del casco histórico de la Calle Real Baja, que reproducen con mejor o peor estado de conservación la tipología constructiva propia del municipio. Aunque la intervención humana ha restringido a este número los inmuebles dignos de catalogación, también ha dado como resultado la presencia de

un elevado número de elementos etnológicos como la chimenea de la industria resinera, el puente, el potro de herrar o los lavaderos.

Se han incluido en catálogo un total de 10 edificios o elementos, pudiendo separarlas, principalmente, en los siguientes grupos:

- Edificaciones singulares, tales como iglesias, ermitas, edificios oficiales... elegidas por su alto valor tanto artístico como cultural y social dentro de la localidad en la que se emplaza, o incluso para toda la comarca.
- Elementos singulares, elegidos por su valor artístico o ambiental, se sitúen o no en edificios catalogado, como pueda ser el caso de las cruces votivas, elementos ornamentales...
- Elementos etnológicos singulares, como puentes, potros,... elegidos por su valor dentro de la trama de la localidad y su significación social o tradicional, más que por su valor artístico.
- Bienes de Interés Cultural, protegidos según las determinaciones de la Ley de Patrimonio.

Dentro de cada una de las fichas se establecen unas determinaciones particulares para cada caso, además de señalar el Grado de Protección correspondiente: Integral, Ambiental, Elemento Singular y Elemento Etnológico. En el Título II, Capítulo IV de la normativa: "Intervención en la edificación incluida en Catálogo", se indican las actuaciones posibles según cada Grado de Protección.

Pero además habría que valorar otros elementos que no se recogen individualizadamente en el catálogo. Por ejemplo, la serie de portones y guardabarras que aún se conserva, uno de los elementos que caracterizan la escena urbana de Cabezuela. Se trata de los cuerpos delanteros auxiliares de las tipologías de piedra con corral delantero, que sirven de acceso al mismo, a la vez que cumplen las funciones de cija y guardacarros. El sistema constructivo es el tradicional del núcleo, muros de mampostería caliza rejuntada con mortero de cal y arena, en los que se reservan las piezas mejor labradas, de sillería para los refuerzos de las esquinas o la formalización de los huecos de acceso. Los aleros son de lajas de piedra o teja invertida y la cubierta está formada por pares de madera, sobre los que se dispone la tablazón y las hiladas de teja curva dispuestas a canal.

10 . RECLASIFICACIÓN DEL CORDEL DE TURÉGANO A SU PASO POR EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CABEZUELA.

El cordel de Turégano es la única vía pecuaria existente en el término municipal de Cabezuela, esta vía recorre el término en sentido transversal Este-Oeste formalizando una división de la superficie municipal en dos sectores prácticamente iguales. El recorrido de esta vía pecuaria en el término municipal de Cabezuela permite además articular un itinerario que recorre las distintas unidades ambientales presentes en el municipio: desde las llanuras cultivadas próximas al asentamiento urbano de población hasta los pinares que en la linde con el término de Lastras configuran el término municipal. El cordel de Turégano a Riaza constituyó una importante vía de comunicación entre dos de los núcleos de mayor entidad en la provincia de Segovia, utilizándose como vía de comunicación entre las estribaciones de la sierra y el importante centro comarcal que, a finales de la Edad Media, era Turégano.

Con motivo de la concentración parcelaria se formaliza el correspondiente Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias en el término municipal de Cabezuela con fecha 2 de noviembre de 1965. En esta fecha y tomando como referencia la documentación correspondiente a la Clasificación de término en Turégano y Amojonamiento de 1871, se procede a clasificar las vías pecuarias existentes en el término municipal.

El Proyecto de Clasificación (Madrid, 16 de noviembre de 1965), que se adjunta como documento anexo, recoge la siguiente descripción:

Cordel de Turégano. Anchura legal de treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 m) y recorrido dentro del término de unos siete kilómetros (7 km.).

Penetra en este término municipal procedente del de Veganzones, por el paraje "Fuente de MENA", sobre el río Cega y unida la carretera a la vía pecuaria, lindando a ambos lados Pinar de Propios del Ayuntamiento de Cabezuela, sigue la carretera sobre la vía pecuaria hasta el km. 41 de la carretera de Segovia a Bodeguillas; se sepra la carretera por la derecha para continuar el Cordel entre Pinar de propios del Ayuntamiento; cruza el camino de Lastras a Frades, sigue por Pinar de propios a ambos lados; en el paraje "Las Apreturas", se une por la izquierda el Camino de la Barranca; continua por Pinar de propios a ambos lados; se une por la izquierda el Camino de las Solanas para seguir entre fincas de Indalecio Sacristán por la derecha y Teodoro Lobo por la izquierda; continua entre fincas de Indalecio Herrero por la derecha y Luis Gómez por la izquierda; sigue entre Prado del Ayuntamiento por la derecha y finca de Antonio García por la izquierda; bordea el pueblo por la parte sur y sale del pueblo en dirección a la "Mata del Valle", entre fincas de Joaquín Matesanz por la derecha y Emilia Gómez por la izquierda; continua entre fincas de Juana Sanz por la derecha y Buenaventura Sánchez por la izquierda; tuerce a la izquierda para seguir entre fincas de Julia Martín por la derecha y Esteban García por la izquierda y poco después entra en el término municipal de Cantalejo.

Se eleva la superficie ocupada por las vías pecuarias que se clasifican a 26 has, 32 áreas y 70 centiáreas.

Esta descripción y trazado se ha trasladado a los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales identificando así el recorrido del cordel sobre la base cartográfica actualizada y georreferenciada. La clasificación de estos terrenos es la de suelo rústico con protección natural, estableciéndose un régimen de usos que garantiza el cumplimiento de los objetivos recogidos en la ley de vías pecuarias, a saber:

- *Garantizar el uso público de las mismas tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios.*
- *Asegurar la adecuada conservación de las vías pecuarias, así como de otros elementos ambientales o culturalmente valiosos, directamente vinculados a ellas, mediante la adopción de las medidas de protección y restauración necesarias.*

Una vez trasladado el itinerario con la anchura recogida en el proyecto de clasificación se ha obtenido una nueva medición de la superficie que realmente ocupa el Cordel de Turégano a su paso por el término municipal de Cabezuela.

Esta superficie se corrige respecto a la descripción escrita en el proyecto de clasificación de vías pecuarias de 1965, pasando de 26 has, 32 áreas y 70 centiáreas a una superficie de 24 has, 99 centiáreas y 93 centiáreas. Ello representa una corrección respecto a la superficie recogida de un 5,04% una variación más que comprensible teniendo en cuenta la base cartográfica utilizada para la descripción en la documentación de 1965. En definitiva, el Cordel de Turégano tiene una superficie de casi 25 has en el término de Cabezuela y una longitud de 6.641,41 m².

En dirección Oeste-Este el Cordel se divide en dos tramos, el primero se corresponde con el itinerario de la vía entre el límite del término municipal de Cabezuela con el de Veganzones hasta las inmediaciones del núcleo urbano de Cabezuela en su sector más suroccidental por donde el cordel hace su entrada en el tejido urbano; el segundo tramo se corresponde con la salida del núcleo urbano en las inmediaciones de la plaza de toros hasta alcanzar el límite del término municipal de Cantalejo. El itinerario actual del Cordel en Cabezuela:

Tramo A: Límite término municipal de Veganzones hasta el núcleo urbano.

- Coordenadas Punto A (entrada término municipal de Cabezuela):

X: 417737.6687; 417711.4786
Y: 4562298.9635; 45662333.1651

- Coordenadas Punto B (punto de desvío):

X: 421199.0649; 421212.1047
Y: 4564794.9653; 4564651.7892

La totalidad de este Tramo A tiene una longitud aproximada: de 5.213,66 m. y una superficie (anchura 37,61 m.): 196.974,58 m²

Tramo B: núcleo urbano hasta el límite con el término municipal de Cantalejo.

- Coordenadas: Punto C (salida del núcleo urbano de Cabezuela):

X: 422527.7904; 422789.6725

Y: 4565777.8123; 4565799.6481

- Coordenadas Punto D (Camino de Cantalejo a Rebollo):

X: 423296.6372; 423258.8613

Y: 4566192.0626; 4566210.2202

- Coordenadas Punto E (salida del término de Cabezuela):

X: 423051.6461; 423010.2722

Y: 4566618.1525; 4566633.0593

La totalidad de este Tramo tiene una longitud aproximada: de 1.428,55 m. y una superficie (anchura 37,61 m.): 53.018,69 m². El trazado y características del Cordel en este tramo se mantienen.

Al socaire de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Cabezuela el Ayuntamiento aborda la promoción urbanística de un sector de casi tres hectáreas (2,86 has) de suelo urbanizable con un uso predominante de taller almacén que se desarrollará sobre los terrenos de titularidad municipal precisamente en el extremo suroccidental de la trama urbana en el paraje de Los Prados. Por el límite más septentrional (coincidente con el camino al nuevo cementerio) discurre el Cordel de Turégano. Por su anchura y recorrido se propone desviar su trazado y reducir su anchura en un tramo de su recorrido con el fin de mejorar el aprovechamiento urbanístico de este sector manteniendo tanto la superficie de dominio público correspondiente al Cordel de Turégano como la funcionalidad y trazado de esta vía pecuaria.

El tramo que se desvía y se rectifica de anchura tiene una superficie actual de 31.545 m² y una longitud aproximada de 838,76 m.

Con este objetivo se propone su desvío a partir del punto (X:421199,0649; 421212,1047; Y: 4564794.9653; 4564810,3761) hacia el sur siguiendo los linderos con las parcelas de rústica colindantes (Ver plano catastral).

El cordel discurre sobre las siguientes parcelas catastrales:

Referencia Catastral: 40040A001066330000BO

Localización: Polígono 1, parcela 6663

Los Prados, Cabezuela

Clase: Rústico

Superficie catastral de suelo: 41.085 m²

Descripción: sobre esta parcela de titularidad municipal se ubica tanto el cementerio nuevo como la escombrera de Cabezuela.

Superficie de esta parcela que pasa a considerarse Dominio Público “Cordel de Turégano: 6708,78 m².

Referencia Catastral: 40040A001059910000BI

Localización: Polígono 1, parcela 5991

Los Prados, Cabezuela

Clase: Rústico

Superficie catastral de suelo: 71.442 m²

Descripción: esta parcela es colindante a la anterior en su lindero sur.

Superficie de esta parcela que pasa a considerarse Dominio Público “Cordel de Turégano: 3.171,3761 m².

Referencia Catastral: 40040A001059890000BJ

Localización: Polígono 1, parcela 5989

Angazas, Cabezuela

Clase: Rústico

Superficie catastral de suelo: 38.091 m²

Descripción: esta parcela es colindante con la anterior en su lindero Este.

Superficie de esta parcela que pasa a considerarse Dominio Público “Cordel de Turégano: 15.691,76 m².

Superficie municipal que se permuta a la Consejería de Medio Ambiente (Trazado desviado del Cordel de Turégano):

Parcela Catastral Municipal	Superficie que se permuta (m ²)
6663	6.708,78
5991	3.171,3761
5989 (suelo rústico)	15.691,76
Total en suelo rústico	25.571,92
5989 (suelo urbanizable)	6.189,59
Total suelo rústico y urbanizable	31.761.51

DESCRIPCIÓN DEL NUEVO TRAZADO DEL TRAMO A DEL CORDEL DE TURÉGANO.

Con el fin de describir el nuevo trazado se ha dividido el Tramo a del Cordel (entre el límite del término municipal de Turégano y Cabezuela y la entrada de la vía pecuaria en el núcleo urbano) en 7 tramos que se describen con sus correspondientes coordenadas geográficas (X.Y), la anchura del cordel en ese trazado, su longitud aproximada y su superficie.

Tramo A-1	
Coordenadas (Punto A-A’)	X: 417737.6687; 417711.4786 Y: 4562298.9635; 45662333.1651
Coordenadas (Punto B-B’)	X: 421199.0649; 421212.1047 Y: 4564794.9653; 4564651.7892

Anchura	37,61
Superficie	
Longitud Aproximada	

Tramo A-2	
Coordenadas (Punto B-B")	X: 421199.0649; 421212.1047 Y:4564794.9653; 4564651.7892
Coordenadas (Punto C-C")	X:421293.2042;421295.7757 Y:4564651.7892;4564687.3632
Anchura	37,61
Superficie	
Longitud Aproximada	

Tramo A-3	
Coordenadas (Punto C-C")	X:421293.2042;421295.7757 Y:4564651.7892;4564687.3632
Coordenadas (Punto D-D")	X:421367.0454;421363.4844 Y:4564745.4841;4564773.2768
Anchura	37,61
Superficie	
Longitud Aproximada	

Tramo A-4	
Coordenadas (Punto D-D")	X:421367.0454;421363.4844 Y:4564745.4841;4564773.2768
Coordenadas (Punto E-E")	X:421542.8954;421518;0826 Y:4564707.8939;4564724.5028
Anchura	37,61
Superficie	
Longitud Aproximada	

Tramo A-5	
Coordenadas (Punto E-E")	X:421542.8954;421518;0826 Y:4564707.8939;4564724.5028
Coordenadas (Punto F-F")	X:421789.6800;421756.9404 Y:4565041.2300;4565066.1213
Anchura	
Superficie	
Longitud Aproximada	

Tramo A-6	
Coordenadas (Punto F-F")	X:421789.6800;421756.9404 Y:4565041.2300;4565066.1213
Coordenadas Punto G-G")	X:421794.5349;421779.8086 Y:4565101.4783;4565112.0883

Anchura	Se corresponde con el espacio libre adscrito al sector 4 "Prados"
Superficie	2.435,41 m2
Longitud Aproximada	

Tramo A-7	
Coordenadas (Punto G-G")	X:421794.5349;421779.8086 Y:4565101.4783;4565112.0883
Coordenadas (Punto H-H")	X: 421906.2187;421873.3724 Y: 4565249.0484;4565223.5841
Coordenadas Punto I-I")	X: 421899.5099;421891.6303 Y: 4565264.6405;4565270.5555
Anchura	Variable (Ver plano de ordenación Normas Urbanísticas, Sector D4)
Superficie	3.754,18 m2
Longitud Aproximada	

El desvío y la rectificación de la anchura en algunos puntos del trazado del cordel de Turégano adscribe una superficie total de 31.761,51 m² a la citada vía pecuaria. Teniendo en cuenta que la superficie actual desde el punto de desvío hasta la entrada en el núcleo edificado de Cabezuela es de 31.545,764 m², se incrementa la superficie adscrita al Cordel de Turégano en 215,746 metros cuadrados.

La superficie de partida era como sigue:

Descripción Inicial	Superficie	Longitud aproximada
Tramo A	196974,58	5213,06
Tramo B	53018,69	1428,35
Cordel Turégano	249993,27	6641,41

La propuesta una vez desviado es como sigue:

Descripción Final	Superficie	Longitud aproximada
Tramo A	165474,25	4400,32
Tramo A desviado	31761,51	1161,29
Tramo B	53018,69	1428,35
Cordel Turégano	250254,45	6989,96

Este nuevo trazado permite mantener la funcionalidad y conectividad de la red de vías pecuarias, así como la superficie de partida adscrita al dominio pecuario.

11 . LA PROPUESTA EN NÚMEROS.

CLASIFICACIÓN DE SUELO		SUPERFICIE (HAS)
Suelo Urbano:	Total	42,50
Suelo Urbanizable:	Urbanizable	6,17
	Total	6,17
Suelo Rústico	Protección Natural	1641,29
	Protección Cultural	1,70
	Protección de Infraestructuras	116,37
	Común	1671,91
	Total	3.431.27

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:

Urbanismo y Planificación Territorial, S.L. (URBYPLAN)

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta
M^a del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

Enero de 2013

Fdo: M^a Pilar Pérez Fernández
Geógrafa

Fdo. Gloria Hernández Berciano
Arquitecta