

Redactado por Inmaculada García Sanz, arquitecta, para el
Excelentísimo Ayuntamiento de Fuentes de León (Badajoz)

Inmaculada García Sanz. Arquitectura y Urbanismo
www.horizontearquitectura.com
+34 616 467 359 +927 28 91 35
inmaculadagarciasanz@gmail.com
Ronda del Carmen 35, Bajo-H 10002 Cáceres



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

ÍNDICE

A. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	4
B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	4
B.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ZONA DEL CEMENTERIO.....	5
B.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE OTROS ARTÍCULOS RELACIONADOS CON EL USO DOTACIONAL E INDUSTRIAL	11
B.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 162 SOBRE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS	15
C. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	17
C.1. MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.1	17
C.2. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 162	18
C.3. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 189	22
C.4. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 238	24
C.5. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 257	28
C.6. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 260 Y 261.....	30
C.7. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 262	34
C.8. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 265	38
C.9. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 267	40
C.10. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 273	44



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

A. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se redacta la presente modificación a petición del Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de León.

El objeto de la presente modificación es eliminar la protección del cementerio, así como modificar algunos artículos de la normativa, con el objeto de darle cabida en la ordenación tanto a dotaciones públicas como a industrias en el núcleo urbano y en el suelo no urbanizable, así como modificar algunas condiciones estéticas.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La figura de Planeamiento Vigente en Fuentes de León son las Normas Subsidiarias redactadas por Rafael Alejandro Gómez-Coronado León, aprobadas definitivamente y con publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 26 de mayo de 1994.

Estas Normas Subsidiarias han tenido varias modificaciones puntuales, entre 1998 y 2014.

Por otro lado, los sucesivos planos refundidos tienen distintas fechas. El plano que figura como vigente en el Ayuntamiento y en el Visor de Planeamiento Urbanístico de Extremadura es el de fecha de mayo de 2012, refundido con la Modificación redactada por Carlos Fernández Morales.

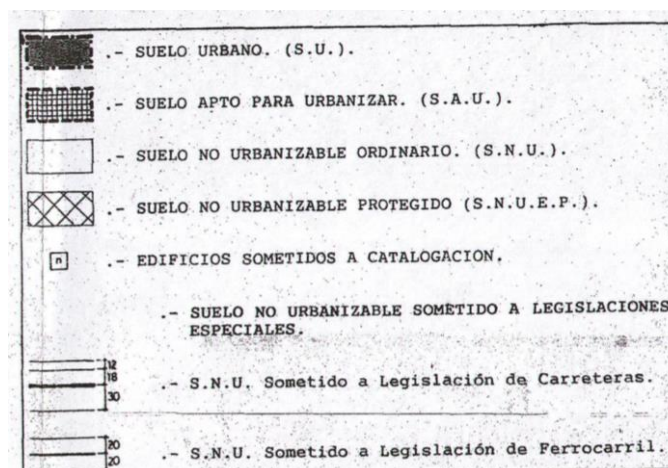
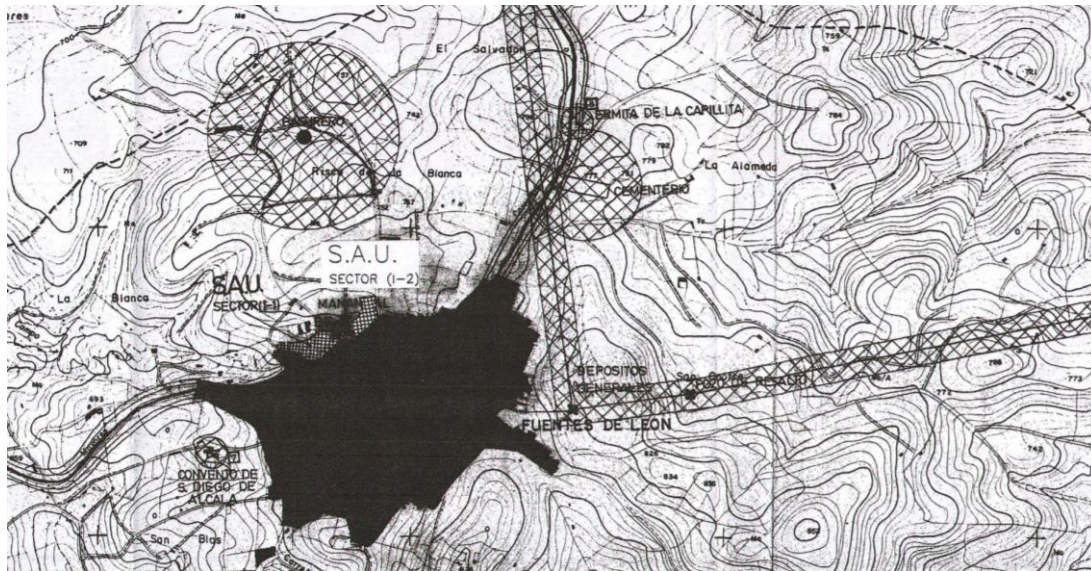


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

B.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ZONA DEL CEMENTERIO

B.1.1. PLANO DE ORDENACIÓN

A continuación, se muestra un fragmento del plano de las Normas Subsidiarias en la zona del cementerio.



Se puede observar que se establecía una zona de protección circular, aproximadamente de unos 180 metros de radio y centrada, también aproximadamente, en el rectángulo que forma la planta del cementerio.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

Por otra parte, para valorar el alcance de dicha protección, se habrá de acudir al articulado de las Normas Urbanísticas. Concretamente, en el Capítulo II: “Condiciones particulares para cada tipo de suelo no urbanizable”, Sección 1ª: Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, artículo 267: “Caracterización”, se establece:

“La especial protección de una serie de zonas del término municipal (...) que se consideran de interés Natural y puntualmente Arqueológico, en función de los distintos valores intrínsecos que presentan, (paisajísticos, ecológicos e históricos), o bien de aconsejable protección por razones de seguridad o sanitarias”

2. De este modo, se protegen las siguientes áreas:

**Zona A: Entorno de las Ruinas del Castillo del Cuerno (...) por su elevado interés Histórico.*

**Zona B: Entorno de la Cueva del Agua (...) tiene un marcado interés ambiental y espeleológico.*

**Zona C: Bandas de protección en torno a las redes eléctricas de alta tensión, a las conducciones generales de abastecimiento de agua y entornos próximos del cementerio y basurero municipales, por obvias razones de seguridad y sanitarias (...).*

4. A las áreas nominadas en el punto anterior como zonas A y B se les presume un interés principalmente histórico. Al mismo tiempo, se pretende con la protección propiciar la salvaguarda y conservación de los posibles yacimientos arqueológicos (...).

En el artículo 268 se establecen las normas de carácter general para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, si bien estas parecen más directamente encaminadas a proteger los yacimientos arqueológicos, siendo menos precisas para aplicarse a la posible necesidad de protección de carreteras y del cementerio.

En el artículo 269 se establece el régimen particular de usos, considerándose como autorizable el uso de agricultura. El uso forestal se permite con ciertas restricciones. El uso ganadero es también autorizable, considerando que la edificación que para ese fin se ejecute debe quedar “insertada” en el paisaje. Con respecto a las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, estas únicamente se enuncian, sin establecerse ninguna restricción adicional. Del mismo modo, figuran como autorizables las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

También se mencionan las actividades de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

Se mencionan las viviendas, si bien no se encuentran directamente afectadas por el propósito de esta Modificación.

En el punto h) figuran como autorizables las industrias vinculadas al uso rural siempre y cuando aseguren la inserción de la edificación en el paisaje y en el punto i) se contempla el equipamiento dotacional, autorizándose únicamente las adecuaciones naturalísticas recreativas y los parques naturales.

Este artículo establecía como prohibidos todos los demás usos, de modo que, como se muestra más adelante, no se podría tener el campo de fútbol ni sus instalaciones anejas, y tampoco las edificaciones asociadas al punto limpio, al punto de recogida provisional, además de una industria cercana y otras edificaciones a uno y otro lado de la carretera.

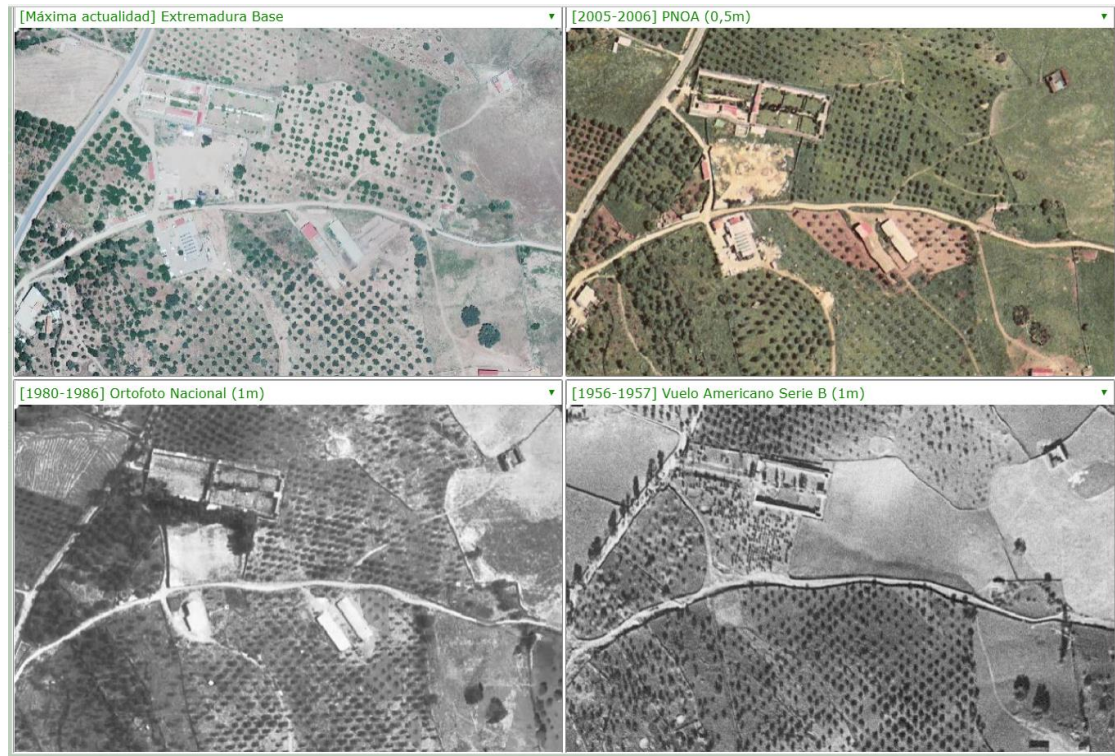
En la imagen siguiente se ha grafiado el perímetro de protección sobre una fotografía aérea reciente, tomada del Visor de la Infraestructura de Datos Espaciales de Extremadura, en la que se aprecian las circunstancias antes mencionadas.



En las imágenes siguientes se muestra el comparativo de fotografías aéreas, donde se puede apreciar que en el año 1986 existían ya algunas edificaciones, anteriores, por tanto, a las Normas Subsidiarias de 1994.

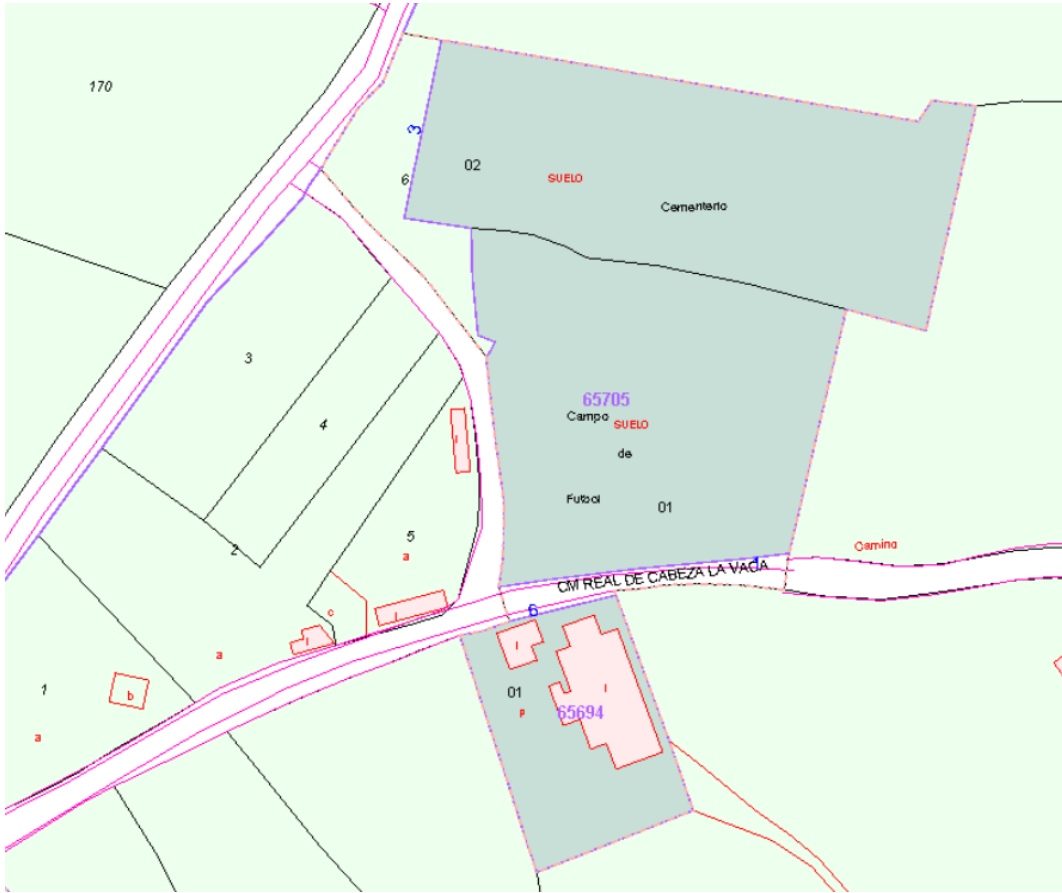


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018



Por otra parte, en el Catastro actual, se puede observar que el conjunto formado por el cementerio, el campo de fútbol, el punto limpio y la industria cárnica tienen asignada una referencia catastral de urbana.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018



Todo ello se refleja a continuación, en la consulta realizada para los tres bienes inmuebles en la sede virtual del Catastro.

■ Consulta y certificación de Bien Inmueble

[◀ Volver](#)

CARTOGRAFÍA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

IMPRIMIR DATOS

Referencia catastral	6570502QC116750001MX 
Localización	CM REAL DE CABEZA LA VACA 3 Suelo 06280 FUENTES DE LEON (BADAJOZ)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

Localización	CM REAL DE CABEZA LA VACA 3 FUENTES DE LEON (BADAJOZ)
Superficie gráfica	8.226 m ²

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

Consulta y certificación de Bien Inmueble

[Volver](#)

CARTOGRAFÍA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

IMPRIMIR DATOS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 6570501QC116750001FX

Localización CM REAL DE CABEZA LA VACA 1 Suelo
06280 FUENTES DE LEON (BADAJOZ)

Clase Urbano

Uso principal Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización CM REAL DE CABEZA LA VACA 1
FUENTES DE LEON (BADAJOZ)

Superficie gráfica 8.007 m²

[¿Cómo se pueden obtener datos protegidos \(titularidad y valor catastral\) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?](#)

Consulta y certificación de Bien Inmueble

[Volver](#)

CARTOGRAFÍA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

IMPRIMIR DATOS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 6569401QC1166N0001BB

Localización CM REAL DE CABEZA LA VACA 6
06280 FUENTES DE LEON (BADAJOZ)

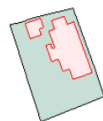
Clase Urbano

Uso principal Industrial

Superficie construida 888 m²

Año construcción 1983

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización CM REAL DE CABEZA LA VACA 6
FUENTES DE LEON (BADAJOZ)

Superficie gráfica 3.175 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	01	775		
ALMACEN	1	00	01	113		

[¿Cómo se pueden obtener datos protegidos \(titularidad y valor catastral\) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?](#)

En el Planeamiento al uso en las últimas décadas del siglo pasado, no es infrecuente encontrar que alrededor de los cementerios se establecían unas coronas de protección que



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

alejaban cualquier actividad de estos. Esto hoy en día no es necesario aplicarlo, puesto que existen medidas sanitarias propias de los cementerios, que garantizan que no existe peligrosidad alguna por la cercanía a los mismos. Estas Normas Subsidiarias obviaron que en no pocas ciudades y culturas los cementerios están perfectamente integrados dentro de la trama urbana. Por esta razón, se considera conveniente proponer la eliminación de la protección en torno al cementerio.

B.1.2. ARTÍCULO 267, SOBRE CARACTERIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

En consonancia con la eliminación de la protección en el plano, se hace necesario modificar la redacción del artículo 267, en todo lo que se refiera al cementerio.

B.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE OTROS ARTÍCULOS RELACIONADOS CON EL USO DOTACIONAL E INDUSTRIAL

B.2.1. ARTÍCULO 189, SOBRE CONDICIONES DE USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO

El artículo 189 establece las condiciones de los usos pormenorizados en la Zona 1, “Residencial en Casco Urbano”.

Es importante señalar que solo se estableció una zona en todo el núcleo urbano, de modo que resulta de difícil ordenación el uso urbanizable, pues se va realizando a base de excepciones y salvedades en los artículos referidos a la Zona, que, de partida, es de uso residencial.

Además, la regulación del uso industrial en esta zona residencial en 1994 no contemplaba la inclusión de actividades industriales que podrían ser nocivas para el medio ambiente, siendo así que el desarrollo tecnológico permite hoy día implementar medidas correctoras que amortiguan completamente los posibles efectos adversos. Por tanto, el Ayuntamiento de Fuentes de León entiende que se deben permitir en esta Zona 1 no solo la industria de la Categoría A (Talleres Artesanales) y B (Pequeña Industria) sino también las de la categoría C (Incómoda), D (Garajes y aparcamientos, estaciones de servicio), E (industrias en general) y, dentro del tipo G (industrias nocivas y peligrosas) las nocivas.

Todas las industrias contempladas tendrían que disponer de las medidas correctoras exigibles en la normativa específica.



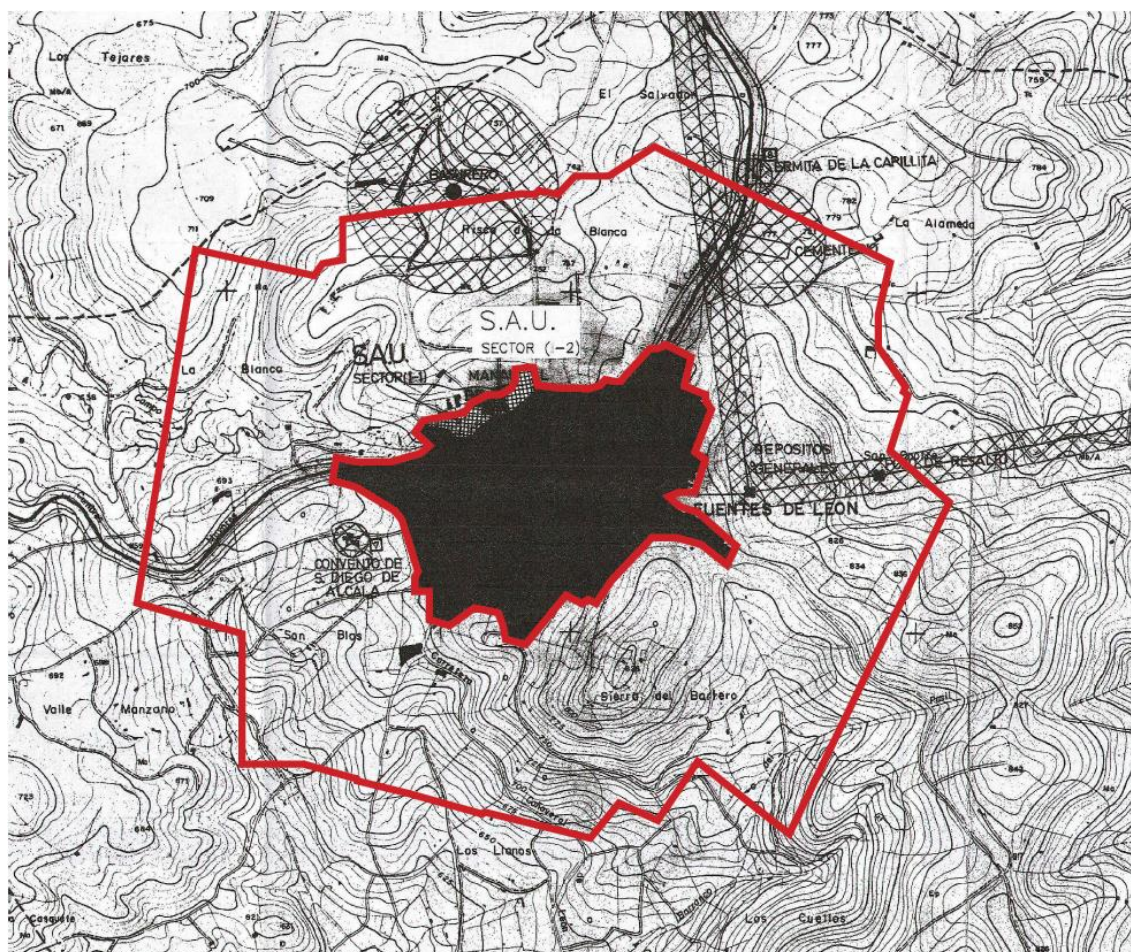
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

B.2.2. ARTÍCULO 238, SOBRE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

El artículo 238 de las Normas Urbanísticas establece unas condiciones de la edificación en el suelo no urbanizable, sea este ordinario o protegido (según la denominación de las Normas), en sus apartados 1 a 7.

Estas condiciones, que no se valoran en la presente modificación, dejarían fuera de ordenación edificaciones anteriores a las Normas Subsidiarias. El Ayuntamiento de Fuentes de León se hace eco de las dificultades que presentan estas condiciones para las edificaciones preexistentes.

Así, el artículo 238.7, establece una distancia mínima de la edificación a la Delimitación del Suelo Urbano de 500 metros. El Ayuntamiento de Fuentes de León considera que el establecimiento de una corona perimetral de 500 metros deja fuera de ordenación de forma inconveniente edificaciones anteriores o futuras, por lo que se propone la eliminación de esta distancia.





MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

Por otro lado, el resto de las condiciones del artículo 238 se ajustan, precisando que se refiere a las nuevas edificaciones, de manera que no tenga carácter retroactivo.

B.2.3. ARTÍCULO 257, SOBRE INDUSTRIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

El artículo 257 de las NNSS establece las categorías de industria, con una cuando menos sorprendente clasificación, ya que toda aquella que no sea industria extractiva o vinculada al medio rural queda automáticamente definida como **gran industria**. En efecto, se distingue entre gran industria propiamente dicha y las que, *por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre (RAMINP), deban estar separadas de las áreas urbanas*.

Esto genera no pocos problemas a la hora de adscribir una instalación industrial a un tipo, y sobre todo al analizar las condiciones que se establece para la gran industria. Hay instalaciones que, no siendo ni extractivas ni vinculadas al medio rural, no tienen gran tamaño, mostrándose la clasificación como contradictoria.

La Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su disposición adicional primera declaró la inaplicación del RAMINP.

Así pues, la mención al RAMINP, no aplicable, adscribe las industrias a las tipologías de aquel llevándolas entre otras cosas a un régimen de distancias al núcleo urbano, ya superado en la normativa medioambiental vigente.

El Ayuntamiento de Fuentes de León procede a la eliminación de la referencia al RAMINP.

B.2.4. ARTÍCULO 260, SOBRE LAS INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL EN SUELO NO URBANIZABLE

En la ordenación de las industrias vinculadas al medio rural en suelo no urbanizable, en el artículo 260.3 se establece que deberán localizarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación. El Ayuntamiento de Fuentes de León propone la eliminación de esta restricción, puesto que es más restrictiva que la propia Ley del Suelo de Extremadura y en caso de necesitarse, se podrían aplicar las medidas correctoras que los proyectos requiriesen.

B.2.5. ARTÍCULO 261, GRAN INDUSTRIA EN SUELO NO URBANIZABLE

Posteriormente, en el artículo 261 se consideraban las diferentes clases dentro de la denominada por las propias Normas como gran industria. Se distinguía entre las llamadas en el epígrafe a): “gran industria propiamente dicha” y las de la b): “industrias peligrosas o nocivas”,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

además de la c): “depósitos al aire libre”, si bien este tercer tipo, a juicio del Ayuntamiento de Fuentes de León, no precisa redefinición por no haber causado dificultades de interpretación.

Por tanto, centrándonos en la distinción entre los tipos de gran industria, las Normas resultaban confusas, puesto que quedarían sin adscripción las industrias que no fuesen de gran tamaño y no fuesen a la vez, o bien peligrosas, o bien nocivas. Por otro lado, la gran industria propiamente dicha no está exenta de ser tanto peligrosa como nociva, quedando entonces englobada en dos tipos a la vez. Por lo tanto, el Ayuntamiento propone complementar el epígrafe a), añadiendo a la denominación “gran industria propiamente dicha” la de “o industria en general”. Si bien esto no resuelve del todo la inexactitud de denominar gran a algo que puede no serlo, evita modificar completamente el epígrafe, lo cual podría conllevar contradicciones con el resto del articulado.

Por su parte, el apartado b) establecía un tipo llamado “peligrosas o nocivas”, para las que preveía una distancia de 2000 metros. Esta denominación como peligrosas y nocivas formaba parte de la distinción del *Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre (RAMINP)*, que hablaba de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y realizaba una reglamentación para cada una de ellas.

Las Normas Subsidiarias de Fuentes de León no mencionan las molestas e insalubres, por lo que quedarían obligatoriamente dentro de la gran industria propiamente dicha, incurriéndose así en una contradicción, pues pueden ser, por ejemplo, molestas, y a la vez pequeñas.

Además, el RAMINP establecía unas distancias para las peligrosas o insalubres, dejando fuera las demás. El establecimiento de distancias, en la reglamentación actual, ha cambiado enormemente por el avance técnico desde 1961 a 2018, que permite la incorporación de medidas correctoras. Como ya se ha mencionado con anterioridad, la Ley 16/2015 de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su disposición adicional primera declaró la inaplicación del RAMINP.

Además, el Anexo IV del Decreto 81/2011 de 20 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura establece un régimen de distancias mínimas para las actividades consideradas como peligrosas, insalubres o molestas, y no hace mención a las nocivas, resultando entonces inadecuado seguir manteniendo en las Normas Subsidiarias el epígrafe b como industrias peligrosas o nocivas. Por ello, se eliminará la palabra “nociva”. En este apartado b, eliminamos también la mención al RAMINP y el establecimiento de distancias mínimas, sustituyéndolo por el cumplimiento de la normativa vigente para las industrias peligrosas.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

B.2.6. ARTÍCULO 262, SOBRE INDUSTRIAS PELIGROSAS Y NOCIVAS

El artículo 262 se denomina: Industrias Peligrosas y Nocivas. Por las razones expuestas para el artículo anterior, se eliminan las nocivas y el régimen de distancias, pues se remite a la normativa en vigor.

B.2.7. ARTÍCULO 265, SOBRE CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES Y SERVICIOS TERCARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

En cuanto al campo de fútbol e instalaciones municipales adyacentes, y otras posibles en el núcleo urbano el artículo 264 establece la ordenación de los equipamientos dotacionales y servicios terciarios, quedando englobado dentro del tipo “equipamiento comunitario deportivo”.

El artículo 265 establece que en el suelo no urbanizable no podrán instalarse más que los vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano. De este modo, el campo de fútbol, punto limpio etc. quedarían también fuera de ordenación en el planeamiento vigente. Todo ello lleva al Ayuntamiento de Fuentes de León a considerar que sería conveniente modificar las Normas Subsidiarias en este artículo.

B.2.8. ARTÍCULO 273, SOBRE LAS CONDICIONES DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Sobre las condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población, el artículo 273 establece en su apartado b que se da esa posibilidad en el momento en que se tienen edificaciones en parcelas diferentes a menos de 75 metros, sin especificar el número de estas que ha de contarse.

Con esta redacción, en el momento en que dos edificaciones, incluso anteriores a las NNSS, se encuentren a menos de 75 metros una de la otra, ya se produciría la condición objetiva de posibilidad de núcleo de población de este artículo.

Todo ello se presenta como excesivo a juicio del Ayuntamiento de Fuentes de León, por lo que se propone la eliminación de dicho apartado b. Además, ya existe en la Ley del Suelo vigente una mención a la posibilidad de formación de núcleo de población, con lo que sería suficiente recurrir a la Ley del Suelo vigente.

B.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 162 SOBRE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS

En el Título IV, referido a las Condiciones generales de edificación y usos del suelo, en el artículo 162 se daban unas condiciones estéticas. En principio, estas serían aplicables tanto



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

al núcleo urbano como al suelo no urbanizable, y dentro del primero, tanto a las zonas de casco antiguo como a las residenciales de ensanche, además de las zonas industriales.

El Ayuntamiento de Fuentes de León considera que se deben modificar las condiciones estéticas, permitiendo nuevos materiales y restringiendo otros que no estaban explícitamente prohibidos.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

C. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Como conclusión del estudio anterior, el Ayuntamiento de Fuentes de León se propone la modificación de:

1. El plano 1.1: “TÉRMINO MUNICIPAL. CALIF. DEL SUELO”.
2. Artículos: 162, 189, 238, 257, 260, 261, 262, 265, 267 y 273

A continuación, se muestra, como es habitual en la práctica del urbanismo extremeño, las hojas en papel escaneadas tal cual están vigentes y en un recuadro, el texto exacto de la misma hoja una vez modificada, para sustituir la anterior una vez aprobada definitivamente la modificación.

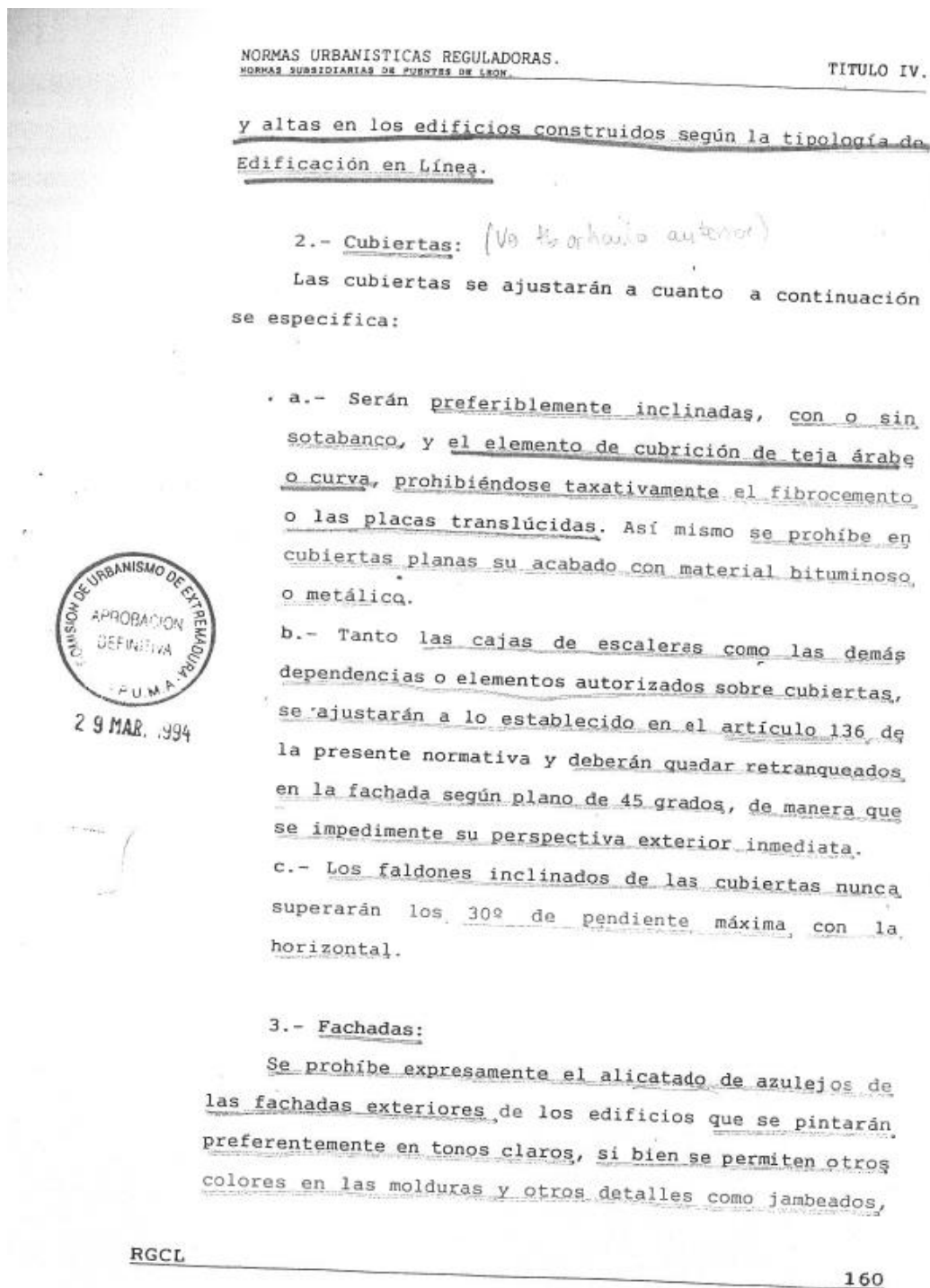
C.1. MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.1

En el plano 1.1: “TÉRMINO MUNICIPAL. CALIF. DEL SUELO”, se elimina gráficamente la protección asociada al cementerio, quedando en Suelo No Urbanizable Común el terreno antes afectado por la protección (si bien en el plano se denomina Suelo No Urbanizable Ordinario, y así se mantendrá).

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

C.2. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 162

C.2.1. REDACCIÓN ANTERIOR





MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TITULO IV.

dinteles y alféizares, según características tradicionales.
El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno.

El Ayuntamiento no concederá licencia de primera ocupación antes de enfoscar y pintar las fachadas y medianerías vistas que deberán tratarse de modo idéntico, en todos los casos, que las fachadas principales.

4.- Remates de fachada:

Se realizarán con alero o antepecho, según tipologías existente en cada calle, pero siempre tendentes a evitar en los posible las medianerías vistas por diferencia de altura en las edificaciones adyacentes, lo que podrá suponer motivo de excepción a lo dispuesto en el artículo 131 de estas Normas.

5.- Huecos, cerrajería y carpintería:

Se estará a cuanto sigue:

- a.- Los huecos de fachada se diseñarán preferentemente con su mayor magnitud vertical.
- b.- La cerrajería exterior será de hierro, forjada o de fundición, siguiendo habitualmente los modelos armónicos y pinturas tradicionales (oscuras).
- c.- Se recomienda la carpintería de madera vista o para pintar. En los ámbitos urbanos a proteger por sus valores intrínsecos, marcados en los planos



C.2.2. TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO IV

y altas en los edificios contruidos según la tipología de edificación en línea.

2.- Cubiertas

Las cubiertas de las edificaciones podrán diseñarse y resolverse con cubiertas inclinadas no transitables, debiéndose cumplir:

- a) El único material de acabado permitido en los edificios de cualquier uso será la teja de color rojo tradicional, curva o mixta. Se prohíbe el uso de teja plana. Como excepción, se permitirá el acabado de cubierta de chapa imitación teja, en cocheras y almacenes.
- b) En edificios de uso industrial e infraestructuras se permitirá como material para el acabado de cubiertas la chapa imitación teja.
- c) En el polígono industrial y en el Suelo No Urbanizable, se permite la cubierta de chapa prelacada en rojo o verde, con faldones laterales.

3.- Fachadas

Los materiales de acabado de las fachadas de las edificaciones deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- a) Para los acabados exteriores de las fachadas, medianeras vistas y paramentos exteriores de las edificaciones se utilizarán los revestimientos continuos, lisos, enfoscados, pintados de blanco o encalados. Se prohíben tratamientos de fachada que distorsionen las texturas y estéticas exteriores tradicionales, que presenten terminaciones con brillo, que incluyan proyectados o imitaciones de piedra o que utilicen revestimientos ya coloreados.
- b) Se permitirán acabados en relieve según técnicas tradicionales para el recercado de huecos, estando prohibido el rayado como acabado en fachada, la cual deberá tener un acabado liso.
- c) Se prohíbe cualquier tipo de material cerámico, azulejos, chapas, plaquetas cerámicas, ladrillos vistos en cualquiera de sus formas, terrazos, gres y cualquier material utilizado como emparchado exterior, incluyendo las jambas y dinteles de huecos. Se prohíbe especialmente el uso de ladrillo visto o similar en zócalos o bajeras, contornos de huecos, recercados o esquinas.
- c) En zócalos se permitirá, el uso de la piedra natural del tipo lascas irregulares de pizarra y granito en color gris claro serrado o abujardado. Se prohíben los zócalos de lajas o lanjas de piedra artificial.
- d) Se prohíbe taxativamente en fachadas exteriores el uso de colores que no sean el blanco, excepto para los zócalos, recercados de huecos, cornisas, remates y molduraciones exteriores de fachadas, en los que podrá utilizarse tonos como ocre o grises, previamente aprobados por el Ayuntamiento.



NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO IV

e) Las medianeras exteriores y fachadas secundarias que presenten vistas al viario o dominio público tendrán el mismo tratamiento que las fachadas principales de los edificios.

f) En la zona de uso industrial se permitirán acabados exteriores con bloques de hormigón sin revestimientos continuos, o prefabricados similares. También se permiten las fachadas de paneles de hormigón prefabricado.

g) Las edificaciones no residenciales, dotacionales, como el ayuntamiento, iglesias, centros sociales o deportivos podrán incorporar otro tipo de acabados y colores.

h) El uso del color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno.

i) El Ayuntamiento no concederá licencia de primera ocupación antes de enfoscar y pintar las fachadas y medianerías vistas que deberán tratarse de modo idéntico, en todos los casos, que las fachadas principales.

4.- Remates de fachada:

Se realizarán con alero o antepecho, según tipología existente en casa calle, pero siempre tendentes a evitar en lo posible medianerías vistas por diferencia de altura en las modificaciones adyacentes, lo que podrá suponer motivo de excepción a lo dispuesto en el artículo 131 de estas Normas.

5.- Huecos, cerrajería y carpintería:

Se estará a cuanto sigue:

a.- Los huecos de fachada se diseñarán preferentemente con su mayor magnitud vertical.

b.- La cerrajería exterior será de hierro, forjada o de fundición, siguiendo habitualmente los modelos armónicos y pinturas tradicionales (oscuras).

c.- Se recomienda la carpintería de madera vista o para pintar. En los ámbitos urbanos a proteger por sus valores intrínsecos, marcados en los planos

d.- La carpintería exterior será de madera o aluminio lacado, permitiéndose los colores blancos, marrones y verde oscuro.

C.3. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 189

C.3.1. REDACCIÓN ANTERIOR

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TÍTULO V.

- Equipamiento Dotacional.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Terciario.

- De acuerdo con el Art. 146 de la presente Normativa se permitirán Industrias, Categorías A: Talleres Artesanales, y B: Pequeña Industria compatible con la vivienda.

- Residencial en Línea Categoría Plurifamiliar, Subcategoría Plurifamiliar común, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tengan una fachada superior o igual a 10 m.

3.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Industrias, Categorías: C, D, E, F y G.

- Residencial Unifamiliar Aislada (E.A.) y Unifamiliar y Plurifamiliar en Hilera, (E.H.)

* Artículo 190: Condiciones de Edificación.

1.- Parcelación:

* Parcela existente:

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente; si esta



C.3.2. TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO V

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Terciario.

Se permitirán Industrias, Categorías A: Talleres Artesanales, y B: Pequeña Industria compatible con la vivienda. C: Industria incómoda para la vivienda. D: Garajes-aparcamientos, servicios de automóvil y estaciones de servicio. E: Industrias en general. G: Industrias nocivas. Todas ellas con las medidas correctoras aplicables en función de la normativa específica en la materia.

- Residencial en Línea Categoría Plurifamiliar, Subcategoría Plurifamiliar común, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tengan una fachada superior o igual a 10m.

3.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrias, Categoría F.
- Residencial Unifamiliar Aislada (E.A.) y Unifamiliar y Plurifamiliar en Hilera (E.H.).

*Artículo 190: Condiciones de Edificación.

1.- Parcelación:

*Parcela Existente:

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente; si esta



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

C.4. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 238

C.4.1. REDACCIÓN ANTERIOR

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TITULO VII.

- Sección 2ª: Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características

Generales:

*** Artículo 237: Normas de Carácter General.**

1.- Con carácter general las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el artículo 273 para evitar la formación de Núcleos de Población.

2.- La obtención de Licencia de edificación, vendrá condicionada por lo dispuesto en el Art. 48 de la presente Normativa.

*** Artículo 238: Condiciones de la Edificación.**

1.- Parcela mínima edificable: 15.000 m2.

2.- Separación mínima entre la edificación y los lindes de la finca: 5 m.

3.- Separación mínima entre la edificación y los ejes de caminos o vías de acceso: 15 m, y en el caso que proceda, la establecida en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras.

4.- Nº de Plantas Máximo:

- Uso Residencial: 1 planta. Esta limitación será de dos plantas para las edificaciones preexistentes, que en el momento de la entrada en vigor del

RGCL

JUNTA DE ENTECIAMADURA
REGISTRO DE PROYECTOS DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN
E INICIACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN
CÁDIZ, 30 DE ENERO DE 2014

268

30 ENE 2014



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

Proviene de 'NNSS.M-011' (A.D. 05/05/2014)

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TITULO VII.

presente artículo 238 (en su última modificación), ya tengan dos plantas
construidas.

- Uso Industrial: 1 Planta.

5.- Altura máxima permitida:

Será con carácter general de 7.5 m, pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas
mayores en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a
desarrollar.

6.- Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 5%.

7.- Distancia mínima permitida de la edificación a la Delimitación del Suelo
Urbano: 500 m.

*** Artículo 239: Cierres de fincas.**

1.- Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa
licencia municipal.

2.- Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la implantación de los
usos de suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de
alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo
también combinarse estos medios.

INMACULADA GARCÍA SANZ
ARQUITECTA DE LEÓN (C.A. 10002)
C/ Ronda del Carmen, 35, Bajo-H 10002 Cáceres

30 ENE 2014

Elaborado por: Inmaculada García Sanz

RGCL

269



C.4.2. TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

-Sección 2ª: Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características Generales:

*Artículo 237: Normas de Carácter General:

- 1.- Con carácter general las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el artículo 273 para evitar la formación de Núcleos de Población.
- 2.- La obtención de Licencia de edificación, vendrá condicionada por lo dispuesto en el Art. 48 de la presente Normativa.

*Artículo 238: Condiciones de la Edificación:

- 1.- Parcela mínima edificable: 15.000 m², salvo las edificaciones existentes a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, que no quedarían en régimen de fuera de ordenación por la mera aplicación de este artículo.
- 2.- Separación mínima entre la edificación y los lindes de la finca: 5m, salvo las edificaciones existentes a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, que no quedarían en régimen de fuera de ordenación por la mera aplicación de este artículo.
- 3.- Separación mínima entre la edificación y los ejes de caminos o vías de acceso: 15m, y en el caso que proceda, la establecida en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras, salvo las edificaciones existentes a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, que no quedarían en régimen de fuera de ordenación por la mera aplicación de este artículo.
4. N° de Plantas Máximo:
 - Uso Residencial: una planta. Esta limitación será de dos plantas para las edificaciones preexistentes, que en el momento de la entrada en vigor del



NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

presente artículo 238 (en la modificación con aprobación definitiva de 05/05/2014), ya tengan dos plantas construidas.

-Uso industrial: 1 planta

5.- Altura máxima permitida:

Será con carácter general de 7.5 m. Salvo las existentes a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, que no quedarían en régimen de fuera de ordenación por la mera aplicación de este artículo. Pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.

6.- Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 5%. Salvo las existentes a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, que no quedarían en régimen de fuera de ordenación por la mera aplicación de este artículo.

*Artículo 239: Cierre de fincas:

1.- Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

2.- Solo se autorizan los cierres que sean necesarios para la implantación de los usos de suelo. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbusto, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios.

C.5. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 257

C.5.1. REDACCIÓN ANTERIOR

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TÍTULO VII.

b.- Industrias Vinculadas al Medio Rural.

Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

c.- Gran Industria.

De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

* Artículo 258: Condiciones de Implantación.

1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

2.- La autorización de implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, tramitada conforme el procedimiento que regula el Art. 16.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. Las competencias



C.5.2. TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

b.- Industrias Vinculadas al Medio Rural.

Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

c.- Gran industria

Es la industria en general, a la que se le aplicará la normativa vigente para cada tipo de actividad.

*Artículo 258: Condiciones de Implantación:

1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que le sea de aplicación.

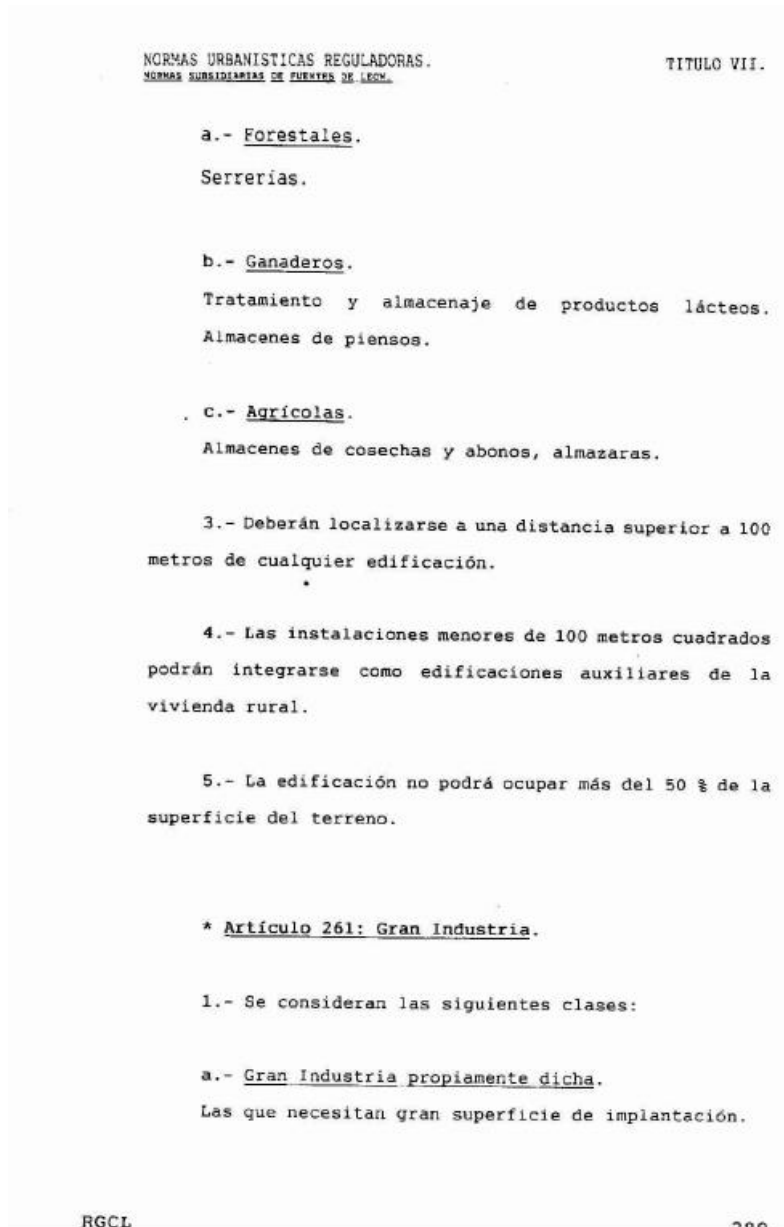
2.- La autorización de implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumpliera la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, tramitada conforme al procedimiento que regula el Art. 16.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. Las competencias



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

C.6. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 260 Y 261

C.6.1. REDACCIÓN ANTERIOR



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TÍTULO VII.

b.- Industrias Peligrosas o Nocivas.

Las que sin necesitar grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Además de cumplir con lo legislado en el presente Art. sus condiciones específicas se regulan en el Art. 262.

c.- Depósitos al Aire Libre.

Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósitos de materiales o desecho a gran escala.

Además de cumplir con lo legislado en el presente Art. sus condiciones específicas se regulan en el Art. 263.

2.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que le sea de aplicación.

3.- Se consideran en todo caso como uso autorizable en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las Normas.



C.6.2. TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

a.- Forestales

Serrerías

b.- Ganaderos

Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
Almacenes de piensos

c.- Agrícolas

Almacenes de cosechas y abonos, almazaras

3.- Las instalaciones menores que 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

4.- La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

*Artículo 261: Gran industria:

1. Se consideran las siguientes clases:

a.- Gran industria propiamente dicha o industria general.

La gran industria propiamente dicha es la que necesita gran superficie de implantación y la industria general es aquella que, sin atención a su tamaño, tiene características tales que no puede englobarse en el apartado de industrias vinculadas al medio rural.



NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

b.- Industrias peligrosas.

Las que, con independencia de la superficie, se engloban en la categoría de peligrosas en la normativa vigente, Decreto 81/2011 de 20 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura o el que eventualmente le sustituya.

c.- Depósitos al Aire Libre.

Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósitos de materiales o desecho a gran escala. Además de cumplir con lo legislado en el presente Art. sus condiciones específicas se regulan en el Art. 263.

2.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que le sea de aplicación.

3.- Se consideran en todo caso como uso autorizable en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulen en las Normas.

C.7. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 262

C.7.1. REDACCIÓN ANTERIOR

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS. <u>NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.</u> 4.- No podrán situarse a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo habitado, o de 250 metros de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión de Urbanismo de Extremadura permita acortar distancias en casos de especial condición muy justificada. 5.- La ocupación máxima será del 50 %. 6.- La parcela mínima será de 10 Has.. * <u>Artículo 262: Industrias Peligrosas y Nocivas.</u> 1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les se de aplicación. 2.- Solo se admitirá el emplazamiento de esta actividad en el área rural cuando se demuestre que ésta no es posible en suelos calificados como industriales. 3.- Será necesario, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes. 4.- No podrán situarse en ningún caso a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo habitado ó 250 metros de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que	TÍTULO VII.
--	--------------------



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TÍTULO VII.

permita acortar estas distancias previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

5.- La ocupación máxima del terreno será de 25 %.

6.- La parcela mínima será de 20 Has..

* Artículo 263: Depósitos, Apilamientos y
Vertederos de Residuos Sólidos.

1.- Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable en que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales. Se incluyen los apilamientos de chatarra, vehículos, materiales industriales y vertederos de residuos sólidos urbanos.

2.- En cualquier caso se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.



C.7.2. TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

4.- La ocupación máxima será del 50%.

5.- La parcela mínima será de 10 hectáreas.

*Artículo 262: Industrias peligrosas:

1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad y demás normativa general y sectorial que les sea de aplicación.

2.- Solo se admitirá el emplazamiento de esta actividad en el área rural cuando se demuestre que ésta no es posible en suelos calificados como industriales.

3.- Será necesario, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4.- En cuanto al régimen de distancias, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente, estatal o autonómica.



NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

5.- La ocupación máxima del terreno será del 25%.

6.- La parcela mínima será de 20 Has.

*Artículo 263: Depósitos, Apilamientos y Vertederos de Residuos Sólidos.

1.- Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo no Urbanizable en que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales. Se incluyen los apilamientos de chatarra, vehículos, materiales industriales y vertederos de residuos sólidos urbanos.

2.- En cualquier caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

C.8. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 265

C.8.1. REDACCIÓN ANTERIOR

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TÍTULO VII.

* Artículo 265: Condiciones Generales.

1.- Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2.- Su implantación será considerada siempre como Usos autorizables.

3.- Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

* Artículo 266: Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

1.- Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.





C.8.2. TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

*Artículo 265: Condiciones generales.

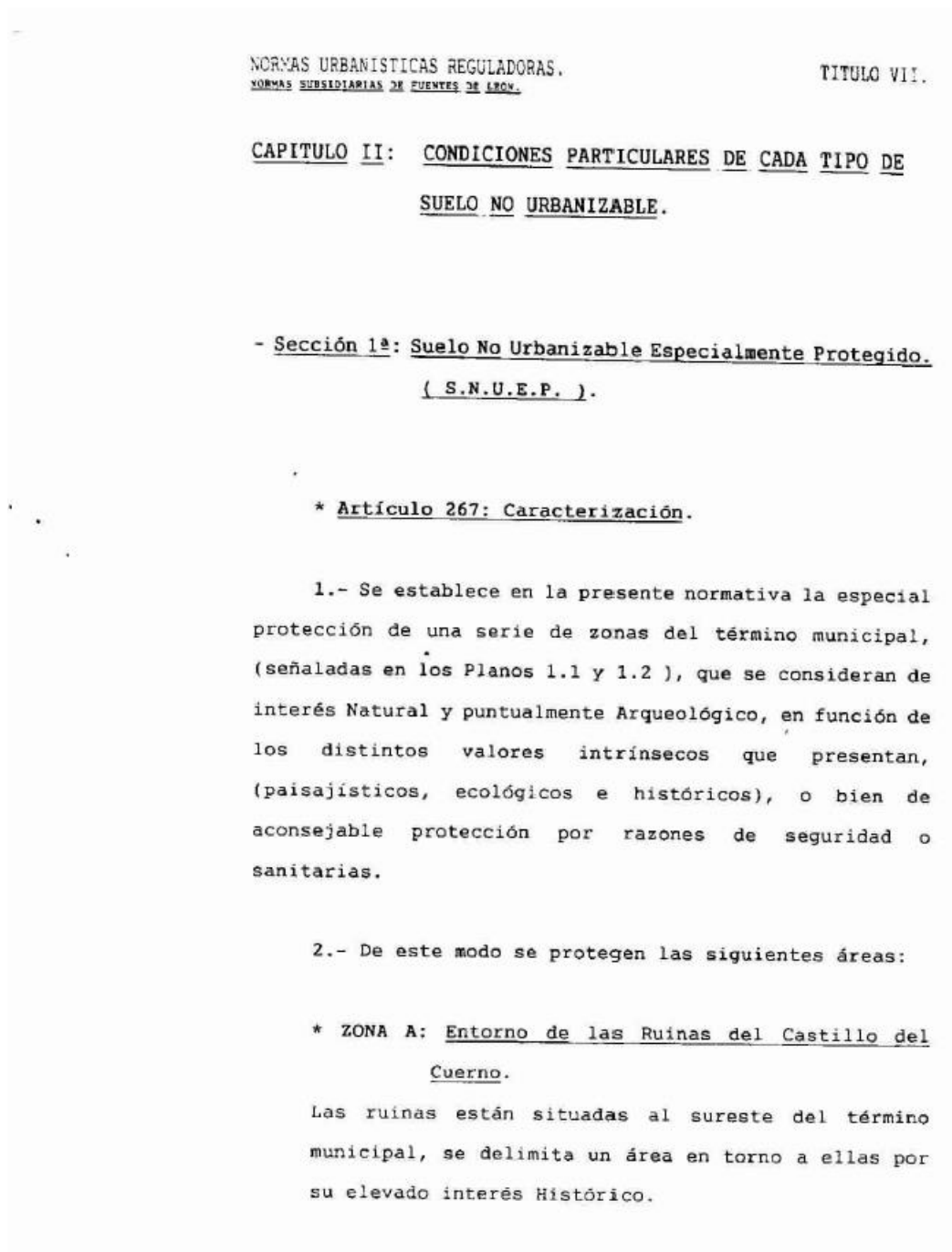
1.- Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

*Artículo 266: Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

1.- Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

C.9. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 267

C.9.1. REDACCIÓN ANTERIOR



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TÍTULO VII.

* ZONA B: Entorno de la Cueva del Agua.

La mencionada cueva se sitúa, de igual modo, en el sureste término municipal en las proximidades de la zona anterior. Tiene un marcado interés ambiental y espeleológico, siendo sus proximidades lugar de celebración de una romería anual tradicional en el municipio.

* ZONA C: Bandas de Protección en torno a las Redes Eléctricas de Alta Tensión, a la Conducciones Generales de Abastecimiento de Agua y entornos próximos del Cementerio y Basurero Municipales.

Por obvias razones de seguridad y sanitarias.

3.- Con independencia de lo expuesto en el anterior punto, dentro del Suelo No Urbanizable se encuentran dos edificaciones catalogadas en el Título VIII de la presente Normativa, se trata del "Convento de San Diego de Alcalá" y la Ermita de "La Capillita".

4.- Las áreas nominadas en el punto anterior como ZONAS A y B se las presume un interés principalmente histórico. Al mismo tiempo, se pretende con la protección propiciar la salvaguarda y conservación de los posibles yacimientos arqueológicos situados en el término municipal y que, están a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de cada uno de ellos. A los efectos de estas Normas, se



C.9.2. TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE

- Sección 1ª: Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. (S.N.U.E.P.)

*Artículo 267: Caracterización.

1.- Se establece en la presente normativa la especial protección de una serie de zonas del término municipal, (señaladas en los Planos 1.1 y 1.2), que se consideran de interés Natural y puntualmente Arqueológico, en función de los distintos valores intrínsecos que presentan, (paisajísticos, ecológicos e históricos), o bien de aconsejable protección por razones de seguridad.

2.- De este modo se protegen las siguientes áreas:

* ZONA A: Entorno de las Ruinas del Castillo del Cuerno.

Las ruinas están situadas al sureste del término municipal, se delimita un área en torno a ellas por su elevado interés histórico.



NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

*ZONA B: Entorno de la Cueva del Agua

La mencionada cueva se sitúa, de igual modo, en el sureste término municipal en las proximidades de la zona anterior. Tiene un marcado interés ambiental y espeleológico, siendo sus proximidades lugar de celebración de una romería anual tradicional en el municipio.

*ZONA C: Bandas de Protección en torno a las Redes Eléctricas de Alta Tensión, a la Conducciones Generales de Abastecimiento de Agua y entornos próximos del Basurero Municipal.

3.- Con independencia de lo expuesto en el anterior punto, dentro del Suelo No Urbanizable se encuentran dos edificaciones catalogadas en el Título VIII de la presente normativa, se trata del “Convento de San Diego de Alcalá” y la Ermita de “La Capillita”.

4.- Las áreas nominadas en el punto anterior como ZONAS A y B se las presume un interés principalmente histórico. Al mismo tiempo, se pretende con la protección propiciar la salvaguarda y conservación de los posibles yacimientos arqueológicos situados en el término municipal y que, están a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de cada uno de ellos. A los efectos de estas Normas, se

C.10. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 273

C.10.1. REDACCIÓN ANTERIOR

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TÍTULO VII.

CAPÍTULO III: CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

* Artículo 272: Núcleo de Población.

Se define como Núcleo de Población todo asentamiento de población o actividades que genera relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencia entre las edificaciones.

* Artículo 273: Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un Núcleo de Población.

La formación de un núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias (Art. 75 y 272), se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

- a.- Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuente con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso y un servicio común de los mencionados anteriormente.
- b.- La situación de edificaciones, ubicadas en



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

Proviene de 'NNSS.M-011' (A.D. 05/05/2014)

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN.

TITULO VII.

propiedades diferentes, a una distancia inferior a SETENTA Y CINCO METROS entre ellas.

- c.- La existencia de más de una vivienda en dos hectáreas.

- d.- La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de Alta Tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.



RGCL

306

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



C.10.2. TEXTO REFUNDIDO CON LA NUEVA REDACCIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

CAPÍTULO III: CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

*Artículo 272: Núcleo de Población:

Se define como Núcleo de Población todo asentamiento de población o actividades que genera relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencia entre las edificaciones.

*Artículo 273: Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un Núcleo de Población.

La formación de un núcleo de población, según el concepto establecido en las siguientes Normas Subsidiarias (Art. 75 y 272), se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a.- Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuente con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso y un servicio común de los mencionados anteriormente.



NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN

TÍTULO VII

- b.- La existencia de más de una vivienda de dos hectáreas.
- c.- La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de Alta Tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE LEÓN. ENERO 2018

Firmado: Inmaculada García Sanz, arquitecta
Enero de 2018