An aerial photograph of a town, showing a dense cluster of buildings with various rooflines and colors. There are several trees scattered throughout the town, particularly in the lower-left and lower-right areas. The overall scene is a top-down view of a residential or commercial area.

ayuntamiento de chañe
noviembre 2013

modificación de normas subsidiarias municipales

condiciones específicas de adaptación al entorno

modificación de normas subsidiarias municipales_
condiciones específicas de adaptación al entorno_

a introducción_

Se redacta la presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Chañe, Segovia, por encargo del Ayuntamiento del Municipio con el objeto de reorganizar la sistemática de aplicación de los parámetros de ordenación relativos a las condiciones estéticas que se recogen por las vigentes Normas Subsidiarias Municipales en el Capítulo III de su Título Cuatro, así como el ajuste de los mismos.

El contenido de las modificaciones de planeamiento se regula en el art. 58. 2 de la LUCyL

Artículo 58. Modificaciones.

...

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

...

y en el art. 169.3 del RUCyL

*Artículo 169
MODIFICACIONES*

...

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1°. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2°. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento de modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3°. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

...

Así el presente documento se estructura en los siguientes apartados:

- a **introducción**
- b **información**
- c **memoria vinculante**
 - 1° conveniencia y acreditación del interés publico
 - 2° identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran
 - 3° influencia sobre el modelo territorial y la ordenación general
 - 4° texto normativo
- d **anexo comparativo**
- e **resumen ejecutivo**

b información_

NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL.

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
4. Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo.
5. Decreto 22/ 2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

NORMATIVA MUNICIPAL.

La parte del cuerpo normativo urbanístico municipal afectada por el presente documento es la recogida en los artículos 131 a 136 del capítulo III de la normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente con fecha 19-12-1995 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia y publicado en el BOCYL de 19-1-1996.

3

La redacción de la citada normativa es la siguiente:

CAPÍTULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art. 131. Definición y aplicación.

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde, fundamentalmente, al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el Artículo 138 de la Ley del suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento, podrá denegar o acondicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, de manera que las edificaciones mantengan un estado de composición de formás y materiales adecuadas a la zona en que estén situadas. A tal efecto se exigirá el cumplimiento del articulado que sigue, para toda

licencia o autorización. Justificando documentalmente la sujeción a los mismos, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, con la presentación de fotografías o dibujos compositivos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Art. 132. Condiciones a la forma y materiales.

- 1.- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- 2.- En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.
- 3.- Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones verticales y similares. El volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable. Para la iluminación y ventilación de esta planta desván, podrán utilizarse ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura. En el suelo destinado a la Ampliación del Casco, se podrá, además, utilizar, buhardas, que no superen una tercera parte de la longitud de la cubierta.

Los materiales de cubrición serán de teja de material cerámico, preferentemente de teja árabe. Prohibiéndose los materiales vistos de fibrocemento, "uralita", la teja de hormigón de tonos oscuros y la pizarra.

- 4.- Los aleros se dispondrán conforme a las soluciones compositivas tradicionales de la zona o del lugar.
- 5.- Las fachadas y las medianerías deberán conservar una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general.

Podrán emplearse para ello, los siguientes materiales: enfoscados pintados en colores ocres, piedra desbastada o de media labra, permitiéndose ladrillo de tejar en el recerco de huecos, zócalos y cornisas. Prohibiéndose las fachadas de ladrillo visto en la Plaza Mayor, debiéndose adaptar a la composición, textura y tonos existentes. Este mismo criterio se seguirá en el Casco Antiguo, cuando ésta no sea la fórmula constructiva del entorno. Se prohíben los enfoscados pintados en color blanco.

- 6.- En las Plazas de Chañe: Mayor y de la Iglesia Parroquial, y en su entorno, se mantendrán las tipologías constructivas y de materiales existentes, exigiéndose, antes de realizarse el Proyecto definitivo, la presentación de un esquema grafito y descriptivo de las obras y edificaciones a realizar.
- 7.- En la Plaza Mayor, existe un edificio con escudo nobiliario que estará afectado por el Real Decreto 571/1.963, de 14 de marzo sobre protección de escudos, emblemás, piedras heráldicas, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico (B.O.E. de 30 de marzo de 1.963).

Art. 133. Edificaciones agrarias.

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y el paisaje, para lo cuál, deberán respetarse al menos los siguientes puntos:

- a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.

b) Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, y pintados de color no disonante.

c) Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, así mismo, de tonos propios de la zona.

d) La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular, sin frontones y del color que corresponde a la zona, aunque sea de fibrocemento. Prohibiéndose el fibrocemento, la "uralita" o el traslúcido de color, en las edificaciones auxiliares de las viviendas.

Art. 134. Publicidad.

1.- La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.

2.- Así mismo queda prohibida, la publicidad pintada sobre elementos naturales.

Art. 135. Cierre de fincas.

Los cierres si son macizos, deberán realizarse con piedra local, sin superar una altura de 1,00 metros. Por encima de ésta altura, con un tope de 2 metros, podrán completarse con alambrada o seto vegetal.

Art. 136. Movimiento de tierras.

Cuando la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1.- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metro y pendientes inferiores al 100%.

2.- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

3.- Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formar muros de contención y estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de la pendiente.

4.- Los movimientos de tierras deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.

5.- Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

6.- Solo serán admisibles movimientos de tierras para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.

c memoria vinculante_

1º conveniencia y acreditación del interés público_

La aplicación a lo largo del ya dilatado periodo de vigencia de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, desde diciembre de 1995, ha permitido al Ayuntamiento de Chañe establecer un diagnóstico claro de la problemática de contenido y de aplicación de determinados aspectos de las condiciones estéticas recogidas en el capítulo III del título cuarto de la normativa de las mismas, que aconsejan como conveniente su reorganización y ajuste de forma que su aplicación resulte mejor, más racional y, sobre todo, más operativa.

La base legal

La base legal vigente en el momento de redacción de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES es el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su artículo 138 que se reproduce a continuación:

Artículo 138. Adaptación al ambiente.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios,

muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Ya en 1999 con la aprobación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en virtud de las competencias de la autonomía en materia de urbanismo, territorio y vivienda, e independientemente de las sucesivas derogaciones parciales que había sufrido la ley estatal, se configura una nueva base legal relativa al objeto de esta modificación recogida en el artículo 9 de la citada ley autonómica que reproducimos:

Artículo 9. Deberes de adaptación al ambiente.

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes Normas de aplicación directa:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo.

A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

c) En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

Posteriormente, en 2004 el correspondiente desarrollo de la Ley mediante el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León detalla en su artículo 17 lo que reproducimos:

Artículo 17. Deber de adaptación al entorno

1. El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores. A tal efecto se establecen con carácter general para todo el territorio de Castilla y León y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes Normas de aplicación directa:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo destinados a seguridad, suministro de servicios, ocio, comunicación, publicidad, decoración o cualquier otro uso complementario, deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares citados en la letra anterior, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo.

A tal efecto debe asegurarse que todos ellos armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

2. Conforme al principio de seguridad jurídica que debe guiar la actuación administrativa, las Normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma, en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o bien en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

En virtud de la actual base legal, e independientemente del diagnóstico que sobre las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES se va a exponer, es ineludible actualizar las referencias legales. Ello comienza por la propia terminología, adoptándose para el capítulo una nueva denominación acorde con la más reciente adoptada por el RUCyL, que pasa a ser **Condiciones Específicas de Adaptación al Entorno.**

La adaptación al entorno se basa fundamentalmente en conceptos genéricos como armonía y coherencia de los que se va a proponer una interpretación concreta adaptada al municipio de Chañe.

El diagnóstico

Los elementos fundamentales que han llevado a la corporación municipal a la reconsideración de la parte de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de la que se trata en este documento son los siguientes:

Indiscriminación zonal en la aplicación de gran parte de las condiciones, incoherente sobre todo con la realidad actual de las zonas de ampliación de casco y de suelo rústico, unida a cierta desorganización en su exposición y redacción.

Excesivamente concreta regulación formal y material, así como asunción de determinadas opciones estéticas como inexcusables o infalibles.

Abuso de meras literalidades de la legislación, innecesarias por redundancia normativa y poco adaptadas a la realidad concreta de Chañe

Corrección de erratas.

La consecuencia práctica de esta situación ha sido la necesidad de efectuar, en muchas ocasiones y situaciones, ante múltiples conflictos, una interpretación "abierta" de las determinaciones a aplicar. Interpretación que es la que se pretende plasmar en esta nueva regulación.

2º identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran

Frente a la indiscriminación zonal se propone la organización de una sistemática de aplicación del capítulo basada en las actuales clasificaciones y calificaciones del suelo.

Frente a la excesiva regulación, la sistemática propuesta efectúa una operación de graduación, circunscribiéndose la aplicación de las exigencias más concretas al total o a parte de la zona calificada como Casco Actual.

Frente a opciones estéticas impuestas, se huye de ellas y de prohibiciones taxativas que no por repetidas han demostrado su idoneidad y no garantizan la adaptación buscada ni la calidad arquitectónica o urbana. Que todas las cubiertas sean inclinadas y además de teja cerámica, o que no se admita el color blanco, o que la piedra haya de ser de labra, no son ya sino prejuicios estéticos ya superados que impiden en muchos casos y sin suficiente justificación la consecución de una mayor calidad y riqueza urbana.

Así se prescriben algunas opciones materiales y formales como mayoritarias, pero nunca totalitarias. Se favorece la reinterpretación y actualización de las soluciones tradicionales, no buscando solo la adaptación al entorno por la mera copia.

No se trata de promover un giro radical ya que fundamentalmente lo que se propone es una "destilación" de las condiciones actuales, de tal forma que se reducen a lo fundamental tanto en contenido como en ámbito de aplicación.

La zona Casco Actual mantiene los requisitos más exigentes, limitándose las condiciones más específicas a los ámbitos ya detectados de la plaza Mayor y de la Plaza de La Iglesia.

El resto de las zonas, ya con unas condiciones de uso, volumen y tipología suficientemente comedidas no necesitan de mayores imposiciones, optándose por la recomendación de asimilarse a las condiciones del Casco Actual.

Se recomienda normativamente que siempre se presente una justificación documental específica de la adaptación al entorno del contenido de cualquier solicitud urbanística, de tal manera que sea posible detectar posibles incumplimientos y acordar soluciones entre el Ayuntamiento y el ciudadano.

La descripción.

La denominación del capítulo se modifica, adaptándola a la elegida por la legislación autonómica vigente, concretamente a la más desarrollada del artículo 17 del RUCyL, pasando a ser la de **Condiciones Específicas de Adaptación al Entorno.**

El artículo 131 es por una parte una referencia a la legislación aplicable en el momento de su redacción,

y por otra una atribución al propio Ayuntamiento de la facultad de decisión sobre los criterios subjetivos del deber genérico de adaptación al ambiente.

La presente modificación al realizarse dentro de un nuevo marco legal actualiza la referencia al actual, comenzando ya desde la propia denominación del capítulo, y buscando cumplirlo sin recurrir a su mera transcripción sino mediante las concreciones desarrolladas en la nueva redacción y los nuevos contenidos de los artículos.

El artículo 132 es actualmente el núcleo básico de las determinaciones del capítulo. Estas son fundamentalmente de aplicación en el conjunto del término municipal aunque también concreta algunas en ámbitos específicos.

La nueva organización del capítulo, basada como se ha expuesto anteriormente en una organización por zonas, dedica este artículo exclusivamente a las determinaciones aplicables específicamente a las Plazas Mayor y de la Iglesia recogidas actualmente en los puntos 5, 6 y 7, y cuya redacción, corregidas sus erratas y suprimido el contenido no aplicable, se conserva literalmente.

Los puntos 1 y 2 son la transcripción del artículo 138 del texto refundido de la ley del suelo estatal de 1992, actualmente derogada, por lo que se eliminan en esta modificación. No obstante, independientemente de su vigencia, el punto 2 se repite en el artículo 218.7 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES relativo al Suelo No Urbanizable que sigue manteniéndose.

Los puntos 3 y 4 se refieren a las cubiertas y a los aleros de las edificaciones. Las determinaciones modificadas para estos elementos se trasladan al nuevo artículo 133, en los términos que se describen

y justifican a continuación. Lo mismo sucede con el punto 5 actualmente referido a las fachadas y medianeras.

El nuevo núcleo central del capítulo se traslada al artículo 133 conteniendo las determinaciones aplicables específicamente a la zona Casco Actual a la que actualmente solo remitían algunos aspectos de los puntos 3 y 5 del artículo 132.

Se considera la zona calificada como Casco Actual como la portadora de la herencia de los valores culturales que caracterizan el urbanismo del núcleo urbano por lo cual se asimilan para ella la exigencia del RUCyL para áreas de manifiesto valor cultural en cuanto a la preservación de su armonía.

Se da gran importancia a la configuración de las cubiertas por lo que se continua prescribiendo condiciones geométricas y materiales pero acudiendo preferentemente a la cuantificación mayoritaria de las mismas, evitando prohibiciones o imposiciones taxativas absolutas. Así consideramos que se promueve una adecuada adaptación al entorno sin establecen determinaciones que impliquen la simple copia o imitación formal. En cuanto a los cerramientos exteriores de las edificaciones se acude a los mismos criterios. En ambos casos se proponen materiales y configuraciones lo suficientemente abiertas para no impedir que exista la necesaria variedad y evitar que pueda producirse un efecto de acartonamiento de tipo escenográfico.

El actual artículo 133, titulado Edificaciones Agrarias, es en realidad de aplicación fundamentalmente en suelo rústico. Las nuevas condiciones específicas de adaptación al entorno de este tipo de suelo pasan a recogerse en el artículo 136. En él se recoge únicamente el punto 133.a) como regulación de la implantación de los edificios y las

instalaciones, mientras que las condiciones de los elementos de la construcciones se modifican equiparándolas a las del suelo urbano recomendándose expresamente las de la zona Casco Actual. Además se mantienen las condiciones relativas a movimiento de tierras.

El contenido del actual artículo 134, titulado Publicidad, se divide, atendiendo a su ámbito principal de aplicación, entre el nuevo artículo 133, Casco Actual, en el que se recoge el punto 1 aunque modificado; y el nuevo artículo 136, Suelo Rústico, en el que se recoge el punto 2.

En cuanto al actual artículo 135, Cierre de Fincas, desaparece en su redacción, regulándose por una parte en el punto 3 del artículo 133 en cuanto a su aplicación en la zona Casco Actual. Por otra parte la regulación en Suelo Rústico esta claramente definida en el artículo 214.4 de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

10

Dentro de la nueva sistemática de aplicación de las condiciones de este capítulo de de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, el artículo 134 se refiere a la actual zona denominada Ampliación de Casco. En ella se considera que las condiciones vigentes de uso, volumen, altura, etc... de su ordenanza son suficiente garantía de adaptación al entorno, y es la zona apta para que se desarrollen sin mayores trabas opciones arquitectónicas alternativas. Por todo ello su contenido se limita a recomendar la aplicación del condicionado del artículo 133.

Lo mismo sucede con el artículo 135 referido a futuros suelos urbanos y urbanizables, así como a suelos que ya disponen de Ordenación Detallada diferente a las contenidas originariamente en las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

Por último, en cuanto al **artículo 136**, este pasa a dedicarse a las condiciones en suelo rústico, con el contenido ya explicado. De manera análoga a lo expuesto para los artículos 134 y 135 se considera que las condiciones vigentes de uso, volumen, altura, etc... de su ordenanza son suficiente garantía de adaptación al entorno, junto a las de implantación paisajística y de movimientos de tierra. Por todo ello se recomienda la aplicación del condicionado del artículo 133.

Como toda regulación normativa, la que se propone no puede garantizar absolutamente la consecución del objetivo que persigue. Así para todas las zonas, en los casos en que se detecte una aparente falta de adaptación al entorno, incluso cumpliéndose las determinaciones de este capítulo y del resto de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, se reserva, de forma explícita en la nueva normativa, para el Ayuntamiento la facultad de solicitar las justificaciones correspondientes o llegar a imponer condiciones específicas en la propia licencia o en el ejercicio de su labor de policía.

Las determinaciones

Las determinaciones de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES que se alteran son las correspondientes a todos y cada uno de los artículos del Capítulo III del Título IV de su, que han quedado recogidos en el apartado Información de este documento.

Las nuevas determinaciones se recogen en el apartado TEXTO NORMATIVO de esta memoria vinculante.

Además se aporta **anexo comparativo** reflejando el estado actual y el propuesto

El trámite ambiental

En relación al artículo 157 del RUCyL, resulta innecesario el cumplimiento del trámite ambiental ni la aplicación de la previsión complementaria del art. 157.4 del RUCyL al no darse ninguna de las circunstancias recogidas en él.

3º influencia sobre el modelo territorial y la ordenación general_

La modificación que se pretende no afecta a la ordenación general, al no incidirse en las actuales condiciones de objetivos y propuestas de ordenación, clasificación del suelo, dotaciones y catalogación; y para ninguna clase de suelo en ninguno de los aspectos recogidos por los artículos 123 a 125 del RUCyL.

Por otra parte no existe ningún instrumento de ordenación territorial vigente sobre el municipio.

Por último, en relación a la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a efectos de su artículo 5.b, se hace constar que en el ámbito municipal no existe afección declarada por la administración a riesgos naturales o tecnológicos.

4º texto normativo_

A continuación se reproduce el texto normativo a aplicar en virtud de la presente modificación.

CAPÍTULO III.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ADAPTACION AL ENTORNO.

Art. 131. Base legal.

El Ayuntamiento tiene la obligación legal de concretar el deber de adaptación al entorno de todo nuevo hecho urbanístico que se produzca en su ámbito territorial. Esta concreción se produce de forma previa a ellos por una parte mediante el planeamiento urbanístico y por otra de forma "cuasi-simultánea" a los mismos en el procedimiento de tramitación de las licencias urbanísticas y otros procedimientos administrativos.

12

No obstante, e independientemente de tal deber legal actual persista, y como complemento al resto de determinaciones de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, se establecen específicamente las de los siguientes artículos de este capítulo.

Como toda regulación normativa, la que se propone no puede garantizar absolutamente la consecución del objetivo que persigue. Así en los casos en que se detecte una aparente falta de adaptación al entorno, incluso cumpliéndose las determinaciones de este capítulo y del resto de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, por el Ayuntamiento se deberán solicitar las justificaciones correspondientes o

llegar a imponer condiciones específicas en la propia licencia o en el ejercicio de su labor de policía.

Art. 132. Las Plazas de Chañe.

Además de lo establecido en el artículo 133 es de aplicación lo siguiente:

- 1.- En las plazas Mayor y de la Iglesia Parroquial, y en su entorno, se mantendrán las tipologías constructivas y de materiales existentes, exigiéndose, antes de realizarse el proyecto definitivo, la presentación de un esquema gráfico y descriptivo de las obras y edificaciones a realizar; Prohibiéndose las fachadas de ladrillo visto en la Plaza Mayor, debiéndose adaptar a la composición, textura y tonos existentes
- 2.- En la Plaza Mayor, existe un edificio con escudo nobiliario que estará afectado por el Real Decreto 571/1.963, de 14 de marzo sobre protección de escudos, emblemás, piedras heráldicas, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico (B.O.E. de 30 de marzo de 1.963).

Art. 133. Condiciones aplicables a la zona Casco Actual.

Se establece la zona calificada como Casco Actual como la portadora de la herencia de los valores culturales que caracterizan el urbanismo del núcleo urbano por lo cual se asimilan para ella

las exigencias del RUCyL para áreas de manifiesto valor cultural en cuanto a la preservación de su armonía. Como determinaciones básicas para tal preservación las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES establecen las condiciones de uso, volumen y altura, así como otras, en el articulado correspondiente a las Normas particulares de esta clase suelo. Complementariamente se establecen las determinaciones de los puntos siguientes.

- 1.- Las cerramientos exteriores
 - a. En las fachadas, las medianerías y demás paramentos exteriores deberán emplearse mayoritariamente los siguientes materiales: enfoscado pintado o monocapa y piedra natural arenisca o caliza. En el resto de elementos constructivos, siempre que sea apto para su función específica, se permite cualquier otro material, así como en partes minoritarias de los paramentos.
 - b. Deberán observar entre todos una homogeneidad de materiales, gamas de color, textura y tratamiento de composición general.
 - c. La publicidad y decoración de establecimientos no deberá sobrepasar la planta baja del edificio.
- 2.- Las cubiertas
 - a. Serán inclinadas, prohibiéndose los faldones verticales y similares, y permitiéndose terrazas

horizontales en los cuerpos de una sola planta y altura hasta 4.00 m que no se alineen con las vías y espacios públicos.

b. Únicamente podrán utilizarse ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura.

c. Los materiales externos de cubrición de las partes inclinadas serán mayoritariamente de teja, preferentemente tipo árabe de material cerámico.

d. Los aleros se dispondrán conforme a las soluciones compositivas tradicionales de la zona o del lugar o reinterpretaciones de las mismas.

3.- Los cierres de fincas

a. Los elementos opacos se ajustarán a lo especificado en el punto 1 de este artículo para los paramentos exteriores, entendiéndose que forman parte de los mismos.

b. Se permite cualquier configuración mediante elementos permeables visualmente.

4.- La justificación de adaptación al entorno

a. Se recomienda que en las solicitudes y/o proyectos que se presenten se incluya un documento descriptivo de la adaptación al entorno en la que se exponga la justificación de los criterios y soluciones adoptado.

b. En ausencia del documento citado, o si éste se considerara insuficiente o incompleto por el Ayuntamiento, este último podrá requerir su presentación o modificación, especificando el contenido concreto exigido, incluso solicitar muestras, previamente al otorgamiento o denegación de las licencias o permisos solicitados, haciendo constar que queda interrumpido en este caso cualquier plazo legal relativo al procedimiento administrativo.

Art. 134. Condiciones aplicables a la zona Ampliación de Casco

- 1.- Como determinaciones básicas de adaptación al entorno las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES establecen las condiciones de uso, volumen y altura, y otras en el articulado correspondiente a las Normas particulares de esta clase suelo. Complementariamente se recomienda la aplicación de las determinaciones de los puntos 1, 2 y 3 del artículo anterior para la zona Casco Actual, especialmente en casos de contigüidad con ella.
- 2.- En ausencia de justificación de la adaptación al entorno en la solicitud tramitada, o si ésta se considerara insuficiente o incompleta por el Ayuntamiento, este último podrá requerir su presentación o modificación, especificando el contenido concreto exigido, previamente al otorgamiento o denegación de las licencias o permisos solicitados, haciendo constar que queda

interrumpido en este caso cualquier plazo legal relativo al procedimiento administrativo.

Art. 135. Condiciones en otros suelos urbanos y urbanizables.

- 1.- Los actuales sectores que dispongan de figuras de ordenación detallada aprobadas se regirán por lo dispuesto en ellas, y subsidiariamente por el artículo 134.
- 2.- Para los futuros sectores se recomienda que las correspondientes figuras de planeamiento que establezcan su ordenación detallada se remitan a lo dispuesto en el artículo 133 sobre la zona Casco Actual.

Art. 136. Condiciones en Suelo Rústico

Se establece la zona clasificada como suelo rústico como la portadora de la herencia de los valores naturales y culturales que caracterizan el territorio del municipio por lo cual se asimilan para ella las exigencias del RUCyL para áreas de manifiesto valor cultural y natural en cuanto a la preservación de su armonía. Como determinaciones básicas para tal preservación las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES establecen las condiciones de uso, volumen y altura, y otras en el articulado correspondiente a las Normas particulares de esta clase suelo. Complementariamente se establecen las determinaciones de los puntos siguientes.

- 1.- Se recomienda la aplicación de las determinaciones de los puntos 1 y

2 del artículo 133 para la zona Casco Actual, especialmente en casos de contigüidad o cercanía con el suelo urbano.

- 2.- Las edificaciones se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- 3.- Queda prohibida, la publicidad pintada sobre elementos naturales.
- 4.- Cuando la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a. En ningún caso un desmote o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metros y pendientes inferiores al 100%.

b. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmote o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

c. Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formar muros de contención y estableciendo taludes de

transición no superiores al 50% de la pendiente.

d. Los movimientos de tierras deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.

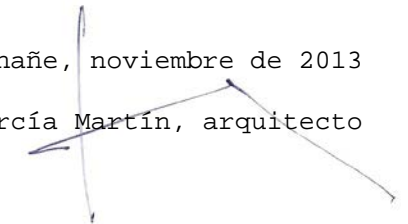
e. Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

f. Solo serán admisibles movimientos de tierras para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.

- 5.- En ausencia de justificación de la adaptación al entorno en la solicitud tramitada, o si ésta se considerara insuficiente o incompleta por el Ayuntamiento, este último podrá requerir su presentación o modificación, especificando el contenido concreto exigido, previamente al otorgamiento o denegación de las licencias o permisos solicitados, haciendo constar que queda interrumpido en este caso cualquier plazo legal relativo al procedimiento administrativo.

Chañe, noviembre de 2013

Fdo. Juan José García Martín, arquitecto



Ayuntamiento de Chañe

d anexo comparativo_

Estado actual	Estado propuesto
<p>CAPÍTULO III. CONDICIONES ESTETICAS.</p>	<p>CAPÍTULO III. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ADAPTACION AL ENTORNO.</p>
<p>Art. 131. <i>Definición y aplicación.</i></p> <p><i>El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde, fundamentalmente, al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el Artículo 138 de la Ley del suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento, podrá denegar o acondicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, de manera que las edificaciones mantengan un estado de composición de formás y materiales adecuadas a la zona en que estén situadas. A tal efecto se exigirá el cumplimiento del articulado que sigue, para toda licencia o autorización. Justificando documentalmente la sujeción a los mismos, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, con la presentación de fotografías o dibujos compositivos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.</i></p>	<p>Art. 131. Base legal.</p> <p>El Ayuntamiento tiene la obligación legal de concretar el deber de adaptación al entorno de todo nuevo hecho urbanístico que se produzca en su ámbito territorial. Esta concreción se produce de forma previa a ellos por una parte mediante el planeamiento urbanístico y por otra de forma "cuasi- simultánea" a los mismos en el procedimiento de tramitación de las licencias urbanísticas y otros procedimientos administrativos.</p> <p>No obstante, e independientemente de tal deber legal actual persista, y como complemento al resto de determinaciones de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, se establecen específicamente las de los siguientes artículos de este capítulo.</p> <p>Como toda regulación normativa, la que se propone no puede garantizar absolutamente la consecución del objetivo que persigue. Así en los casos en que se detecte una aparente falta de adaptación al entorno, incluso cumpliéndose las determinaciones de este capítulo y del resto de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, por el Ayuntamiento se deberán solicitar las justificaciones correspondientes o llegar a imponer condiciones específicas en la propia licencia o en el ejercicio de su labor de policía.</p>

<p>Art. 132. Condiciones a la forma y materiales.</p> <p>1.- <i>Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.</i></p> <p>2.- <i>En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, mása, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.</i></p> <p>3.- <i>Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones verticales y similares. El volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable. Para la iluminación y ventilación de esta planta desván, podrán utilizarse ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura. En el suelo destinado a la Ampliación del Casco, se podrá, además, utilizar, buhardas, que no superen una tercera parte de la longitud de la cubierta.</i></p>	<p>Art. 132. Las Plazas de Chañe.</p> <p>Además de lo establecido en el artículo 133 es de aplicación lo siguiente:</p> <p>1.- En las plazas Mayor y de la Iglesia Parroquial, y en su entorno, se mantendrán las tipologías constructivas y de materiales existentes, exigiéndose, antes de realizarse el proyecto definitivo, la presentación de un esquema gráfico y descriptivo de las obras y edificaciones a realizar; Prohibiéndose las fachadas de ladrillo visto en la Plaza Mayor, debiéndose adaptar a la composición, textura y tonos existentes</p> <p>2.- En la Plaza Mayor, existe un edificio con escudo nobiliario que estará afectado por el Real Decreto 571/1.963, de 14 de marzo sobre protección de escudos, emblemás, piedras heráldicas, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico (B.O.E. de 30 de marzo de 1.963).</p>
---	---

<p><i>Los materiales de cubrición serán de teja de material cerámico, preferentemente de teja árabe. Prohibiéndose los materiales vistos de fibrocemento, "uralita", la teja de hormigón de tonos oscuros y la pizarra.</i></p> <p>4.- <i>Los aleros se dispondrán conforme a las soluciones compositivas tradicionales de la zona o del lugar.</i></p> <p>5.- <i>Las fachadas y las medianerías deberán conservar una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general.</i></p> <p><i>Podrán emplearse para ello, los siguientes materiales: enfoscados pintados en colores ocres, piedra desbastada o de media labra, permitiéndose ladrillo de tejar en el recerco de huecos, zócalos y cornisas. Prohibiéndose las fachadas de ladrillo visto en la Plaza Mayor, debiéndose adaptar a la composición, textura y tonos existentes. Este mismo criterio se seguirá en el Casco Antiguo, cuando ésta no sea la fórmula constructiva del entorno. Se prohíben los enfoscados pintados en color blanco.</i></p> <p>6.- <i>En las Plazas de Chañe: Mayor y de la Iglesia Parroquial, y en su entorno, se mantendrán las tipologías constructivas y de materiales existentes, exigiéndose, antes de realizarse el Proyecto definitivo, la presentación de un esquema grafito y descriptivo de las obras y edificaciones a realizar.</i></p> <p>7.- <i>En la Plaza Mayor, existe un edificio con escudo nobiliario que estará afectado por el Real Decreto 571/1.963, de 14 de marzo sobre protección de escudos, emblemás, piedras heráldicas, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico (B.O.E. de 30 de marzo de</i></p>	
--	--

1.963).	
<p>Art. 133. Edificaciones agrarias.</p> <p><i>Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y el paisaje, para lo cuál, deberán respetarse al menos los siguientes puntos:</i></p> <p>a) <i>Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.</i></p> <p>b) <i>Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, y pintados de color no disonante.</i></p> <p>c) <i>Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, así mismo, de tonos propios de la zona.</i></p> <p>d) <i>La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular, sin frontones y del color que corresponde a la zona, aunque sea de fibrocemento. Prohibiéndose el fibrocemento, la "uralita" o el traslúcido de color, en las edificaciones auxiliares de las viviendas.</i></p>	<p>Art. 133. Condiciones aplicables a la zona Casco Actual.</p> <p>Se establece la zona calificada como Casco Actual como la portadora de la herencia de los valores culturales que caracterizan el urbanismo del núcleo urbano por lo cual se asimilan para ella las exigencias del RUCyL para áreas de manifiesto valor cultural en cuanto a la preservación de su armonía. Como determinaciones básicas para tal preservación las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES establecen las condiciones de uso, volumen y altura, así como otras, en el articulado correspondiente a las Normas particulares de esta clase suelo. Complementariamente se establecen las determinaciones de los puntos siguientes.</p> <p>1.- Las cerramientos exteriores</p> <p>a. En las fachadas, las medianerías y demás paramentos exteriores deberán emplearse mayoritariamente los siguientes materiales: enfoscado pintado o monocapa y piedra natural arenisca o caliza. En el resto de elementos constructivos, siempre que sea apto para su función específica, se permite cualquier otro material, así como en partes minoritarias de los paramentos.</p> <p>b. Deberán observar entre todos una homogeneidad de materiales, gamas de color, textura y tratamiento de composición general.</p> <p>c. La publicidad y decoración de establecimientos no deberá sobrepasar la planta baja del</p>

	<p>edificio.</p> <p>2.- Las cubiertas</p> <p>a. Serán inclinadas, prohibiéndose los faldones verticales y similares, y permitiéndose terrazas horizontales en los cuerpos de una sola planta y altura hasta 4.00 m que no se alineen con las vías y espacios públicos.</p> <p>b. Únicamente podrán utilizarse ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura.</p> <p>c. Los materiales externos de cubrición de las partes inclinadas serán mayoritariamente de teja, preferentemente tipo árabe de material cerámico.</p> <p>d. Los aleros se dispondrán conforme a las soluciones compositivas tradicionales de la zona o del lugar o reinterpretaciones de las mismas.</p> <p>3.- Los cierres de fincas</p> <p>a. Los elementos opacos se ajustarán a lo especificado en el punto 1 de este artículo para los paramentos exteriores, entendiéndose que forman parte de los mismos.</p> <p>b. Se permite cualquier configuración mediante elementos permeables visualmente.</p> <p>4.- La justificación de adaptación al entorno</p>
--	--

	<p>a. Se recomienda que en las solicitudes y/o proyectos que se presenten se incluya un documento descriptivo de la adaptación al entorno en la que se exponga la justificación de los criterios y soluciones adoptado.</p> <p>b. En ausencia del documento citado, o si éste se considerara insuficiente o incompleto por el Ayuntamiento, este último podrá requerir su presentación o modificación, especificando el contenido concreto exigido, incluso solicitar muestras, previamente al otorgamiento o denegación de las licencias o permisos solicitados, haciendo constar que queda interrumpido en este caso cualquier plazo legal relativo al procedimiento administrativo.</p>
<p>Art. 134. Publicidad.</p> <p>1.- La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.</p> <p>2.- Así mismo queda prohibida, la publicidad pintada sobre elementos naturales</p>	<p>Art. 134. Condiciones aplicables a la zona Ampliación de Casco</p> <p>1.- Como determinaciones básicas de adaptación al entorno las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES establecen las condiciones de uso, volumen y altura, y otras en el articulado correspondiente a las Normas particulares de esta clase suelo. Complementariamente se recomienda la aplicación de las determinaciones de los puntos 1, 2 y 3 del artículo anterior para la zona Casco Actual, especialmente en casos de contigüidad con ella.</p> <p>2.- En ausencia de justificación de la adaptación al entorno en la solicitud tramitada, o si ésta se considerara insuficiente o incompleta por el Ayuntamiento,</p>

	<p>este último podrá requerir su presentación o modificación, especificando el contenido concreto exigido, previamente al otorgamiento o denegación de las licencias o permisos solicitados, haciendo constar que queda interrumpido en este caso cualquier plazo legal relativo al procedimiento administrativo.</p>
<p>Art. 135. Cierre de fincas.</p> <p><i>Los cierres si son macizos, deberán realizarse con piedra local, sin superar una altura de 1,00 metros. Por encima de ésta altura, con un tope de 2 metros, podrán completarse con alambrada o seto vegetal.</i></p>	<p>Art. 135. Condiciones en otros suelos urbanos y urbanizables.</p> <p>1.- Los actuales sectores que dispongan de figuras de ordenación detallada aprobadas se regirán por lo dispuesto en ellas, y subsidiariamente por el artículo 134.</p> <p>2.- Para los futuros sectores se recomienda que las correspondientes figuras de planeamiento que establezcan su ordenación detallada se remitan a lo dispuesto en el artículo 133 sobre la zona Casco Actual.</p>
<p>Art. 136. Movimiento de tierras.</p> <p><i>Cuando la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:</i></p> <p>1.- <i>En ningún caso un desmante o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones</i></p>	<p>Art. 136. Condiciones en Suelo Rústico</p> <p>Se establece la zona clasificada como suelo rústico como la portadora de la herencia de los valores naturales y culturales que caracterizan el territorio del municipio por lo cual se asimilan para ella las exigencias del RUCyL para áreas de manifiesto valor cultural y natural en cuanto a la preservación de su armonía. Como determinaciones básicas para tal preservación las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES establecen las condiciones de uso, volumen y altura, y otras en el articulado correspondiente a las Normas particulares de esta clase suelo.</p>

<p><i>superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metro y pendientes inferiores al 100%.</i></p> <p>2.- <i>Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmante o terraplén una distancia mínima de 3 metros.</i></p> <p>3.- <i>Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formar muros de contención y estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de la pendiente.</i></p> <p>4.- <i>Los movimientos de tierras deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.</i></p> <p>5.- <i>Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.</i></p> <p>6.- <i>Solo serán admisibles movimientos de tierras para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.</i></p>	<p>Complementariamente se establecen las determinaciones de los puntos siguientes.</p> <p>1.- Se recomienda la aplicación de las determinaciones de los puntos 1 y 2 del artículo 133 para la zona Casco Actual, especialmente en casos de contigüidad o cercanía con el suelo urbano.</p> <p>2.- Las edificaciones se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.</p> <p>3.- Queda prohibida, la publicidad pintada sobre elementos naturales.</p> <p>4.- Cuando la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:</p> <p>a. En ningún caso un desmante o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metros y pendientes inferiores al 100%.</p> <p>b. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmante o terraplén una distancia mínima de 3 metros.</p> <p>c. Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formar muros de contención y estableciendo taludes de transición no superiores</p>
--	---



	<p>al 50% de la pendiente.</p> <p>d. Los movimientos de tierras deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.</p> <p>e. Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.</p> <p>f. Solo serán admisibles movimientos de tierras para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.</p> <p>5.- En ausencia de justificación de la adaptación al entorno en la solicitud tramitada, o si ésta se considerara insuficiente o incompleta por el Ayuntamiento, este último podrá requerir su presentación o modificación, especificando el contenido concreto exigido, previamente al otorgamiento o denegación de las licencias o permisos solicitados, haciendo constar que queda interrumpido en este caso cualquier plazo legal relativo al procedimiento administrativo.</p>
--	---

e anexo: resumen ejecutivo_

ámbitos de aplicación de la nueva ordenación

Los ámbitos de aplicación de la nueva ordenación, en los términos de las Normas Subsidiarias Municipales, son los siguientes:

- a- Suelo urbano consolidado
- b- Suelo urbano no consolidado
- c- Suelo urbanizable
- d- Suelo no urbanizable

A continuación se adjunta plano de situación.

26

En ninguno de los ámbitos es necesario suspensión de licencias ni de procedimiento urbanístico alguno.



Plano de situación_



www.arquitecturasGm.com

sabinares del arlanza 110_aldeamayor de san martin_va 47162_+34 983 297 011_ +34 679 474 739_