DOCUMENTO Nº 2

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCION.

Las Normas Subsidiarias Municipales son un instrumento urbanístico, cuya definición legal viene recogida en el **Título II, Capítulo I, Artículo 88, del vigente Real Decreto 2.159/78 de 23 de Junio, que aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.** Son de carácter subsidiario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal desde el momento de su aprobación definitiva.

Los preceptos establecidos en detalle, que deben cumplir estos instrumentos se encuentran en el Título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2.159/78, de 23 de Junio, y son los siguientes:

- Artículo 91 del Reglamento de Planeamiento:

"Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:

a) Clasificar el suelo urbano y no urbanizable, delimitando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección pora el segundo, ó

b) Clasificar el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización, que integran el suelo urbanizable, y, en su caso, de las normas de protección del suelo no urbanizable."

Las presentes Normas Subsidiarias pertenecen al tipo definido en el apartado b) del Art. 91, y se han hecho en función de las características y necesidades del crecimiento y previsiones de desarrollo de Cabeza la Vaca, siendo de aplicación, para su redacción, los artículos 91, 93, 94 y 97 del citado Reglamento.

Equipo Redactor:

MARIO JOSE MAÑAS LOPEZ
Arquitecto
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

JOSE MAÑAS LOPEZ
Arquitecto

JUAN MANUEL ALMEIDA GONZALEZ
Estudiante de Arquitectura

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANISTICA.

1.- PROYECCIONES DE POBLACION.

1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Para realizar las "proyecciones de población" del municipio de Cabeza la Vaca, se aplican las tasas de natalidad, de mortalidad y el saldo migratorio previsible para los años 1.998 y 2.002, en base a los datos registrados en los últimos años, lo que permite fijar las siguientes consideraciones previas:

1°) Establecer como Tasa de Natalidad proyectable a los próximos 4 y 8 años, un índice situado en 9,28 por mil (media de los años registrados).

2°) Establecer como Tasa de Mortalidad proyectable, el 12,81 por mil (media de los años registrados).

3°) Establecer como Saldo Migratorio proyectable la cifra 0%, previendo el final del ciclo emigratorio iniciado en el municipio en los años 60.

1.2.- CALCULO DE LAS PROYECCIONES DE POBLACION.

Para realizar dicho cálculo en el municipio de Cabeza la Vaca, hemos utilizado un sistema que se basa en el siguiente cálculo matemático:

La fórmula de la que partimos es:

$$Pf = Pi\ (1+r)^t$$

En donde:
Pf = Población final o proyectada.
Pi = Población inicial o de base.
r = Tasa de crecimiento.
t = Tiempo en años.

A partir de los datos de crecimiento establecidos para los próximos años, los índices de crecimiento anuales aplicados a las proyecciones son los siguientes:

CUADRO N.º 1. 1.- TASA DE CRECIMIENTO.

Tasa de Natalidad	9,28 ‰
Tasa de Mortalidad	12,81 ‰
Saldo Migratorio	0,00 ‰
ÍNDICE O TASA DE CRECIMIENTO	**- 3,53 ‰**

Con los índices de crecimiento anteriores, establecemos las proyecciones que se plantean:

Pobl. 1.998
$1.677\ (1-0,00353)^4 = 0,985954589 \times 1.677 = 1.653$ Hab.

Pobl. 2.002
$1.677\ (1-0,00353)^8 = 0,972106452 \times 1.677 = 1.630$ Hab.

1.3.- CONCLUSIONES DEL ANALISIS DEMOGRAFICO.

Los parámetros básicos del análisis demográfico realizado en el apartado anterior, ofrecen los siguientes valores fundamentales para el establecimiento de las necesidades de Suelo Urbano y Urbanizable para la totalidad del municipio.

Datos actuales.-

Año 1.994

N° total de habitantes = 1.677

N° de familias = 598

N° de viviendas = 984

N° de viviendas ocupadas permanentemente = Se estima en un 60% del número total de viviendas = 590

Demanda potencial de viviendas:

La calculamos en base a considerar un índice de hacinamiento igual a 1, es decir, una vivienda por cada familia y, además, manteniendo el 40% considerado de viviendas vacías u ocupadas temporalmente.

Demanda potencial de viviendas = N° de familias - N° de viviendas de ocupación permanente.

Demanda potencial de viviendas = 598 - 590 = 8 Viv.

Demanda real de viviendas nuevas:

Se estima, considerando que un 25% de la demanda potencial, se cubre con la rehabilitación y obra nueva de las viviendas existentes.

Demanda real de viviendas = 75% de la demanda potencial = 75% S/8 = 6 Viv.

Proyecciones.-

Horizonte de 1.998

Población total a 1.998 = 1.653 habitantes.

Nº de miembros por familia a 1.998 = 2,6 Pers./Fam. (estimación).

Nº de familias = 1.653/2,6 = 628.

Demanda potencial de viviendas a 1.998 = 628 Fam. - 590 Viv. = 38 Viv.

Número total de viviendas = 984 + 29 = 1.013 Viviendas.

Horizonte del 2.002

Población total al año 2.002 = 1.630 habitantes.

Nº de miembros por familia al 2.002 = 2,4 Pers./Fam. (estimación).

Nº de familias al 2.002 = 1.630/2,4 = 679.

Demanda potencial de viviendas al 2.002 =
= 679 Fam. - 590 Viv. = 89 Viv.

Demanda real de viviendas nuevas (75% del anterior) =
= 67 viv.

Número total de viviendas = 984 + 67 = 1.051 viviendas.

CUADRO N.° 1. 2.- RESUMEN DEL ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

DATOS	1.994	1.998	2.002
Nº TOTAL DE HABITANTES	1.677	1.653	1.630
Nº DE FAMILIAS	598	628	679
Nº DE PERSONAS / FAMILIA	2,80	2,60	2,40
Nº DE VIVIENDAS	984	1.013	1.051
DEMANDA REAL DE NUEVAS VIVIENDAS	6	29	67

2.- MEDIDAS INDICATIVAS DE DESARROLLO.

Como se ha expuesto en la Memoria Informativa, apartado A.3.3., la economía del municipio de Cabeza la Vaca, se encuentra estrechamente vinculada a las actividades forestal y ganadera. Las características que definen el sistema productivo agropecuario muestran una leve tendencia a la capitalización y modernización de las estructuras productivas tradicionales.

Junto a ello, las actividades terciarias adquieren progresivamente una mayor importancia en la economía municipal.

El sector industrial, por su parte, tiene una escasa importancia.

A continuación se expresa la evolución, en términos comparativos para 1,976, 1.982 y 1.993.

CUADRO N.º 1. 3.- INDICADORES ECONÓMICOS.

INDICADORES ECONÓMICOS	1.976	1.982	1.993
Número de Teléfonos	78	137	293
Número de Entidades Bancarias y Cajas de Ahorros	1	1	3
Número de Licencias Comerciales	21	30	39
Cuota de Mercado	2	2	3

Fuente.- Anuario del Mercado Español. Banesto 1.978, 1.984 y 1.994.

A la vista de estos indicadores, se puede decir que entre los años reseñados, ha existido en el municipio un cierto desarrollo económico y social, que se refleja en el incremento de todos los indicadores económicos.

Un proceso de orientación de las inversiones y una mejora sustancial de las comunicaciones del municipio pueden generar un cierto desarrollo económico de la economía del municipio en base, principalmente, a la industria de transformación y comercialización de los productos forestales y ganaderos de la zona.

Es, pues, importante prever la dotación de suelo industrial suficiente, que posibilite la implantación de nuevas industrias.

3.- ANALISIS DEL MEDIO URBANO.

3.1.- CRECIMIENTO URBANO.

El núcleo urbano de Cabeza la Vaca, ha sufrido en el tiempo un crecimiento, que ha sido representado en el Plano de Información nº 5 "Evolución Histórica".

Su núcleo originario se sitúa en el entorno de las calles del Medio, Bastimento y Cruz, teniendo por límites, al Sur la Fontanilla, al Oeste la Plaza de Toros, al Este la Plaza Vieja y al Norte la Plaza de España y la Iglesia.

Con posterioridad, el núcleo urbano se desarrolla a lo largo de la travesía, hacia el Este y el Oeste, fuertemente condicionado por la topografía.

Los crecimientos más recientes detectados, se producen hacia el Suroeste y el Oeste, conformando dos unidadas urbanas. Estas unidades son:

- Area industrial en la calle San Benito.
- Barriada de Ntra, Sra. de los Angeles.

El crecimiento urbano futuro se ve condicionado por varios elementos que sirven de barreras al crecimiento del núcleo:

- Fuertes pendientes en el paraje El Coso al Sureste.
- Fuertes pendientes y vertidos de aguas residuales al Norte en los cercados de San Benito y del Convento.

Estos elementos, que sirven de barrera al crecimiento urbano, hacen que el futuro crecimiento deba realizarse principalmente hacia el Noroeste , Oeste y Suroeste, es decir, en las siguientes áreas:

- Traseras de la Avda. de la Constitución a la entrada del núcleo, al Noroeste de éste.
- Calle San Benito, al Oeste.
- Urbanización La Milagrosa, al Suroeste.
- Cercado Borrallo al Suroeste.

3.2.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

En la Memoria Informativa, se ha estudiado el medio urbano y toda la problemática urbanística. Las consecuencias que se extraen inmediatamente de su análisis, son las siguientes:

- El Suelo Urbano delimitado, no ha sido ocupado en su práctica totalidad por la edificación.

- El núcleo presenta un importante déficit de espacios libres y zonas verdes y de suelo público para construcción de viviendas sociales.

- El núcleo necesita suelo industrial y suelo residencial privados, que posibilite, en el primer caso, la implantación de industrias y almacenes, y, en el segundo caso, el abaratamiento del suelo para construcción de viviendas.

- Los edificios de valor histórico, arquitectónico o tradicional con que cuenta el núcleo de Cabeza la Vaca, no cuentan con ninguna protección urbanística en la actualidad, con el riesgo que ello supone para la conservación del patrimonio municipal.

- Específicamente, y en relación con la edificación, es de reseñar que, únicamente en casos muy concretos, se han superado las alturas máximas permitidas, habiéndose mantenido en líneas generales las características tipológicas de la edificación tradicional del municipio.

3.3.- USOS DEL SUELO.

En atención a la recopilación e inventario de los distintos usos y situaciones que, en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa, se ha constatado, se puede establecer el diagnóstico siguiente:

No existe una mezcla excesiva de usos incompatibles en el núcleo urbano, no creándose conflictos de importancia a este nivel.

En base a los datos de la Memoria informativa, relativa a usos de suelo y a la caracteización de zonas homogéneas, podemos establecer las siguientes Areas:

AREA 1.- RESIDENCIAL.

Incluye la mayor parte del núcleo urbano, coincide su localización con las Zonas Homogéneas I, II, III y IV. Su uso es casi exclusivamente residencial, existiendo algunos almacenes y pequeñas industrias.
Comprende la casi totalidad del patrimonio edificado, y del equipamiento comunitatio y comercial.

AREA 2.- INDUSTRIAL.

Coincide con la Zona Homogénea V, cuyo uso es industrial. No existen viviendas, no presentándose, pues, incompatibilidad de usos.

AREA 3.- AGRICOLA Y EN PROCESO DE CONSOLIDACION.

Coincide con la Zona Homogénea VIII. No existen viviendas y sí únicamente solares y parcelas con uso agrícola.

3.4.- LOS EQUIPAMIENTOS Y LOS ESPACIOS LIBRES.

Los Equipamientos Comunitarios actuales del municipio de Cabeza la Vaca son, en general, insuficientes para cubrir las necesidades de su población. Los déficits que presentan son bastante importantes, especialmente dentro del Sistema de Espacios Libres.

La situación es la siguiente:

Docente.-

Las previsiones de Equipamiento Docente del municipio, no han de tender únicamente a cubrir los déficits de suelo que puedan existir, sino que deben responder a la adecuación de las instalaciones docentes a la nueva legislación educativa, al ampliarse la edad de escolarización obligatoria hasta los 16 años.

Sanitario.-

Las necesidades en este ámbito están cubiertas con el Consultorio Médico.

Cultural.-

La oferta cultural del núcleo de Cabeza la Vaca debe ser ampliada con una Casa de Cultura, en la que se integren las distintas actividades culturales.

Asistencial.-

Las necesidades se encuentran cubiertas en parte, por lo que podría completarse con la construcción de una Casa de la Juventud y otros centros asistenciales.

Espacios Libres.-

Es en este apartado en el que los déficits son más altos, siendo necesaria la habilitación de Areas de Juego, Jardines y Parques de Sistema General.

3.5.- ZONAS DEGRADADAS.

No existen en el núcleo de Cabeza la Vaca problemas graves de zonas degradadas, aunque éstas existen en cierta medida. Estas zonas degradadas se concentran en puntos concretos.

Apenas se presentan problemas de degradación, al no existir zonas de crecimiento marginal y tratarse de un núcleo, en general, bien cuidado, en lo que se refiere a infraestructuras, limpieza, pavimentos, etc.

La relación de zonas degradadas es la siguiente:

- Prolongación de la calle Victoria.- Zona urbana con implantación de industrias. Carece de pavimentación e infraestructuras. Las alineaciones viarias, límites de parcelas y de propiedades, ofrecen gran confusión.

- Calle Erita.- Existe, en fase de parcelación, una urbanización ilegal en Suelo No Urbanizable, no dotada de infraestructuras.

- Final de la calle Coso y calles de Los Remedios y La Zarza.- Presenta mezcla de viviendas y pequeños almacenes y corralones.
La calle Zarza tiene alineada y pavimentada únicamente la mitad de su longitud.
La calle Reyes Huertas presenta acceso difícil a la calle de Los Remedios, siendo imposible acceder desde ella a la calle Zarza.

- Las instalaciones deportivas del Ejido no tienen el acceso ordenado, y el interior del área se encuentra aún en proceso de construcción y consolidación.

- Las traseras de las viviendas al Norte del núcleo son las áreas más degradadas y marginales y con fuertes pendientes, sin fácil acceso, con nivel topográfico bajo y en proximidad de los vertidos de aguas residuales, todo lo cual dificulta la solución de sus problemas.

3.6.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

El núcleo urbano de Cabeza la Vaca no cuenta con graves carencias, en cuanto a sus infraestructuras básicas en el Suelo Urbano consolidado, habiéndose realizado en los últimos años una importante labor de ampliación y adecuación de sus redes de abastecimiento, alumbrado público y pavimentación.

Las nuevas ampliaciones de Suelo Urbano propuestas, así como el Suelo Urbano sin edificar, obligan a la realización de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que establezcan el diseño definitivo de sus redes y sus características técnicas.

En el Suelo Urbanizable que se cree se deberán redactar los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización correspondientes para realizar las obras de dotación de infraestructura.

Las actuaciones más importantes dentro del campo de las infraestructuras, que resultan necesarias, son las siguientes:

Red Viaria:

- Apertura de los nuevos viarios que se proponen y pavimentación de cierto número de ellos, principalmente de la periferia del núcleo urbano, con pavimentos terrizos y en mal estado de conservación.

- Fijación de alineaciones de los nuevos viarios.

Redes de Saneamiento y Abastecimiento:

- Ampliación de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua que impliquen una mayor capacidad de éstas, permitiendo la urbanización de diversas zonas de la periferia urbana.

- Construcción de una depuradora de aguas residuales que se propone.

Redes Eléctricas:

- Construcción de las redes de alta y centros de transfomación necesarios para los nuevos suelos a urbanizar.

4.- ANALISIS DEL MEDIO RURAL.

4.1.- USOS DEL SUELO.

En base a lo expresado en la Memoria Informativa, se puede realizar el siguiente diagnóstico sobre el medio rural de Cabeza la Vaca.

El uso del territorio es fundamentalmente agrícola, ganadero y forestal, aunque dentro de este ámbito se desarollan otras actividades no directamente relacionadas con la agricultura. Estas actividades son:

- Infraestructuras:

Existe cierto número de éstas en el medio rural. De entre ellas destacan los depósitos de agua potable, el cementerio, etc...

- Adecuación naturalística en la zona de Martín Gil.

- Cancha de tiro.

- Actividad industrial en el medio rural:

Existen algunas instalaciones dispersas por el territorio, principalmente, relacionadas con la ganadería.

Urbanísticamente, en el planeamiento vigente, no existe protección especial para zonas del término de especiales características naturales.

4.2.- INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

El conjunto de infraestructuras territoriales ubicadas en el término municipal de Cabeza la Vaca, presenta la siguiente diagnosis:

* Abastecimiento de agua:

Tanto la captación en el Embalse de Tentudía, como los depósitos y las grandes acometidas, no presentan problemática digna de mención.

* Saneamiento:

Se hace necesaria la unificación de la mayor parte de vertidos del núcleo urbano, así como la depuración de las aguas residuales.

* Vertedero de resíduos sólidos:

Es preciso una mayor adecuación del actual vertedero así como la búsqueda de una nueva ubicación.

* Electricidad:

Respecto a la red de alta tensión, sería necesaria su estricta adecuación a la normativa de protección de la avifauna, especialmente en la zona Sur del término.

* Infraestructura viaria.

Se hace estrictamente necesaria la adecuación de la carretera, tanto en dirección a Calera de León, como a la Comarcal 434, dadas las pésimas condiciones de trazado, como de firme en que se encuentra.

B.2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.

Estas Noramas Subsidiarias Municipales encuentran su marco legitimador en el Artículo 91 b) del reglamento de Planeamiento.

La Ley del Suelo establece que los municipios serán competentes para redactar su propio planeamiento.

Nos encontramos con un municipio que posee un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente en 1,980, y que ha sufrido una Modificación Puntual posteriormente.

Es un municipio con zonas interiores a la línea de Suelo Urbano, no desarrolladas y con necesidad de gestionar estos suelos, así como expansiones exteriores al núcleo urbano y con necesidad de regularizar su situación. Por tanto, habiendo aparecido circunstancias de carácter urbanístico, demográfico y económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente acordó, a solicitud de la Corporación Municipal de Cabeza la Vaca, la redacción de un planeamiento adecuado a las características actuales del municipio, procediendo a la redacción de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, entendiendo, que no se dan las circunstancias adecuadas para formular un Plan General de Ordenación Urbana.

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

1.- OBJETIVOS.

Considerando que el horizonte temporal del planeamiento que se redacta es legalmente indefinido y siempre superior a los ocho años establecidos para los Planes Generales de Ordenación, y que se prevé que, cualquier incidente en el municipio, que supusiera una modificación importante en las pautas e indicadores actuales originaría la sustitución de las presentes Normas Subsidiarias por otro planeamiento, los objetivos se pueden cifrar en los siguientes:

1.1.- EN EL TERMINO MUNICIPAL.

De acuerdo con la Ley del Suelo, clasificar en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, la totalidad del suelo del término municipal.

1.2.- EN SUELO URBANO.

1) Zonificar, asignando los usos pormenorizados en la villa.

2) Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edificación, mediante la adecuación de la ordenanza correspondiente.

3) Equipamiento de las áreas residenciales actuales cubriendo los déficits en los casos que existan.

4) Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiendo relación de edificios y espacios a proteger, como Catálogo de Bienes Inmuebles.

5) Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela, así como grado de ocupación, módulos y modelos de composición arquitectónica, así como sugerencias de uso de materiales en

aras de su idoneidad, de acuerdo con las tipologías edificatorias detectadas, estableciendo la reglamentación pormenorizada, por zonas, de las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones.

6) Definir en el Suelo Urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructura (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento), en particular en el Suelo Urbano de Nueva Creación.

7) Creación de Suelo Urbano de acuerdo con el Art. 10 b) de la Ley del Suelo, que complete los déficits de suelo residencial estimados.

8) Absorber déficits de Equipamiento de Suelo Urbano, especialmente las necesidades de Parque, Jardines y Areas de Juegos, parcialmente con las cesiones de suelo que se establezcan en el Suelo Urbanizable.

9) Definición de diversas Unidades de Ejecución en este suelo.

1.3.- <u>EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.</u>

1) Definición de diversos sectores, asignándoles usos globales, así como características de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y demandas previsibles de energía eléctrica, para su desarrollo a través de Planes Parciales.

2) Características de los sistemas generales que van a ser incluidos en esta clase de suelo y las exigencias de reserva de suelo para equipamiento de Interés Público y Social, especialmente, para viario y jardines y plazas.

3) Normas Urbanísticas que regulen, de acuerdo con la calificación asignada, el régimen de usos y de edificación.

1.4.- EN SUELO NO URBANIZABLE.

1) Calificación del suelo, definiendo sus distintos usos.

2) Establecimiento de las medidas de protección sobre Espacios Objeto de Especial Protección, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

3) Fijación de normas que impidan la formación de núcleos de población, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

2.- LOS CRITERIOS DE ORDENACION.

La consecuencia de los objetivos anteriormente propuestos debe ir ligada a la adopción de determinados criterios, que posibiliten una ordenación eficaz y racional del término municipal, siendo de particular interés lo referente a Usos del Suelo y a Equipamientos.

2.1.- LOS USOS DEL SUELO.

1. En el Suelo Urbano, dada la escasa mezcla de usos existentes en el núcleo urbano de Cabeza la Vaca, parece aconsejable mantener dicha situación, mediante la correspondiente zonificación.

2. Mantener los usos claramente definidos en el núcleo urbano, distinguiendo varias Areas Residenciales y un Area Industrial, que permita la compatibilidad de usos.

3. La tipología dominante en Areas Residenciales es la vivienda unifamiliar en una o dos plantas. Esta tipología se debe mantener por entender que es la que corresponde al patrimonio social, cultural e histórico y a los gustos y deseos de la población. No existen razones distintas de las puramente especulativas para forzar a la población a un cambio en sus costumbres habituales y para destruir el legado histórico recibido y que tenemos obligación de transmitir.

4. En el Suelo No Urbanizable se mantendrán los usos actuales potenciándose los usos primordiales, agrícola, ganadero y forestal.
Se evitará el uso residencial o industrial en este suelo, mediante el establecimiento de los mecanismos legales necesarios.

2.2.- LA CLASIFICACION DE SUELO.

En el núcleo urbano de Cabeza la Vaca, se debe modificar la línea límite de Suelo Urbano vigente, incluyendo en ella el suelo con uso urbano, así como el que, en ejecución del planeamiento, llegase a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el artículo 10 a) de la Ley del Suelo.

En el Suelo Urbano del núcleo, se incluyen, como ya lo estaban anteriormente, algunos vacios urbanos, sin ocupar, y para cada uno de ellos se define la figura de planeamiento de desarrollo más adecuada a las características de estos vacíos.

Como Suelo Apto para Urbanizar, se prevé la clasificación del suelo que aparece definido en los correspondientes Planos de Ordenación, habiéndose definido los diferentes sectores para su desarrollo a través de los distintos Planes Parciales, que se señalan en el Plano de Ordenación correspondiente.

El resto del suelo del término municipal se clasifica como No Urbanizable, estableciéndose zonas que, por sus especiales características (zonas de protección de riberas y cauces, protección de viarios, áreas forestales de especial protección,...) se les otorga la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2.3.- NECESIDAD DE SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

Para el cálculo de las necesidades de Suelo Residencial en el núcleo urbano de Cabeza la Vaca, nos basaremos en los siguientes conceptos:

- Número de viviendas previstas.
- Tipología de la edificación.
- Superficie de Suelo Urbano consolidado.

De acuerdo con el apartado A.4.4. punto 4.3. de la Memoria Informativa, en función de la tipología y de la superficie actual urbana, tomamos, como densidad para calcular la necesidad de Suelo Residencial, el valor de 39,93 Viv./Ha., cifra que coincide con la del Suelo Residencial, es decir, con la del total de Zonas Homogéneas, deduciendo las Zonas Industriales, las Agrícolas y las denominadas en Proceso de Consolidación. El detalle del cálculo de dicha densidad estimada es el siguiente:

- Total superficie de Zonas Homogéneas = 305.440 m2
  a deducir Zonas Industriales, Agrícolas
  y en Proceso de Consolidación: 25.400
  39.360

  64.760 m2

  Total Residencial 240.680 m2

  En la superficie calculada se incluye el suelo ocupado por el Equipamiento Dotacional, los Espacios Libres y los Sistemas Generales.

- Número total de viviendas en el Suelo Residencial = 984 - (7 + 16) = 961 viviendas.

- Densidad previsible el Suelo Residencial = 961 Viv./24,068 Has. = 39,93 Viv./Ha.

El número de viviendas necesario de acuerdo con el apartado B.1.1. punto 1.3. de esta Memoria Justificativa, será:

- Viviendas previstas en 1.998 = 1.013 Viv.
- Viviendas previstas en el 2.002 = 1.051 Viv.

Aplicando a este número la densidad edificatoria reflejada

anteriormente, obtenemos las siguientes necesidades aproximadas de Suelo Urbano y Apto para Urbanizar para uso Residencial.

Necesidad de Suelo en el 2.002 =
= 1.051/39,93 = 26,32 Has.

A las necesidades globales de suelo para uso Residencial calculadas, se debe añadir únicamente los déficits de equipamiento calculados actualmente, es decir, para 1.994, para la totalidad de Suelo Urbano. Dicho cálculo, realizado en el punto siguiente, arroja un déficit de 4,15 Has.

En relación con el suelo necesario para uso Industrial, no se puede realizar un cálculo exacto para evaluar las necesidades de suelo en el horizonte final de las presentes Normas Subsidiarias (2.002), ya que la implantación de actividades industriales en la villa de Cabeza la Vaca, dependen, en gran parte, de los condicionantes políticos y económicos que se produzcan en el municipio, la región y el pais.

El cálculo fiable se puede realizar como detallamos a continuación:

La población activa representaba en 1.981, el 32,26% del total, si consideramos que dicho porcentaje se mantendrá, podemos extrapolar para el 2.002 y obtener el número de personas activas:

Total activos en el 2.002 = 32,26% S/1.630 =
= 526 personas.

Al Sector Industrial pertenecía en 1.981 el 9,1% del total de activos. Considerando que este porcentaje se incrementará hasta un 12% en el 2.002, tendremos:

Personas activas Sector Industrial en el 2.002 =
= 12% S/526 = 63 personas.

Si tomamos como estandar aplicable a la industria derivada de la agricultura, 200 m2 de parcela por obrero, tenemos:

Superficie necesaria para industria:

$$\frac{200 \times 63}{10.000} = 1,26 \text{ Has.}$$

Tendremos, finalmente, que la necesidad de Suelo Urbano y Urbanizable será la siguiente:

CUADRO N.º 3. 1.- NECESIDAD DE SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR. HORIZONTE AÑO 2.002.

SUELO	SUPERFICIE
Residencial con parte proporcional de otros usos	26,32 Has
Déficit actual para equipamientos	4,15 Has
Suelo Industrial necesario	1,26 Has
TOTAL MUNICIPIO	**31,73 Has**

En el núcleo de Cabeza la Vaca, se clasificará en este Documento, como Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, una cantidad de suelo superior a la estrictamente necesaria, con idea de disponer de diversas alternativas, que nos permitan seleccionar la que más interese al municipio.

2.4.- DEFICIT DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y DE ESPACIOS LIBRES.

El cálculo de los déficits de Equipamiento en el núcleo urbano lo realizamos, primeramente, en base a los módulos mínimos definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los déficits o superavits figuran como metros cuadrados de suelo para los años 1.994 y 2.002 y resultan de comparar los metros cuadrados de Equipamiento existente actualmente con los metros cuadrados necesarios, en relación con el número de viviendas previstas para cada año, aplicando el número mínimo del Reglamento para dotaciones en Planes Parciales. Unicamente, una precisión, al distribuir los dos metros cuadrados estipulados para Guardería y Preescolar entre los estándares asignados a Equipamiento Social (1 m2/Viv., correspondiente a Guardería), y Equipamiento Docente de E.G.B. (1 m2/Viv., correspondiente a Preescolar).

Se calculan los déficits teniendo en cuenta el número de viviendas previstas para los años 1.994 y 2.002, y que figuran calculadas en el apartado B.1.- 1. de la Memoria Justificativa.

Los módulos a aplicar, tanto en Equipamiento Comunitario, como en Espacios Libres, se refieren a metro cuadrado de suelo por vivienda, por lo que, para el cálculo de Parque Urbano de Sistema General, en proporción de 5 m2/Hab., utilizaremos el tamaño medio familiar extrapolado al 2.002, es decir, 2,4 personas/familia y aplicándole un factor corrector correspondiente al número de viviendas por familia, cuyo valor es 1,5. El módulo homogeneizado resultará, por tanto, para el Sistema General de Espacios Libres, como sigue:

$$\frac{5 \times 2,4}{1,5} = 8 \text{ m2 suelo/vivienda}$$

Se aplican los módulos mínimos para conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas del Apéndice 1 del Reglamento de Planeamiento.

Los estándares propuestos son los siguientes:

CUADRO N.º 3. 2.- ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES.

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	m2 SUELO / VIVIENDA
Docente (10 + 1)	11
Deportivo	8
Social (6 + 1)	7
ESPACIOS LIBRES	**m2 SUELO / VIVIENDA**
Áreas de Juego	6
Jardines	15
Parque Urbano de Sistema General	8

Los equipamientos existentes, las superficies computables, los estándares propuestos y las necesidades y déficits a 1.994 y al 2.002, se presentan en el cuadro siguiente.

CUADRO N.º 3. 3.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES. RESUMEN DE SUPERFICIES Y DÉFICITS.

TIPO Y NOMBRE	Equipam. Existente		Equipamiento Necesario				
	Superficie m2 Suelo a	Superficies Comput. m2 b	Estándares Aplic.m2/viv c	Necesidades a 1.994. m2 d=c*984	Déficit a 1.994. m2 e=b-d	Necesidades a 2.002. m2 f=c*1.051	Déficit a 2.002. m2 g=b-f
DOCENTE							
C.P. María Inmac. Viejo	1.287						
C.P. María Inmac. Nuevo	835						
TOTAL	**2.122**	**2.122**	**11**	**10.824**	**-8.702**	**11.561**	**-9.439**
DEPORTIVO							
Campo de Fútbol	7.681						
Pista Polideportiva	1.500						
Piscina Municipal	8.493						
Cancha de Tiro	72						
Gimnasio	91						
TOTAL	**17.837**	**17.765**	**8**	**7.872**	**9.893**	**8.408**	**9.357**
SANITARIO							
Consultorio Médico	144						
TOTAL	**144**						
CULTURAL							
Plaza de Toros	2.300						
Biblioteca	25						
Salón de Actos	403						
TOTAL	**2.728**						
ASISTENCIAL							
Albergue	50						
Hogar del Pensionista	100						
TOTAL	**150**						
TOTAL SOCIAL	**3.022**	**722**	**7**	**6.888**	**-6.166**	**7.357**	**-6.635**
INSTITUCIONAL							
Ayuntamiento	100						
Juzg., Pol. Local, Archivo	50						
Cámara Agraria	25						
TOTAL	**175**	**0**					
SERVICIOS TÉCNICOS							
Mercado Municipal	403						
Matadero Municipal	265						
Cementerio Municipal	6.440						
Almacén c/ Hospital	42						
Nave Prol. c/ Santa Ana	1.800						
Sótano Mercado	63						
TOTAL	**9.013**	**0**					
ESPACIOS LIBRES							
Menores	372						
Áreas de Juego	1.933	1.933	6	5.904	-3.971	6.306	-4.373
Jardines	0	0	15	14.760	-14.760	15.765	-15.765
Sistema General	0	0	8	7.872	-7.872	8.408	-8.408
DÉFICIT TOTAL DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES					**-41.471**		**-44.620**

En el cuadro anterior, en aras del rigor, sólo hemos incluido como equipamientos comunitarios computables, como dotaciones, los que hemos considerado que así lo son en sentido estricto, y es por ello, por lo que aclaramos lo siguiente:

- No se ha computado el Equipamiento Institucional ni los Servicios Técnicos Municipales, al no considerarse algunos como equipamientos de uso público y porque las superficies del resto de ellos desvirtuarían el módulo de dotación.

- En el cómputo de Espacios Libres, sólo hemos incluido las Areas de Juego de niños y Jardines, pues cumplen las dimensiones mínimas exigidas en la Ley del Suelo, y dentro de ellos, los que cuentan con un mínimo de dotaciones.

- No se ha incluido en el Equipamiento Deportivo, la superficie correspondiente a la Cancha de tiro, al estar ubicada en Suelo No Urbanizable.

- Del Equipamiento Cultural se ha excluido la superficie correspondiente a la Plaza de Toros, puesto que, por sus dimensiones, desvirtuaría la situación real de los Equipamientos Sociales.

- Las superficies de suelo correspondientes a los Equipamientos ubicados en un mismo edificio, se han calculado de la siguiente forma:

* **Edificio del Mercado**

Superficie de suelo = 960 m2
Superficies construidas:

Mercado	480 m2	41,96%
Salón de Actos	480 m2	41,96%
Gimnasio	109 m2	9,53%
Almacen	75 m2	6,55%
Total	1.144 m2	100%

Superficie de suelo correspondiente a cada equipamiento:

Mercado	41,96% S/960	=	403 m2
Salón de Actos	41,96% S/960	=	403 m2
Gimnasio	9,53% S/960	=	91 m2
Almacén	6,55% S/960	=	63 m2
			960 m2

* **Edificio de la Biblioteca**

Superficie de suelo = 100 m2
Superficies construidas:

Albergue	100 m2	50%
Biblioteca	50 m2	25%
Cámara Agraria	50 m2	25%
Total	200 m2	100%

Superficie de suelo correspondiente a cada equipamiento:

Alberge	50% S/100	=	50 m2
Biblioteca	25% S/100	=	25 m2
Cámara Agraria	25% S/100	=	25 m2
			100 m2

* **Edificio Ayuntamiento**

Superficie de suelo = 200 m2
Superficies construidas:

Ayuntamientos	200 m2	50%
Hogar Pensionista	200 m2	50%
Total	400 m2	100%

Superficie de suelo correspondiente a cada equipamiento:

Ayuntamiento	50% S/200	=	100 m2
Hogar Pensionista	50% S/200	=	100 m2
			200 m2

Para cubrir los déficits de equipamientos previstos en el horizonte del 2.002, se han considerado una serie de áreas en Suelo Urbano y Areas Aptas para urbanizar, que figuran en el Plano de Ordenación nº 5.- "Calificación Urbanística y Equipamientos", y que se desglosarán en el cuadro nº 6-1, "Previsiones de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres".

De los equipamientos que figuran en dicho cuadro, unos tienen ubicación definida y obligatoria y así aparecen en el plano citado. El resto sin ubicación definida, figuran en el plano, situados en la zona correspondiente, siendo su ubicación tan sólo orientativa.

En el siguiente cuadro nº 3-4, "Nuevo Suelo para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Núcleo de Cabeza la Vaca", se comparan detalladamente los déficits de equipamiento y las previsiones que se establecen.

CUADRO N.º 3. 4.- NUEVO SUELO PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES. NÚCLEO DE CABEZA LA VACA.

EQUIPAMIENTO NECESARIO (2.002)		EQUIPAMIENTO PREVISTO (M2)
GRUPO	DÉFICIT (M2)	
Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social	16.074	12.842
Jardines y Áreas de juego	20.138	32.031
Sistema General de Áreas Libres	8.408	

07 ABR. 1998

2.5.- LOS EQUIPAMIENTOS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR QUE SE PLANIFIQUE.

Los módulos de reserva para equipamientos en Suelo Apto para Urbanizar, serán los mínimos definidos en los Art. nº 10 (Suelo Residencial) y 11 (Suelo Industrial) del Anexo del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo.

Estas dotaciones se verán incrementadas con la superficie necesaria que cubra los déficits de equipamiento de todo el término municipal y que no puedan ubicarse en el Suelo Urbano.

2.6.- REHABILITACION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO.

El proceso de rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario, se establece como complementario al de construcción de nuevas viviendas, generado a partir de las Normas Subsidiarias, con el objetivo de cubrir los déficits de vivienda detectados en el núcleo urbano.

Como elemento de apoyo a las iniciativas de rehabilitación, se establece con los siguientes instrumentos legales:

- Real Decreto 2190/1995 de 28 de Diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1.996-1.999.

El Real Decreto indicado establece las medidas de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda a partir del 1 de Enero de 1.996 y durante el cuatrienio 1.996/1.999, para mantener el modelo de política de vivienda, ya implantado por los Reales Decretos 1932/1991, y 726/1993, en el que se integran las actuaciones de las diferentes Administraciones Públicas, con el objetivo principal de favorecer el acceso a la vivienda por parte de quienes no puedan hacerlo en las condiciones del mercado.

Las medidas que establece dicha disposición requieren la colaboración de la Comunidad Autónoma en todo lo concerniente a las actuaciones y trámites necesarios para posibilitar el acceso a las ayudas que se establecen, dado que son competancia exclusiva de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía.

2.6.1.- REAL DECRETO 2120/1995.

A los efectos del presente Real Decreto, tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este capítulo, las siguientes:

a) La rehabilitación de Areas.

b) La rehabilitación de edificios.

c) La adecuación de habitabilidad de vivienda.

d) La rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.

e) La adecuación del equipamiento comunitario primario.

2.6.1.1.- LA REHABILITACION DE AREAS.

1. Operaciones Protegibles:

A los efectos de este Real Decreto se entenderán como Areas de Rehabilitación las de rehabilitación integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sea así declarada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.

En dichas Areas podrán ser protegibles las siguientes operaciones:

a) La rehabilitación de edificios y viviendas.

b) La ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, si ello fuera necesario.

c) La construcción de aquellas nuevas edificaciones que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, contribuyan a la regeneración urbana del área considerada. En todo caso, la superficie edificada nueva no podrá superar el 10% de la de los edificios que sean objeto de rehabilitación.

Las operaciones se ajustarán estrictamente al planeamiento urbanístico vigente, debiendo, en todo caso, quedar asegurada

la persistencia de la diversidad social y de usos preexistentes y, en particular, el realojamiento de la población residente en los términos establecidos en la legislación vigente.

2.6.1.2.- LA REHABILITACION DE EDIFICIOS.

1. Modalidades:

a) La remodelación de un edificio, con o sin viviendas, tendrá por objeto modificar la superficie útil destinada a viviendas o modificar el número de éstas.

b) La adecuación estructural.

c) La adecuación funcional.

d) Adquisición de un edificio para su inmediata rehabilitación.

2. Como parte de las actuaciones protegibles de rehabilitación de edificios, se podrá incluir la realización de obras complementarias:

- Las que tengan por objeto la adecuación de los patios para uso comunitario que formen parte de la propia finca.

- Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios.

- La adecuación de locales de negocios situados en inmuebles objeto de rehabilitación.

- Las actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a las viviendas del edificio rehabilitado.

3. Condiciones de los edificios para su calificación como actuación protegible:

A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones de rehabilitación de edificios requerirán que éstos cumplan las siguientes condiciones:

- Antigüedad superior a 10 años.

- No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

- Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio, o su vaciado total.

2.6.1.3.- LA REHABILITACION DE VIVIENDAS EN MATERIA DE HABITABILIDAD.

1.- **Modalidades:**

Se consideran obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda las siguientes:

- Las que le proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior e instalaciones.

- La realización de obras de adecuación que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente.

- La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras o a través de cerramientos de terrazas.

2.6.1.4.- REHABILITACION INTEGRAL DE EDIFICIOS DE UNA SOLA VIVIENDA.

Cuando se trate de un edificio con una sola vivienda, que precise de obras de rehabilitación, de las reguladas, se requerirá que en la solicitud de calificación protegible de las actuaciones a realizar, se distinga con claridad la parte del presupuesto protegible, que corresponda a las actuaciones reguladas en cada una de las mencionadas secciones, respectivamente.

2.6.1.5.- ADECUACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO.

Tendrá la consideración de actuación protegible la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres, viales e infraestructuras (gas, agua energía eléctrica y alcantarillado), que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas de la unidad vecinal delimitada por la Administración Autonómica, a la que

dicho equipamiento presta servicio, estando dicha unidad vecinal incluida en un Area de Rehabilitación.

2.7.- INDUSTRIAS MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

1. Las industrias fabriles que deben ser consideradas como molestas insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3° del Reglamento de Industrias, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961, número 2.414/61), sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. a contar del núcleo más próximo de población agrupada. (Artículo 4° del mismo reglamento).

2. En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta, para la concesión de licencias y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, gases, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

B.4.- PROPUESTA DE ORDENACION Y SU JUSTIFICACION.

Atendiendo a los criterios anteriormente expuestos, y, en función de la hipótesis de crecimiento elegida, se realiza una ordenación de los terrenos comprendidos en el término municipal.

Se programa el suelo residencial necesario para cubrir las necesidades de vivienda a largo plazo, así como el suelo industrial que se ha considerado oportuno, en función de las expectativas de crecimiento del municipio.

1.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO. SU JUSTIFICACION.

La estructura general queda reflejada a nivel municipal en el Plano nº 1 de Ordenación, en el que se ha definido, de acuerdo con lo establecido en el Art. 25 del Reglamento de Planeamiento, tanto la clasificación del suelo, los usos globales existentes o cuya implantación se prevé, como los Sistemas Generales y Servicios Técnicos, que comprenden:

- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Infraestructuras.
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Servicios Técnicos.

Tanto del Sistema General de Equipamientos, como del de Espacios Libres, se representan en el Plano nº 1 de Ordenación, los Equipamientos y las Espacios Libres que se sitúan en el Suelo No Urbanizable, ya que el resto, al tener un ámbito y localización más urbana, se ubican en el Plano nº 5 de Ordenación.

1.1.- RESPECTO A LOS USOS GLOBALES DEL SUELO.

Se mantienen los usos existentes a nivel agrícola, salvo los que por razones de crecimiento se reconvierten para usos residenciales o industriales, localizándose éstos en las inmediaciones del núcleo urbano principal.

La distribución de los usos globales, en la totalidad del territorio es la siguiente:

- Núcleo de Cabeza la Vaca:

  Suelo Urbano (parcial) ..... Residencial

  Suelo Urbano (parcial) ..... Industrial

  Suelo Apto para Urbanizar
  Sectores 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 ... Residencial

  Suelo Apto para Urbanizar
  Sectores 10, 11 y 12 ..... Industrial

- Resto del término municipal:

  Suelo No Urbanizable ..... Agrícola y forestal

1.2.- RESPECTO A LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

En el Plano nº 1, se refleja el Sistema General de Comunicaciones, cuya red, a nivel municipal, se considera aceptablemente completa, por lo que no se establecen propuestas a este respecto.

A nivel urbano, se considera necesaria la definición de nuevos viarios, fundamentalmente, una ronda urbana que rodee la totalidad del núcleo, atravesando, en ocasiones el Suelo No Urbanizable, y, en otras, integrada en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.

El trazado de esta ronda urbana se refleja en el Plano nº 6 "Determinaciones, Catálogo y Gestión del Suelo".

El Sistema Local de Comunicaciones de ámbito municipal queda reflejado en el Plano de Ordenación nº 2 "Sistema Local de Comunicaciones". E. 1/20.000.

1.3.- RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Se preven reservas de terrenos para Parques y Jardines con el objeto de cubrir las necesidades del municipio, que actualmente mantiene una situación deficitaria.

Las áreas con ubicación definida se consideran de localización obligada.

Los suelos previstos para cubrir los déficits de espacios libres, aparecen definidos en los Planos de Ordenación nº 5 y nº 1, "Calificación Urbanística y equipamientos", y "Estructura General y Orgánica del Territorio", respectivamente. Se establecen de acuerdo con los siguientes criterios y detalles:

- Se reserva para Adecuación Recreativa y Naturalística, la zona denominada Martín Gil.

- Asimismo, al norte del núcleo urbano se reserva como Sistema General de Espacios Libres, la zona destinada a Parque Urbano en la prolongación de la calle Charquitos.

El resto de los espacios libres que se establecen no conforman el Sistema General.

1.4.- RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS.

En base a los déficits de equipamientos detectados en el apartado B.3.2.4., y según figura en los Planos nº 5 y 1 "Calificación Urbanística y Equipamientos", y "Estructura General y Orgánica del Territorio", respectivamente, se han definido las siguientes áreas destinadas a completar las necesidades de equipamientos comunitarios:

- Todos y cada uno de los equipamientos existentes se consideran como del Sistema General.

- Solar urbano en Barriada de Ntra. Sra. de los Angeles, de superficie 700 m2, destinado a Residencia de Ancianos.

- Solar Urbano en Barriada de Ntra. Sra. de los Angeles, de superficie 300 m2, para centro de Enseñanza General Básica 1ª Fase.

- Area de Suelo No Urbanizable junto a la Barriada de Ntra. Sra. de los Angeles de 4.250 m2, destinado a centro de Enseñanza General Básica 2ª Fase.

- La Cancha de Tiro ubicada al Norte del núcleo urbano y en Suelo No Urbanizable, también queda integrada en el Sistema General.

Independientemente, figuran pormenorizadamente en el apartado B.6., los equipamientos necesarios para cubrir los déficits del núcleo urbano y los correspondientes a dotaciones de los Sectores del Suelo Apto para Urbanizar.

1.5.- RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS TECNICOS.

Se consideran integrantes de la Estructura General y Orgánica del Territorio, los siguientes:

- Depósitos de abastecimiento de agua.
- Depuradoras de aguas residuales a construir.
- Cementerio.
- Vertedero de resíduos sólidos.
- Centros de transformación de energía eléctrica.

2.- CLASIFICACION DE SUELO.

Se clasifica el suelo en tres categorías: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 93 b) del reglamento de Planeamiento para las Normas Subsidiarias tipo b, proponiéndose para cada tipo de suelo un uso concreto, pormenorizado para Suelo Urbano; y global, para el Apto para Urbanizar. Igualmente, se proponen las figuras de planeamiento que lo desarrollen y las medidas de protección que se requieran. El detalle de la Clasificación de suelo se presenta en los Planos de Ordenación nº 1 "Estructura General y Orgánica del territorio" y nº 4 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo".

2.1.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO URBANO.

Se clasifican como Suelo Urbano un total de 29,4074 Has.

Se han considerado, primeramente, los que cuentan, al menos, con una de las condiciones necesarias que, para su inclusión en esta categoría, establece el Art. 10 a) de la Ley del Suelo:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- Estar consolidado por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie.

Asimismo, y en segundo lugar, para la inclusión en la categoría de Suelo Urbano nos hemos basado en los clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes, así como en las zonas exteriores a la delimitación, que han ido consolidándose desde la aprobación de éstas.

La delimitación de Suelo Urbano de Cabeza la Vaca, se modifica en relación con la definida en el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en los siguientes puntos fundamentales, independientemente, de pequeños ajustes en más o en menos, realizados en función del grado de consolidación

de la edificación:

- Al Norte del casco, se mantiene, en líneas generales, la delimitación vigente, incluyéndose el almacen municipal de la prolongación de la calle Santa Ana.

- Al Este, se amplía la línea, incluyendo los equipamientos deportivos y el Parque Infantil de la Carretera a Calera de León, mientras que se reduce, pegándose a la calle Tomillar.

- Al Oeste, se incluye el ámbito de la modificación de la calle San Benito.

- Al Sur, se incluye, como Suelo Urbano, únicamente, el área en proceso de consolidación de las traseras de la calle Erita.

El total de la superficie clasificada como Suelo Urbano en el municipio es, pues, el siguiente:

CUADRO N.º 4. 1.-

SUPERFICIE TOTAL CLASIFICADA COMO SUELO URBANO

NÚCLEO DE CABEZA LA VACA	294.074 m2
TOTAL SUELO URBANO	**294.074 m2**

2.2.- PROPUESTA DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Se prevé un total de 15,07 Has. de Suelo Apto para ser Urbanizado, que se divide en 9 Sectores Residenciales y 3 Industriales, según figura en el Plano de Ordenación nº 4 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo".

Cada Sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

SECTOR RESIDENCIAL 1.- Suelo de Uso Residencial, con una superficie de 9.580 m2. Se ubica al este del núcleo urbano contiguo a la travesía de la carretera a Calera de León.
El acceso se prevé desde un viario de servicio de nueva creación, paralelo a la carretera y desde un viario paralelo a la calle La Zarza.
Actualmente se encuentra sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL 2.- Suelo de Uso Residencial, con una superficie de 12.840 m2. Se ubica al sur del núcleo urbano, entre la prolongación de la calle Sevilla y las traseras de la calle Fontanilla, previéndose su acceso desde las referidas calles.
Actualmente se encuentra sin construir.

SECTOR RESDENCIAL 3.- Suelo de Uso Residencial, con una superficie de 20.760 m2. Se ubica al noreste del núcleo urbano contiguo a la zona de la piscina en construcción.
Actualmente, se encuentra sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL 4.- Suelo de Uso Residencial, contíguo a la calle Muladar y con una superficie de 9.040 m2.
Se prevé su acceso desde las calles Victoria y Muladar.
Actualmente se encuentra sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL 5.- Suelo de Uso Residencial con una superficie de 13.400 m2.
Se ubica entre los Sectores 8 y 11.
Unicamente se encuentran construidos 2 chalets en su interior.

SECTOR RESIDENCIAL 6.- Suelo de Uso Residencial ubicado al norte del núcleo urbano en las traseras de la Plaza de España, con una superficie total de 13.160 m2.

Se prevé el acceso desde la Avda.de la Constitución, por la explanada delantera del mercado y por la prolongación de la calle Hospital.
Se encuentra actualmente sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL 7.- Suelo de Uso Residencial ubicado al norte del núcleo urbano y con una superficie de 4.960 m2. Se accede desde la calle Santa Ana y se encuentra parcialmente construido.

SECTOR RESIDENCIAL 8.- Suelo de Uso Residenciial ubicado entre las traseras de las calles Victoria y Constitución y el Sector Residencial 5, y con una superficie total de 8.600 m2.

Se encuentra actualmente sin construir.

SECTOR RESIDENCIAL 9.- Suelo de Uso Residencial ubicado entre las traseras de la Avda. de la Constitución y la prolongación de la calle Sexmo. Cuenta con una superficie total de 18.370 m2 y se encuentra actualmente parcialmente parcelada y con algunas edificaciones.

SECTOR INDUSTRIAL 10.- Suelo de Uso Industrial ubicado al noroeste del núcleo urbano, en las traseras de la calle Constitución y con una superficie total de 10.215 m2.
Se encuentra actualmente sin edificar.

SECTOR INDUSTRIAL 11.- Suelo de Uso Industrial ubicado al sur del Sector SR-5. Cuenta con una superficie total de 23.300 m2 y se encuentra actualmente sin edificar.

SECTOR INDUSTRIAL 12.- Suelo de Uso Industrial entre la prolongación de la calle San Benito y el Sector Residencial 5, y con una superficie total de 6.520 m2. Se encuentra actualmente sin construir.

Con todo el Suelo Apto para Urbanizar previsto, emplazado en diferentes zonas que reunen las características apropiadas para el uso que se les asigna, se cumplen sobradamente las necesidades que, a largo plazo, pueda requerir el municipio, en cada uno de los aspectos señalados y, en particular, el industrial, cubriéndose así las posibles perspectivas de desarrollo.

2.3.- PROPUESTA DE SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo del término municipal, no incluido en las dos categorías anteriores, se clasifica como No Urbanizable, no permitiéndose en él más que los usos a que actualmente se destina o las edificaciones previstas en el Artículo 45 del Reglamento de Gestión. Dentro de dicho Suelo No Urbanizable se delimitan zonas con calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta y que requieran una protección específica. Plano nº 1 "Estructura General y Orgánica del Territorio" y Plano nº 3 "Propuesta de Ordenación del Entorno Urbano".

Con objeto de evitar un uso de este suelo, distinto del que su propio carácter le infiere, y, sobre todo, protegerlo de la posible acción urbanizadora, en forma de parcelaciones agrícolas que, en realidad, encubren urbanizaciones de segunda residencia, degradando el soporte territorial del municipio, deben aumentar los tamaños de las unidades mínimas de cultivo que establece el Ministerio de Agricultura para futuras parcelaciones, estableciéndose los que figuran en el apartado B.5.3.

Asimismo, se define en el apartado B.5.- 3.4. el concepto de Núcleo de Población, estableciéndose, mediante las protecciones adecuadas y las medidas reguladoras que se dan al efecto, las garantías precisas para que no se produzcan asentamientos no previstos por estas Normas.

Se reserva en el Suelo No Urbanizable, dentro del Sistema General de Espacios Libres Libres, dos áreas:

- Parque Urbano en la Prolongación de la calle Charquitos.

- Adecuación Recreativa de Martín Gil.

Asimismo, se reserva un área en el Suelo No Urbanizable, dentro del Sistema General de Equipamientos:

- Cancha de tiro en Fuente Lunara.

3.- ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE EL SUELO CONSOLIDADO.

3.1.- NUCLEO HISTORICO.

Se prevé su protección y rehabilitación, mediante los dos mecanismos siguientes:

- Confección del Catálogo detallado de Edificios de Interés, como documento integrante de estas Normas Subsidiarias.

- La aplicación de la diversa legislación existente sobre rehabilitación del patrimonio inmobiliario y la declaración del municipio como de Actuación Preferente en Rehabilitación.

3.2.- AREAS QUE REQUIEREN ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR. UNIDADES DE EJECUCION. P.E.R.I. Y ESTUDIOS DE DETALLE.

En el interior del núcleo de Cabeza la Vaca, se definen cuatro Unidades de Ejecución. Las Unidades número 1 a 4 corresponden a otros tantos vacíos urbanos interiores a manzanas, que se pretenden urbanizar y utilizar, lo cual ayudaría a la revitalización del núcleo histórico.

El desarrollo se realiza mediante Estudios de Detalle, figura más conveniente, teniendo en cuenta las características de las Unidades. No se hace, pues, necesaria, en principio, la definición de ningún Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

3.3.- ESTRATEGIAS DE EQUIPAMIENTO.

Se prevé la dotación de Equipamientos Comunitarios, mediante tres estrategias diferentes:

La primera corresponde a las cesiones que se establecen en las Unidades de Ejecución.

La segunda trata de los terrenos que se definen como Dotacionales en los nuevos Suelos Urbanizables, que se proyectan.

La tercera corresponde a las cuatro actuaciones que se estudian en Suelo Urbano y No Urbanizable:

- Residencia de Ancianos.
- Prolongación de calle Charquitos.
- Zona Polideportiva en El Ejido.
- Campo de Tiro en Suelo No Urbanizable.
- Adecuación Recreativa y Naturalística en la Zona de Martín Gil.
- Centro de Enseñanza General Básica en Suelo Urbano y No Urbanizable.

3.4.- SISTEMAS DE ACTUACION PROPUESTOS.

Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se gestionarán mediante el sistema de actuación de Compensación.

Los Equipamientos y Espacios Libres en Suelo No Urbanizable, todos de promoción municipal, se gestionarán directamente por el Ayuntamiento, mediante ejecución directa o expropiación, como es el caso del Parque Prolongación de calle Charquitos.

3.5.- PROGRAMACION Y PRIORIDADES DE ACTUACION.

El diseño de los distintos desarrollos estudiados, los configura como Unidades integradas sin dependencia funcional o de prioridad con otras actuaciones, permitiendo la ejecución de todas las Unidades y Sectores de forma autónoma e independiente.

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, Título I, Capítulo III Régimen del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, sí se hace, en cambio, precisa la fijación de una programación y unas prioridades en las actuaciones, con el objetivo de posibilitar el desarrollo de los deberes y derechos básicos de los propietarios dentro del proceso urbanizador y edificatorio.

La regulación concreta de la programación se detalla en las Normas Urbanísticas de estas Normas Subsidiarias.

B.5.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LA NORMA.

En este epígrafe se definen, a través de la zonificación, el uso pormenorizado en Suelo Urbano y el uso global en Suelo Apto para Urbanizar, con expresión, en ambos casos, del nivel de intensidad, delimitando, en su caso, las Unidades de Ejecución y las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano y en Suelo Apto para Urbanizar, los distintos sectores que habrán de ser desarrollados por sus correspondientes Planes Parciales.

Gráficamente, se presentan las determinaciones de este Epígrafe B.5.-, en los Planos de Ordenación nº 4 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo", y nº 5 "Calificación Urbanística y Equipamientos".

1.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

En el Suelo Urbano, tal como establecen la Ley del Suelo y los Reglamentos, y como se ha indicado más arriba, esta ordenación asigna los usos pormenorizados de los terrenos a través de la correspondiente zonificación, detallándose en ordenanzas la reglamentación que afecta a cada zona.

Se determinan, igualmente, las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, las cuales las dividimos en:

Unidades de Ejecución.-
Operaciones que permiten una justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

Actuaciones Aisladas.-
Se trata de aquellas actuaciones que por sus características no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, de apertura de nuevas calles en Suelo Urbano.

1.1.- ZONIFICACION: ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS.

El Suelo Urbano del núcleo de Cabeza la Vaca se ha dividido en 4 Zonas Residenciales, una Zona Industrial, una de Equipamiento Dotacional y una última de Espacios Libres.

En el Plano nº 5 de Ordenación, se explicita gráficamente la zonificación, así como la delimitación de cada zona. El detalle de cada una de ellas es el siguiente:

Zona I - Residencial Unifamiliar en Línea.- Corresponde a la mayor parte del casco urbano con uso residencial y que incluimos en una sola zona, en función de su homogeneidad, correspondiéndose básicamente con la Zona Homogénea I, definida en el Plano de Información nº 10.
La ordenación de esta Zona, que se establece en las Normas Urbanísticas, permitirá el mantenimiento de la morfología, la conservación y rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico existente, para lo cual se definirán unas condiciones específicas y rigurosas de edificación.

* Uso: Residencial preferentemente unifamiliar, con Equipamiento Dotacional y Terciario.

* Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes usos:
  - Residencial.
  - Equipamiento Dotacional.
  - Terciario.
  - Talleres Artesanales (Industria categoría 1ª).

* Tipología Residencial: Unifamiliar en Línea, autorizándose la categoría plurifamiliar en línea, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 y tenga una longitud de fachada superior a 10 metros.

* Altura máxima: 2 plantas (baja y primera).

Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.- Corresponde a una gran parte del resto del casco urbano con uso residencial y que incluimos en una sola zona, en función de su homogeneidad. Se sitúa a modo de orla en torno a la Zona I, correspondiéndose básicamente con la Zona Homogénea II definida en el Plano de Información nº 10.

* Uso: Residencial preferentemente unifamiliar, con Equipamiento Dotacional y Terciario.

* Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes usos:
  - Residencial.
  - Equipamiento Dotacional.
  - Terciario.
  - Industrias: Categoría 1ª (talleres artesanales), 2ª (pequeñas industrias o almacenes compatibles con la vivienda) y 4ª (garajes-aparcamientos y servicios del automóvil).

* Tipología Residencial: Unifamiliar en Línea, autorizándose la categoría plurifamiliar en línea, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 y tenga una longitud de fachada superior a 10 metros.
Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera, que formen un conjunto de, como mínimo, 10 viviendas.

* Altura máxima: 2 plantas (baja y primera).

Zona III - Residencial Unifamiliar Aislada.- Corresponde a una pequeña zona ubicada en la margen izquierda de la prolongación de la calle San Benito hasta la calle Victoria. Coincide parcialmente con la Zona Homogénea III, definida en el Plano de Información nº 10.

* Uso: Residencial Unifamiliar Aislada.

* Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes usos:
  - Residencial.
  - Equipamiento Dotacional.
  - Terciario.

* Tipología Residencial: Unifamiliar Aislada.

* Altura máxima: 2 plantas (baja y primera).

Zona IV - Residencial Unifamiliar Exclusiva.- Se corresponde con la urbanización Nuestra Señora de los Angeles, definida en el Plano de Información nº 10, como Zona Homogénea IV.

* Uso: Residencial Unifamiliar en Línea.

* Condicionantes de uso: Se autorizan los siguientes usos:
  - Residencial.
  - Equipamiento Dotacional.
  - Terciario.

* Tipología Residencial: Unifamiliar en Línea.

* Altura máxima: 2 plantas (baja y primera).

Zona V - Industrial.- Incluye la Zona Homogénea V, cuyo uso de suelo es exclusivamente el industrial.

* Uso:Industrial.

* Condicionantes de uso: Se autorizan exclusivamente los siguientes usos:
  - Industria, categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, con las condiciones que figuran en las Normas Urbanísticas.
  - Equipamiento Dotacional
  - Terciario.

* Altura máxima:
  - Edificios tipo nave industrial : 1 planta
  - Edificios de otro tipo: 2 plantas.

Zona VI - De Equipamiento Dotacional.- Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. En el Plano nº 5, se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.
Se define una zona discontínua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Dotacional.
En las Normas para la Edificación se definirán las condiciones que deben cumplir las edificaciones destinadas a equipamientos comunitarios, con el objetivo de conseguir una integración de dichas edificaciones en la estructura tipológica edificatoria y urbanística propia del municipio de Cabeza la Vaca.

* Uso: Como Equipamiento Dotacional, el cual incluye los siguientes tipos:

1. Comunitario.
   A. Centros Docentes.
   B. Deportivo.
   C. Social.
      C.1. Sanitario.
      C.2. Asistencial.
      C.3. Cultural.
2. Institucional.
3. Servicios Técnicos, transportes y Comunicaciones.
4. Diverso.
   Religioso.

* Condicionantes de uso: No se permite otro tipo de uso no dotacional.

* Altura máxima: Se permite la altura autorizada para la Zona en la cual se integra.

Zona VII - Espacios Libres.- Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente, como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano nº 5 de Ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.
Se define una zona discontínua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por Espacios Libres.

1.2.- SUPERFICIE DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

La superficie de las distintas zonas delimitadas, se presenta en el siguiente cuadro.

CUADRO N.º 5. 1.- RESUMEN DE SUPERFICIES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO.

NOMBRE	SUPERFICIE
ZONA I.- Residencial Unifamiliar en Linea.	104.211 m2
ZONA II.- Residencial Unif. en Linea de Expansión.	108.876 m2
ZONA III.- Residencial Unifamiliar Aislada.	0 m2
ZONA IV.- Residencial Unifamiliar Exclusiva.	8.560 m2
ZONA V.- Industrial.	10.620 m2
ZONA VI.- Equipamiento Dotacional.	27.932 m2
ZONA VII.- Espacios Libres.	18.345 m2
TOTAL ZONAS EN SUELO URBANO	**278.544 m2**
SISTEMA GENERAL VIARIO	15.530 m2
TOTAL SUELO URBANO	**294.074 m2**

1.3.- ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO.

Comprende las distintas áreas que requieren operaciones de estudio pormenorizado, y su ordenación paralela o posterior a la redacción de las presentes Normas Subsidiarias.

Estas áreas, que en el plano nº 4 se detallan, desarrollarán su ordenación de acuerdo a la normativa que al efecto se establecerá en las Normas de Edificación de las presentes Normas Subsidiarias.

Las actuaciones, las dividiremos en Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas.

1.3.1.- UNIDADES DE EJECUCION.

Se incluyen las áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, simplemente requieren, para su desarrollo, su ordenación mediante un Estudio de Detalle y la materialización de las Cesiones, Reparcelación o Parcelación y Urbanización, previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario.

Las Unidades serán las siguientes:

Unidad de Ejecución UE-1.-

Unidad de Ejecución 1 en calle La Erita.

- Situación: Vacío urbano interior de manzana y entre las calles La Erita y Moral.

- Superficie aproximada: 1.680 m2.

- Promoción: Privada.

- Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres, Terciario e Industria en categoría 1ª, 2ª y 4ª.

- Densidad: 50 Viviendas/Has.

- Capacidad: 8 viviendas.

- Tipología: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas de la la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión, a la cual pertenece.

- Altura: Se limita a 2 plantas en la totalidad del área en estudio.

- Objetivos: La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.3.3. siguiente, resultando una superficie total para Equipamientos Comunitarios de 96 m2, y de 168 m2 para Espacios Libres.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
* Los terrenos destinados a dotaciones.
* El 10% del aprovechamiento de la U.E.

- Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

07 ABR. 1998

- Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los planos de Ordenación, se consideran sólo orientativos.

Unidad de Ejecución UE-2.-

Unidad de Ejecución 2 en calle Pilarito.

- Situación: Vacío interior a la manzana definida por las calles Pilarito, Ntra. Sra. de Guadalupe, Honda y Sta. Ana.

- Superficie aproximada: 2.960 m2.

- Promoción: Privada.

- Uso: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres, Terciario e Industria categorías 1ª, 2ª y 4ª.

- Densidad: 50 Viviendas/Ha.

- Capacidad: 14 viviendas.

- Tipología: Vivienda Unifamiliar en línea.

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas de la la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión, a la cual pertenece.

- Altura: Se limita a 2 plantas en la totalidad del área en estudio.

- Objetivos: La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.3.3. siguiente, resultando una superficie total para Equipamientos Comunitarios de 168 m2, y de 296 para Espacios Libres.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
  * Los terrenos destinados a dotaciones.
  * El 10% del aprovechamiento de la U.E.

- Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los

07 ABR. 1998

particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, se consideran sólo orientativos.

Unidad de Ejecución UE-3.-

Unidad de Ejecución 3 en calle La Zarza.

- Situación: Prolongación de calle La Zarza.

- Superficie aproximada: 5.320 m2.

- Promoción: Privada.

- Usos: Industrial categoría 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, Equipamient Dotacional, Espacios Libres y Terciario.

- Tipología: Edificios Industriales.

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas de la Zona V Industrial a la cual pertenece.

- Altura: Se limita a 2 plantas (baja y primera), en la totalidad del área en estudio.

- Objetivos: La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, es decir 10% para Espacios Libres, equivalente a 532 m2; y 4% para Equipamiento Dotacional, equivalente a 213 m2.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
* Los terrenos destinados a dotaciones.
* El 10% del aprovechamiento de la U.E.

07 ABR. 1998

- Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, se consideran sólo orientativos.

Unidad de Ejecución UE-4.-

Unidad de Ejecución 4 en traseras de la calle Eritas.

- Situación: Area en ejecución en las traseras de la calle Erita.

- Superficie aproximada: 3.875 m2.

- Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres, Terciarios e Industria categorías 1ª, 2ª y 4ª.

- Densidad: 50 viviendas/Ha.

- Capacidad: 19 viviendas.

- Tipología: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecucuón por las ordenanzas de la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión a la cual pertenece.

- Altura: Se limita 2 plantas en la totalidad del área en estudio.

- Objetivos: La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.3.3. siguiente, resultando una superficie total para Equipamientos Comunitarios de 228 m2, y de 388 m2 para Espacios Libres.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

07 ABR. 1998

* Los terrenos destinados a dotaciones.
* El 10% del aprovechamiento de la U.E.

- Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, se consideran sólo orientativos.

Unidad de Ejecución UE-5.-

Unidad de Ejecución 5 en traseras de la calle San Benito.

- Situación: Area en ejecución en las traseras de la calle San Benito.

- Superficie aproximada: 7.506 m2.

- Usos: Residencial, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres, Terciarios e Industria categorías 1ª, 2ª y 4ª.

- Densidad: 50 viviendas/Ha.

- Capacidad: 37 viviendas.

- Tipología: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecucuón por las ordenanzas de la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión a la cual pertenece.

- Altura: Se limita 2 plantas en la totalidad del área en estudio.

- Objetivos: La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con el punto 1.3.3. siguiente, resultando una superficie total para Equipamientos Comunitarios de 444 m2, y de 750 m2 para Espacios Libres.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

07 ABR 1998

* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
* Los terrenos destinados a dotaciones.
* El 10% del aprovechamiento de la U.E.

- Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, se consideran sólo orientativos.

07 ABR. 1998

1.3.2.- ACTUACIONES AISLADAS.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios.

Su inclusión en el planeamiento se prevé en el Art. 84 del Reglamento de Planeamiento.

Se trata, en el caso de Cabeza la Vaca, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

Estas actuaciones se gestionarán, 1°) mediante la inclusión en una Unidad de Ejecución, que así se convenga, la cual modificará su delimitación; o bien, 2°) mediante su ejecución directa por el sistema de Expropiación Forzosa.

Las Actuaciones Aisladas que se preven, aparecen expresadas gráficamente en el Plano n° 4 de Ordenación y son las siguientes:

A-1.- Actuación Aislada en calle Mártires: Nueva alineación.

A-2.- Actuación Aislada en calle Erita: Apertura de viario. (Incluida en UE-4)

A-3.- Actuación Aislada en prolongación de calle Fontanilla: Nueva alineación.

A-4.- Actuación Aislada en Avda. de la Constitución: Apertura de viario.

A-5.- Actuación Aislada en prolongación de calle Santa Ana: Nueva Alineación.

A-6.- Actuación Aislada en calle Victoria: Apertura de viario.

A-7.- Actuación Aislada en Mercado Municipal: Apertura de viario.

CUADRO N.º 5. 2.- RESUMEN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO. UNIDADES DE EJECUCIÓN

TIPO	NOMBRE	ZONA	USOS	SUPERF. M2	Nº VIV. MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	DENSID. VIV / HA
Unidad de Ejecución	UE - 1	II.- Residencial Unifam. en Línea de Expansión	Residencial., Equipam., Espacios Libres, Terciario e Industrial Cat. 1ª, 2ª y 4ª	1.680	8	2	50
Unidad de Ejecución	UE - 2	II.- Residencial Unifam. en Línea de Expansión	Residencial., Equipam., Espacios Libres, Terciario e Industrial Cat. 1ª, 2ª y 4ª	2.960	14	2	50
Unidad de Ejecución	UE - 3	V.- Industrial	Industrial Cat. 1ª a 5ª, Equipam., Espacios Libres y Terciarios	5.320	-	2	-
Unidad de Ejecución	UE - 4	II.- Residencial Unifam. en Línea de Expansión	Residencial., Equipam., Espacios Libres, Terciario e Industrial Cat. 1ª, 2ª y 4ª	3.875	19	2	50
Unidad de Ejecución	UE - 5	II.- Residencial Unifam. en Línea de Expansión	Residencial., Equipam., Espacios Libres, Terciario e Industrial Cat. 1ª, 2ª y 4ª	7.506	37	2	50

CUADRO N.º 5. 2.- RESUMEN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

ACTUACIONES AISLADAS

TIPO	NOMBRE	ZONA	USOS	SUPERF. M2	Nº VIV. MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	DENSID. VIV / HA
Actuación Aislada	A - 1 en calle Mártires	Viario	Viario	-	-	-	-
Actuación Aislada	A - 2 en Avda. Constitución	Viario	Viario	-	-	-	-
Actuación Aislada	A - 3 en prol. c/ Fontanilla	Viario	Viario	-	-	-	-
Actuación Aislada	A - 4 en Avda. Constitución	Viario	Viario	-	-	-	-
Actuación Aislada	A - 5 en prol. c/Santa Ana	Viario	Viario	-	-	-	-
Actuación Aislada	A - 6 en calle Victoria	Viario	Viario	-	-	-	-
Actuación Aislada	A - 7 en Merc. Municipal	Viario	Viario	-	-	-	-

1.3.3.- DOTACIONES Y CESIONES EN LAS UNIDADES DE EJECUCION.

Se establecerán según el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas y que transcribimos, por operatividad, en su totalidad.

"Condiciones de Equipamiento.

1. De acuerdo con lo establecido en **la Legislación Urbanística vigente**, los propietarios de suelo urbano incluidos en las Unidades de Ejecución deberán ceder de forma obligatoria y gratuita a los Ayuntamientos los terrenos destinados a dotaciones públicas. Asimismo, y de acuerdo con **la Legislación citada**, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior será la siguiente:

a) Viales:

I) Tráfico rodado:
- Ancho mínimo de calzada = 6 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1 m.

II) Peatonales:
- Ancho mínimo = 6 m.

b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.

c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

* Areas Residenciales: 12 m2 por vivienda u por cada 100 m2 de edificación, cualquiera que sea su uso y categoría.

* Areas Industriales: 4% de la superficie total ordenada.

3. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano nº 4 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.

5. En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos.

6. Módulos mínimos:

a) Jardines:

- 1.000 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Areas de juego y recreo para niños:

- 200 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Preescolar y Guardería: 150 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

- E.G.B.: 5.000 m2 de superficie.
  Las cesiones correspondientes a este uso podrán destinarse a Preescolar cuando no alcancen los 5.000 m2, y a Guardería cuando no alcancen los 2.000 m2."

1.3.4.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN LAS UNIDADES DE EJECUCION.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, se dispone los siguiente:

A) Aprovechamiento susceptible de apropiación:

- Suelo no incluido en Unidades de Ejecución: 100% del aprovechamiento real o permitido por el planeamiento.

- Suelo incluido en Unidades de Ejecución: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

B) Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución:

I. Unidades de Ejecución nº 1, 2, 4 y 5 incluidas en la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión:

Superficie de la Unidad ..... S
Coeficiente de ponderación de todos los usos 1,00
Edificabilidad máxima lucrativa 0,80 m2/m2
Edificabilidad total = 0,80X1,00 = 0,80 S
Aprovechamiento medio = 0,80 S/S = 0,80 m2/m2

II. Unidad de Ejecución nº 3 incluida en la Zona V Industrial:

Superficice de la Unidad..... S
Coeficiente de ponderación de todos los usos 1,00
Edificabilidad máxima lucrativa 0,40 m2/m2
Edificabilidad total = 0,40X1XS = 0,40 S
Aprovechamiento medio = $\frac{0,40\ S}{S}$ = 0,40 m2/m2

07 ABR. 1998

2.- DETERMINACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

2.1.- ZONIFICACION, ASIGNACION DE USOS GLOBALES.

En el Suelo Apto para Urbanizar se han definido las Zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéndica a las Zonas equivalentes en el Suelo Urbano. Todas las características de las Zonas de Suelo Apto para Urbanizar son idénticas a las características de las homónimas de Suelo Urbano.

Los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en alguna de las siguientes:

ZONA II.- Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-1
- Sector Residencial SR-2
- Sector Residencial SR-4
- Sector Residencial SR-6
- Sector Residencial SR-7
- Sector Residencial SR-8
- Sector Residencial SR-9

ZONA III.- Residencial Unifamiliar Aislada.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-5

ZONA IV.- Residencial Unifamiliar Exclusiva.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-3

ZONA V.- Industrial.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Industrial SI-10
- Sector Industrial SI-11
- Sector Industrial SI-12

2.2.- SECTORIZACION.

Se han delimitado 12 Sectores de Suelo Apto para Urbanizar en el núcleo urbano, con diferentes usos, con los que se cubren los diversos objetivos de las Normas Subsidiarias y cuyas características son las que figuran más adelante. Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación nº 4 "Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo", y nº 5 "Calificación Urbanística y Equipamientos".

Todo el Suelo Apto para Urbanizar será de promoción privada, a excepción del Sector 1, que es de promoción pública.

Cada Sector será desarrollado por un único Plan Parcial. La ejecución del planeamiento se realizará a través de Unidades de Ejecución.

Cada Plan Parcial delimitará las Unidades de Ejecución, que se consideren oportunas, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie. Como requisitos para la delimitación de las Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en la **Legislación Urbanística vigente.**

Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

El Sistema de Actuación para todos los Sectores será el de Compensación, excepto para el Sector 1, que será de Actuación Pública.

Sector Residencial SR-1.-

- Superficie total: 9.580 m2.

- Uso global: Residencial.

- Usos pormenorizados:

  Zona 1.1.- Residencial Unifamiliar en línea.
  Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
  Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Densidad: 40 Viviendas/Ha.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcela mínima: 70 m2 en residencial.

- Capacidad residencial: 40 viviendas.

- Dotaciones:

  1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 1.008 m2.

  2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m2 por vivienda, 480 m2.

  3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

  * Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

07 ABR. 1998

- Sistema de Gestión: Promoción Pública.

- Sistema de Actuación: Pública.

Sector Residencial SR-2.-

- Superficie total: 12.840 m2.

- Uso global: Residencial.

- Usos pormenorizados:

Zona 1.1.- Residencial Unifamiliar en Línea.
Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Densidad: 40 Viviendas/Ha. global.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcelas: Mínima de 100 m2 en residencial.

- Capacidad residencial: 51 viviendas.

- Dotaciones:

1. Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 1.284 m2.

2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m2 por vivienda, 612 m2.

3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una

07 ABR. 1998

vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

Sector Residencial SR-3.-

- Superficie total: 20.760 m2.

- Uso global: Residencial Unifamiliar Exclusiva.

- Usos pormenorizados:

  Zona 1.1.- Residencial Unifamiliar en Línea.
  Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
  Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en línea.

- Densidad: 40 Viviendas/Ha.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcelas: Mínima de 70 m2 en residencial.

- Capacidad residencial: 83 viviendas.

- Dotaciones:

  1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 2.076 m2.

  2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m2 por vivienda, 996 m2.

  3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificacion residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

07 ABR 1998

* Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

Sector Residencial SR-4.-

- Superficie total: 9.040 m2.

- Uso global: Residencial.

- Usos pormenorizados:

  Zona 1.1.- Residencial Unifamiliar en línea.
  Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
  Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en línea.

- Densidad: 40 viviendas/Ha. global.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcelas: Mínima de 100 m2 en residencial.

- Capacidad residencial: 36 viviendas.

- Dotaciones:

  1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 904 m2.

  2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m2 por vivienda, 432 m2.

  3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al

07 ABR 1998

Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

Sector Residencial SR-5.-

- Superficie total: 13.400 m2.

- Uso global: Residencial.

- Usos pormenorizados:

Zona 1.1.- Residencial Unifamiliar Aislada.
Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar Aislada.

- Densidad: 13 viviendas/Ha.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcelas: Mínima de 400 m2 en residencial.

- Capacidad residencial: 17 viviendas.

- Dotaciones:

1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 1.340 m2.

2. Servicios de Interés Público y Social y Centros

07 ABR 1998

Docentes: 12 m2 por vivienda, 204 m2.

3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

  * Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

<u>Sector Residencial SR-6.-</u>

- Superficie total: 13.160 m2.

- Uso global: Residencial.

- Usos pormenorizados:

  Zona 1.1.- Residencial Unifamiliar en Línea.
  Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
  Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Densidad: 40 viviendas/Ha.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcelas: Mínima de 100 m2 en residencial.

- Capacidad residencial: 52 viviendas.

07 ABR 1998

- Dotaciones:

  1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 1.316 m2.

  2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m2 por vivienda, 624 m2.

  3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

  * Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

<u>Sector Residencial SR-7.-</u>

- Superficie total: 4.960 m2.

- Uso global: Residencial.

- Usos pormenorizados:

  Zona 1.1.- Residencial Unifamiliar en Línea.
  Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
  Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Densidad: 40 viviendas/Ha.

07 NOV 1998

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcelas: Mínima de 100 m2 en residencial.

- Capacidad residencial: 19 viviendas.

- Dotaciones:

  1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 496 m2.

  2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m2 por vivienda, 228 m2.

  3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

  * Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

<u>Sector Residencial SR-8.-</u>

- Superficie total: 8.600 m2.

- Uso global: Residencial.

- Usos pormenorizados:

  Zona 1.1.- Residencial Unifamiliar en Línea.
  Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.

07 ABR 1998

Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Densidad: 40 viviendas/Ha.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcelas: Mínima de 100 m2 en residencial.

- Capacidad residencial: 34 viviendas.

- Dotaciones:

  1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 860 m2.

  2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m2 por vivienda, 413 m2.

  3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

  * Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

07 APR 1998

Sector Residencial SR-9.-

- Superficie total: 18.370 m2.

- Uso global: Residencial.

- Usos pormenorizados:

  Zona 1.1.- Residencial Unifamiliar en Línea.
  Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
  Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Densidad: 40 viviendas/Ha.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcelas: Mínima de 100 m2 en residencial.

- Capacidad residencial: 73 viviendas.

- Dotaciones:

  1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 1.837 m2.

  2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: 12 m2 por vivienda, 876 m2.

  3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

  * Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

07 ABR 1998

- Sistema de gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

Sector Industrial SI-10.-

- Superficie total: 10.225 m2.

- Uso global: Industrial.

- Usos pormenorizados:

Zona 1.1.- Industrial.
Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Parcelas: Mínima de 200 m2 y máxima de 10.000 m2 en uso industrial.

- Dotaciones:

1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 1.022 m2.

2. Servicios de Interés Público y Social: 4% de la superficie total del Sector, 409 m2.

3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de gestión: Promoción privada.

07 ABR 1998

- Sistema de Actuación: Compensación.

Sector Industrial SI-11.-

- Superficie total: 23.300 m2.

- Uso global: Industrial

- Usos pormenorizados:

Zona 1.1.- Industrial.
Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Parcelas: Mínima de 200 m2 y máxima de 10.000 m2 en uso industrial.

- Dotaciones:

1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 2.330 m2.

2. Servicios de Interés Público y Social: 4% de la superficie total del Sector, 982 m2.

3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

07 ABR 1998

Sector Industrial SI-12.-

- Superficie total: 6.520 m2.

- Uso global: Industrial

- Usos pormenorizados:

  Zona 1.1.- Industrial.
  Zona 1.2.- Equipamiento Dotacional.
  Zona 1.3.- Espacios Libres.

- Parcelas: Mínima de 200 m2 y máxima de 10.000 m2 en uso industrial.

- Dotaciones:

  1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 652 m2.

  2. Servicios de Interés Público y Social: 4% de la superficie total del Sector, 261 m2.

  3. Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Cabeza la Vaca, lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

  * Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

07 ABR 1998

2.3.- SUPERFICIE DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

La superficie de los Sectores delimitados es la siguiente:

CUADRO N.º 5. 3.- RESUMEN DE SUPERFICIES DE LOS SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

NOMBRE	SUPERFICIE
SECTOR RESIDENCIAL SR - 1	9.580 m2
SECTOR RESIDENCIAL SR - 2	12.840 m2
SECTOR RESIDENCIAL SR - 3	20.760 m2
SECTOR RESIDENCIAL SR - 4	9.040 m2
SECTOR RESIDENCIAL SR - 5	13.400 m2
SECTOR RESIDENCIAL SR - 6	13.160 m2
SECTOR RESIDENCIAL SR - 7	4.960 m2
SECTOR RESIDENCIAL SR - 8	8.600 m2
SECTOR RESIDENCIAL SR - 9	18.370 m2
TOTAL SECTORES RESIDENCIALES	**110.710 m2**
SECTOR INDUSTRIAL SI - 10	10.215 m2
SECTOR INDUSTRIAL SI - 11	23.300 m2
SECTOR INDUSTRIAL SI - 12	6.520 m2
TOTAL SECTORES INDUSTRIALES	**40.035 m2**
TOTAL SUELO APTO PARA URBANIZAR	**150.745 m2**

1 4 ENE. 1993

2.4.- APROVECHAMIENTO DE LOS SECTORES Y CESIONES

Los Aprovechamientos de los Sectores son los siguientes:

Sectores SR-1 y SR-3:
Aprovechamiento = 0,80 m2/m2.

Sectores SR-2, SR-4, SR-6, SR-7, SR-8 y SR-9:
Aprovechamiento = 0,70 m2/m2.

Sector SR-5:
Aprovechamiento = 0,55 m2/m2.

Sector SI-10, SI-11 y SI-12:
Aprovechamiento = 0,40 m2/m2.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

07 ABR. 1998

3.- DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

3.1.- AREAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo clasificado como No Urbanizable, figura delimitado en el Plano nº 1 de Ordenación. Como se indica en él, este suelo se divide en dos grandes tipos:

- Suelo No Urbanizable Genérico.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

3.1.1.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Corresponde al suelo del término municipal que, por sus características, no se considera se deba conceder una protección especial.

3.1.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.

Este suelo se ha subdividido en los siguientes tipos, en función del área del Suelo Urbanizable en que se ubican:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Medio Natural: Se califica como de Especial Protección una extensa área con cubierta forestal en el término municipal.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidrológica: Se proyecta como una amplia franja de protección de 50 metros a cada lado, en torno a los cursos de agua más importantes de la red hidrológica.
Las medidas de protección de este suelo quedan incluidas en las de Suelo de Especial Protección del Medio Natural, cuando exista superposición de los dos tipos de protección.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Sistema General de Comunicaciones:
Se plantea este suelo, como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio y cuya anchura es de 50 metros de cada lado, para la red de carreteras.

Al igual que en el caso de la Especial Protección Hidrológica, las medidas de protección específicas del Suelo Urbanizable de Especial Protección del Sistema General de Comunicaciones quedan incluidas en las de Especial Protección del Medio Natural, cuando exista superposición de los dos tipos de protección.

Plano de Ordenación nº 1 "Estructura General y Orgánica del Territorio".

3.1.3.- AREAS CON CARACTERISTICAS ESPECIFICAS.

Dentro del Suelo No Urbanizable Genérico se establecen las siguientes áreas, con características específicas:

a) Cancha de tiro en el paraje de Fuente Lunara. Sus características básicas son las siguientes:

- Calificación: Sistema General de Equipamiento en Suelo No Urbanizable.

- Superficie estimada: de 7.200 m2.

- Uso permitido: Equipamiento Deportivo, campo de tiro.

b) Parque Urbano en la prolongación de la calle Charquito. Sus características son:

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.

- Superficie estimada: 5.090 m2.

- Uso permitido: Espacio Libre de dominio y uso público.

c) Adecuación Recreativa de Martín Gil. Sus características básicas son las siguientes:

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.

- Uso permitido: Espacio Libre de dominio y uso público.

3.2.- LIMITACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. No se podrán realizar otros edificios e instalaciones, que los destinados a las explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Excepcionalmente, y en las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificios e instalaciones declarados de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural. Asimismo, se permitirán edificaciones unifamiliares aisladas, siempre que se ubiquen en aquellos lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

3. En ningún caso, se permitirá la realización de parcelaciones urbanísticas en este suelo, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos que den lugar a la formación de núcleos de población.

3.3.- LEGISLACION ESPECIFICA APLICABLE.

Dentro del Suelo No Urbanizable, existen zonas afectadas por las legislaciones específicas que, independientemente de las presentes Normas, deberán cumplirse.

3.4.- CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION.

Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencia entre las edificaciones.

3.5.- PARCELACION URBANISTICA.

Se considerará parcelación urbanística a la división simltánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes siempre que se produzca además, alguna de las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población, en la forma que se determina en las presentes Normas.

3.6.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no está asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los específicados anteriormente.

b) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS METROS de un núcleo de población existente.

c) La situación de edificaciones a una distancia inferior a cien metros entre ellas.

d) La existencia de más de una vivienda en una hectárea.

e) 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.

f) El incumplimiento de las Normas de implantación particulares para cada tipo de construcción, contenidas en

las Normas Urbanísticas.

3.7.- CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERISTICAS GENERALES.

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 apartado 3.6.-, para evitar la formación de núcleos de población.

2. Usos: En general, en el Suelo No Urbanizable los usos permitidos deberán estar relacionados con el mantenimiento del medio rural.

La normativa de construcción se especifica en las Normas Urbanísticas.

3.8.- TRAMITACION DE LAS LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se detalla en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.

En todos los casos de vivienda, el procedimiento se regulará por el Art. 6.2d del Decreto 187/1.995 de 14 de Noviembre y el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. Del mismo modo se procederá para las edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

Igualmente, todos los casos anteriores, se tramitarán de acuerdo con lo establecido en los artículos citados de la Legislación Urbanística vigente.

3.9.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS SEGUN EL TIPO DE CONSTRUCCION.

Independientemente del cumplimiento de las Determinaciones de Carácter General, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable, deberán cumplir Determinaciones Específicas, según los tipos siguientes:

a) Construcciones e instalaciones agrícolas.

b) Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Viviendas familiares aisladas.

d) Edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

La normativa específica, según el tipo de construcción, figura en las Normas Urbanísticas.

3.10.- INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES AGRICOLAS.

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten, o que supongan un soporte a la actividad agrícola de la zona o comarca donde se ubique.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

Infraestructura:

* Transformadores.
* Casas de bomba.
* Retención de agua.
* Canales de riego.
* Tendidos eléctricos.

Edificaciones:

* Silos.

* Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.

* Invernaderos.

Las superficies mínimas de parcela para la obtención de Licencia de Edificación serán las que figuran para cada tipo de suelo en las Normas Urbanísticas.

3.11.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIOS DE LAS OBRAS PUBLICAS.

1.- **Ejecución:** Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

2.- **Entretenimiento:** Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No urbanizable.

3.- **Servicios:** Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

En este caso, la edificación se ajustará a la siguiente limitación: Parcela mínima, 500 m2.

3.12.- EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR.

1.- Se entiende por edificios aislados destinados a vivienda familiar, aquellas edificaciones destinadas a una sola familia, ubicadas en parcelas en Suelo No Urbanizable con las dimensiones y formas contenidas en las presentes Normas y que cumplan las condiciones tipológicas y morfológicas, que se fijan en las Normas Urbanísticas.
El carácter de aislada se define por la separación mínima de 200 m de otra vivienda y de 1.000 m a un núcleo de población. Además, deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios

de infraestructura, no contando con suministro de agua potable o servicios de común utilización.

2.- Cumplimiento de las condiciones objetivas para evitar la formación de núcleos de población:
En todos los expedientes que se tramiten para la construcción de viviendas aisladas en Suelo No Urbanizable, se comprobará el que no se cumple alguna de las condiciones objetivas para la formación de núcleos de población, según se detallaba en el apartado 3.6.-.

3.- Superficie de parcelas:
Regulada en función de las características socioeconómicas del municipio. Se determina, como la superficie mínima de terrenos que deben quedar afectados a una construcción destinada a vivienda familiar que se emplace en Suelo No Urbanizable. Las superficies mínimas serán las que figuren para cada tipo de suelo en las Normas Urbanísticas, debiendo quedar convenientemente afectadas en el Registro de la Propiedad.

3.13.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL.

1.- Podrán construirse edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social, que necesariamente deban de emplazarse en medio rural.

2.- En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

3.- Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.

4.- Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en los Art. 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística y Art. 16 párrafo 3 de la Ley del Suelo, Texto Refundido, siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa, cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5.- Con el fin de completar la normativa expuesta, se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos y que se realice por vías o caminos ya existentes.

b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

c) La altura máxima será de dos plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación, Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

d) La edificación deberá quedar a una distancia de 25 metros, como mínimo, de todos los linderos. Asimismo, y en todos los casos la distancia mínima de 500 m a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada.

e) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleos de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

f) La parcela mínima será de 3.000 metros cuadrados.

3.14.- PLANEAMIENTO A EJECUTAR EN SUELO NO URBANIZABLE.

No se prevé la redacción de figuras de planeamiento en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

4.-PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERES.

4.1.- REGULACION DE LA PROTECCION Y EXPEDIENTES EN TRAMITACION.

De acuerdo con los condicionantes establecidos por la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, se ha considerado oportuno regular la protección del Patrimonio Artístico e Histórico del municipio, mediante los documentos que se citan, elaborados a partir de las siguientes premisas e hipótesis:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio:
Establecen una regulación del patrimonio, clasificándolo y definiendo las medidas de protección que se fijan en el punto 4.3. de este apartado de la Memoria Justificativa.

- Catálogo:
Según el Art. 86 del Reglamento de Planeamiento, los catálogos son documentos complementarios de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los Monumentos, Jardines, Parques Naturales o Paisajes, que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección. Sin perjuicio de las medidas de protección que las Normas Subsidiarias establezcan, se podrán incluir en Catálogos, relaciones de Bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora. La aprobación de Catálogos Complementarios de las determinaciones de las Normas Subsidiarias se efectuará simultáneamente con la de éstas.

Además de lo reseñado, debe culminar el proceso legal abierto con la incoación de expediente de declaración como "Bien de Interés Cultural", con categoría de "Monumento", a favor de la Plaza de Toros de Cabeza la Vaca.

4.2.- CLASIFICACION DEL PATRIMONIO.

Desde estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y, como apoyo a la protección del patrimonio, se incluye a continuación un listado de aquellos edificios que el equipo redactor ha considerado necesario proteger y conservar, conformando todos ellos el Catálogo.

De acuerdo con lo indicado en la Memoria Informativa, punto A.4.- 7.2., se distinguen 3 niveles o grados de protección.

los inmuebles que se relacionan a continuación aparecen indicados en el Plano nº 6 de Ordenación.

4.2.1.- BIENES INMUEBLES DE INTERES HISTORICO (GRADO I DE PROTECCION).

Se incluyen los siguientes inmuebles:

Edificaciones:

A-1 Plaza de Toros.
A-2 Torre del Reloj.
A-3 Soportales en Plaza de España nº 13.
A-4 Soportales en Plaza de España nº 14.
A-5 Iglesia Parroquial Ntra. Sra. de los Angeles.

Elementos Urbanos:

A-6 Cruz en calle Cruz.
A-7 Fuente de Abajo.
A-9 Fuente de la Plaza de España.

Elementos Arqueológicos:

A-10 Ermita de los Remedios.

4.2.2.- BIENES INMUEBLES DE INTERES ARQUITECTONICO (GRADO II DE PROTECCION).

Se incluyen los siguientes inmuebles:

Elementos Urbanos:

B-1 Fuente del Coso.
B-2 Fuente abandonada en calle Fontanilla nº 14.

Edificaciones:

B-3 Plaza de España nº 1.

4.2.3.- BIENES INMUEBLES DE INTERES AMBIENTAL (GRADO III DE PROTECCION).

Se incluyen los siguientes inmuebles:

Edificaciones:

C-1 Plaza Vieja nº 4.
C-2 Calle Honda nº 18.
C-3 Calle Santa Ana nº 23.
C-4 Plaza de España nº 4.
C-5 Plaza Romero de Castilla nº 7.
C-6 Calle Díaz Calvo nº 3.
C-7 Plaza de España nº 3.
C-8 Calle del Cura nº 4.
C-9 Plaza de España nº 2-A.
C-10 Calle del Medio nº 2.
C-11 Calle del Medio nº 4.
C-12 Calle Bastimento nº 2.
C-13 Casa Consistorial.
C-14 Calle La Cruz nº 1.
C-15 Avda. de la Constitución nº 10-
C-16 Avda. de la Constitución nº 8.
C-17 Calle Díaz Calvo nº 2.
C-18 Plaza de España nº 15.

Elementos Urbanos:

C-19 Fuente calle Charquitos.
C-20 Fuente calle santa Ana.
C-21 La Fontanilla.

Entorno del bien de Interés Cultural:
C-22 Entorno de Plaza de Toros

4.3.- PROTECCION DEL PATRIMONIO.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios Catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la obra nueva, acompañando a la solicitud y al proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

- Grado I: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección.
Los inmuebles incluidos son bienes de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.
Se permiten obras de consolidación, conservación y restauración.

- Grado II: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico, que constan de una serie de componentes cuya conservación se pretende.
Este grado va dirigido a la edificación doméstica y tiene por objeto mantener los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos.
Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma y reestructuración de cubiertas.

- Grado III: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de valor arquitectónico que, por su carácter, situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.
Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en

relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.
Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma, reestructuración de cubiertas y reestructuración. En este último caso, y en el límite de intervenciones, se permitirá incluso el vaciado interior con la condición de, al menos, mantener la fachada o su reproducción similar con las condiciones siguientes:

Se autoriza a:

* Añadir una planta a las edificaciones de una planta.
* Reestructurar los huecos de fachada conservando en situación y dimensiones los existentes, pero añadiendo algún hueco nuevo y una puerta en planta baja.
* Modificar el tipo de carpintería exterior a plástico o aluminio anodizado, excepto en su color natural.
* Modificar el tipo de cerrajería o de balcón.

Se prohibe modificar:

* La altura actual de las plantas.
* El tipo de cubierta.
* Las medidas de los huecos existentes y de la cerrajería y carpintería exterior.
* El color blanco de la fachada.
* La forma, altura, material y color del zócalo, cuando exista y éste sea tradicional.

Para Obra Nueva en Entorno de Bien de Interés Cultural, se seguirán las determinaciones establecidas en el Artículo 256 g) de las Normas Urbanísticas.

Plano de Ordenación nº 6 "Determinaciones, Catálogo y Gestión del Suelo. Esc. 1/1.000.

4.4.- CATALOGO DE INMUEBLES.

Se presenta, como documento complementario, un Catálogo completo compuesto por fichas individualizadas, para cada inmueble de los clasificados y listados en el punto 4.2.

B.6.- JUSTIFICACION DE PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO Y SUELO APTO PARA URBANIZAR.

El déficits de Equipamiento Comunitario en el horizonte del 2.002, se detalla en los cuadros nº 3-3 "Equipamiento Dotacional y Espacios Libres. Resumen de superficies y déficits", y nº 3-4 "Nuevo Suelo para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Núcleo de Cabeza la Vaca".

Dichos cuadros se han calculado, como ya se ha indicado, en base a las dotaciones previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar, habiéndose extrapolado para cualcular las dotaciones que serían necesarias en el Suelo Urbano existente. El desglose se ha realizado en base a la experiencia de organismos especializados.

Teniendo en cuenta lo expresado anteriormente, es decir, tanto el déficit calculado de suelo en base a los estándares teóricos, como las previsiones de la localización, hemos confeccionado el siguiente cuadro, en el que se detalla lo siguiente: el tipo de déficit y equipamiento, en relación con el número de viviendas previstas y la superficie de suelo necesaria, de acuerdo con los estándares, en el horizonte del 2.002.

En la dotación prevista se especifica: la clasificación del suelo en el que se sitúa el equipamiento previsto, la denominación del equipamiento, su emplazamiento, la superficie necesaria, la propiedad del equipamiento y finalmente el estado actual de la previsión.

A la vista de los resultados expresados en los mencionados cuadros, podemos señalar los siguientes aspectos:

El déficit de Equipamiento Docente, Sanitario, Cultural y Asistencial, representará para el año 2.002 una superficie de suelo de 16.074 m2. Para cubrir dicho déficit se preven las siguientes áreas denominadas por su número en el Plano de Calificación Urbanística y Equipamientos:

- Nº 14.- Reserva en Unidad de Ejecución UE-1, 96 m2.
- Nº 15.- " " " " " UE-2, 168 m2.
- Nº 16.- " " " " " UE-3, 213 m2.
- Nº 17.- " " " " " UE-4, 228 m2.
- Nº 18.- Reserva en Unidad de Ejecución UE-5, 444 m2.
- Nº 19.- Reserva en Sector SR-1, 456 m2.
- Nº 20.- " " " SR-2, 612 m2.
- Nº 21.- " " " SR-3, 996 m2.
- Nº 22.- " " " SR-4, 432 m2.
- Nº 23.- " " " SR-5, 204 m2.
- Nº 24.- " " " SR-6, 624 m2.
- Nº 25.- " " " SR-7, 228 m2.
- Nº 26.- " " " SR-8, 413 m2.
- Nº 27.- " " " SR-9, 876 m2.
- Nº 28.- " " " SI-10, 409 m2.
- Nº 29.- " " " SI-11, 932 m2.
- Nº 30.- " " " SI-12, 261 m2.
- Nº 41.- Residencia de Ancianos en Bda. Ntra. Sra. de los Angeles, 700 m2.
- Nº 42.- Centro de E.G.B. 1ª Fase en Bda. de Ntra. Sra. de los Angeles, 300 m2.
- Nº 43.- Centro de E.G.B. 2ª Fase en Bda. Ntra. Sra. de los Angeles, 4.250 m2.

Estas áreas totalizan una superficie de 12.842 m2, con lo que no se cubre en su totalidad el déficit de Equipamiento Comunitario, ya que éste es muy elevado, por lo que la consecución de las superficies para equipamiento se hace difícil de cubrir, debiéndose recurrir a la expropiación del suelo necesario, en No Urbanizable y su posterior reclasificación.

El Equipamiento Deportivo presenta un superavit que se cifra en 9.357 m2.

El déficit de Espacios Libres para el año 2.002 es de 28.546 m2. Para cubrir este déficit, se preven las siguientes áreas que aparecen representadas en el plano nº 5 citado.

- Reserva en Unidad de Ejecución UE-1, 168 m2.
- Reserva " " " " UE-2, 296 m2.
- Reserva " " " " UE-3, 532 m2.
- Reserva " " " " UE-4, 388 m2.
- Reserva " " " " UE-5, 750 m2.
- Entorno zona Polideportivo, 9.132 m2.
- Avenida de la Constitución, 600 m2.
- Reserva en Sector SR-1, 958 m2.

- Reserva en Sector SR-2, 1.284 m2.
- Reserva " " SR-3, 2.076 m2.
- Reserva " " SR-4, 904 m2.
- Reserva " " SR-5, 1.340 m2.
- Reserva " " SR-6, 1.316 m2.
- Reserva " " SR-7, 496 m2.
- Reserva en Sector SR-8, 860 m2.
- Reserva " " SR-9, 1.837 m2.
- Reserva " " SI-10, 1.022 m2.
- Reserva " " SI-11, 2.330 m2.
- Reserva " " SI-12, 652 m2.
- Prolongación C/. Charquitos, 5.090 m2.

Estos Espacios Libres de nueva creación totalizan una superficie de 32.031 m2, quedando, pues, asegurada la posibilidad de cubrir los déficits previstos para el año horizonte de 2.002.

En el análisis realizado no se han computado, por sus características muy específicas, la nueva Cancha de Tiro ni la Adecuación Recreativa en Martín Gil.

DIC. 1998

CUADRO N.º 6. 1.- PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES (I).

		NÚCLEO DE CABEZA LA VACA					
DÉFICIT DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. AÑO 2.002.		DOTACIÓN PREVISTA					
TIPO	SUPERFICIE M2	CLASIFIC. DEL SUELO	NOMBRE	EMPLAZAM.	SUPERF. M2	PROPIED.	ESTADO ACTUAL GESTIÓN
Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social	Docente 9.439 + Deportivo (Superavit) + Social 6.635	Urbano	Residencia Ancianos	Bda. de Ntra. Sra. de Los Ángeles	700	Pública	tramitación
		Urbano	C. E.G.B. 1ª Fase	Bda. de Ntra. Sra. de Los Ángeles	300	Pública	tramitación
		Urbano	pendiente	UE - 1	96	Pública	Pendiente
		Urbano	pendiente	UE - 2	168	Pública	Pendiente
		Urbano	pendiente	UE - 3	213	Pública	Pendiente
		Urbano	pendiente	UE - 4	228	Pública	Pendiente
		Urbano	pendiente	UE - 5	444	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 1	456	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 2	612	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 3	996	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 4	432	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 5	204	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 6	624	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 7	228	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 8	413	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 9	876	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SI - 10	409	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SI - 11	932	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SI - 12	261	Pública	Pendiente
		No Urbanizable	C. E.G.B. 2ª Fase	Bda. de Ntra Sra. de Los Ángeles	4.250	Pública	Pendiente
TOTAL	16.074				12.842		

1 4 ENE 1992

CUADRO N.º 6. 1.- PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES (II).

		NÚCLEO DE CABEZA LA VACA					
DÉFICIT DE EQUIPAMIENTO		DOTACIÓN PREVISTA					
COMUNITARIO. AÑO 2.002.							
TIPO	SUPERFICIE M2	CLASIFIC. DEL SUELO	NOMBRE	EMPLAZAM.	SUPERF. M2	PROPIED.	ESTADO ACTUAL GESTIÓN
Jardines, Áreas de Juego y Sistema Gral. de Espacios Libres	Áreas de Juego 4.373 Jardines 15.765 S. General 8.408	Urbano	pendiente	UE - 1	168	Pública	Pendiente
		Urbano	pendiente	UE - 2	296	Pública	Pendiente
		Urbano	pendiente	UE - 3	532	Pública	Pendiente
		Urbano	pendiente	UE - 4	388	Pública	Pendiente
		Urbano	pendiente	UE - 5	750	Pública	Pendiente
		Urbano	pendiente	Entorno Zona Polideportiva	9.132	Pública	En ejecución
		Urbano	pendiente	Avda. Constitución	600	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 1	958	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 2	1.284	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 3	2.076	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 4	904	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 5	1.340	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 6	1.316	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 7	496	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 8	860	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SR - 9	1.837	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SI - 10	1.022	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SI - 11	2.330	Pública	Pendiente
		S.A.U.	pendiente	SI - 12	652	Pública	Pendiente
		No Urbaniz.	pendiente	Prol. c/ Charquitos	5.090	Pública	Pendiente
TOTAL	28.546				32.031		

B.7.- JUSTIFICACION DE LOS ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA.

1.- RED VIARIA.

La red viaria del núcleo de Cabeza la vaca, se define en los Planos de Ordenación nº 6 y 7.

1.1.- EN SUELO URBANO.

En el Suelo Urbano figura, tanto el viario existente, como el de nueva creación.

De entre el viario existente, el que se detalla a continuación se adaptará a las nuevas necesidades generadas por el planeamiento:

- Calle Reyes Huertas. Nueva alineación y dotación de infraestructuras y conexión con viarios perpendiculares. Se ejecutará a través de la Actuación A-1.

- Viario de conexión de la Avenida de la Constitución con los Sectores SR-9 y SI-10. Adaptación de Infraestructuras. Se ejecutará a través de la Actuación Aislada A-2.

- Viario de conexión de la Fontanilla con el Sector SR-2. Adaptación de infraestructuras, a ejecutar a través de la Actuación Aislada A-3.

- Prolongación de calle Santa Ana. Conversión de camino rural en viario urbano, a ejecutar a través de la Actuación Aislada A-5.

El detalle del viario de nueva creación es el siguiente:

- Conexión de la calle Alrededores con la ronda en Suelo No Urbanizable. Actuación Aislada A-4.

- Conexión de la calle La Victoria con el Sector SR-8. Actuación Aislada A-6.

- Viario de nueva creación en explanada delantera del Mercado de Abastos, para conexión de la Avda. de la Constitución con el Sector SR-6. Actuación Aislada A-7.

- Viarios interiores a las Unidades de Ejecución.

1.2.- EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, se definen las vías interiores principales, con un ancho que oscila entre 8 y 12 metros, según se detalla en el Plano nº 6 de Ordenación. Parte de la ronda urbana, se ejecutará a través de los diferentes Planes Parciales.

El viario secundario se deberá definir en los correspondientes Planes Parciales, que desarrollen dicho suelo.

1.3.- EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se establecen como Sistema General Viario en Suelo No Urbanizable, los distintos viarios componentes de la ronda urbana, que atraviesan el Suelo No Urbanizable. Quedan definidos en los Planos de Ordenación nº 6 y nº 7.

2.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

Tanto la red existente como la propuesta, se presentan en el Plano nº 8 de Ordenación.

La red existente se encuentra, en líneas generales en buenas condiciones, con diámetro 70 mm. en la mayor parte de los tramos, excepto los correspondientes a la calle San Benito (con diámetro 60 mm.) y las conducciones procedentes de los depósitos (diámetro 125 mm.).

Las redes propuestas para el núcleo de Cabeza la Vaca se proyectan con diámetro de 70 mm. en su totalidad, abarcando la totalidad de las nuevas áreas en Suelo Urbano (Unidades de Ejecución) y en Suelo Apto para Urbanizar (Sectores Residenciales e Industriales).

3.- RED DE SANEAMIENTO.

La red existente, así como la propuesta, quedan representadas en el Plano nº 9 de Ordenación.

El núcleo de Cabeza la Vaca, dispone de una red de saneamiento suficientemente completa, con unos diámetros entre 30 y 50 cm., excepto algunos colectores con diámetro 100 cm.

Las nuevas redes que se establecen en las Unidades de Ejecución y los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, conectarán con las redes existentes, cubriendo la totalidad de las ampliaciones programadas.

El vertido se realiza actualmente sin ningún tipo de depuración por 4 puntos, dos de ellos en el Arroyo Manador, al norte del núcleo, y los otros dos en el Arroyo Morenas. Se programa la unificación de los vertidos de la zona Norte y la ejecución de una depuradora de aguas residuales.

4.- RED ELECTRICA.

El Plano de Ordenación nº 10 refleja la red eléctrica existente y la prevista.

Así, se propone el enterramiento de dos tramos de la Red de Alta, al atravesar ampliaciones previstas y el desvío de Red Aerea de Alta para no cruzar el Sector SR-1.

Existen en la actualidad 5 centros de transformación, con una potencia total de 510 KVA. Para las áreas de nueva creación, el Ayuntamiento y la Empresa suministradora deberán concretar la ubicación y características de las nuevas instalaciones necesarias.

B.8.- EXPROPIACIONES Y REGIMEN DE VENTA FORZOSA.

De acuerdo con lo indicado en la **Legislación Urbanística vigente**, la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar no serán aplicables en el municipio de Cabeza la Vaca.

B.9.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO.

1.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

En el municipio de Cabeza la vaca no se delimitan áreas en las cuales, las transmisiones onerosas de terrenos habrían de quedar sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2.- PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, el Ayuntamiento de Cabeza la Vaca constituirá su Patrimonio Municipal del Suelo.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, se establecen en estas Normas Subsidiarias reservas concretas de terrenos de posible adquisición para constitución del citado Patrimonio. El detalle de dichas reservas se explicita en el Art. 262 de las Normas Urbanísticas.

3.- CALIFICACION DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA.

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para viviendas de protección pública. En el municipio de Cabeza la Vaca no se ha hecho uso de dicha posibilidad.

B.10.- JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL Y DE LA COHERENCIA, CON LAS AFECCIONES EXISTENTES DE LAS DETERMINACIONES.

1.- IDONEIDAD AMBIENTAL.

Las actuaciones en el núcleo urbano de Cabeza la Vaca se proyectan de manera controlada y compacta con el asentamiento existente, no incidiendo de forma significativa sobre el medio ambiente circundante.

Se preven las infraestructuras necesarias para su desarrollo, incluso la dotación de una depuradora de aguas residuales.

2.- COHERENCIA RESPECTO A OTROS PLANES Y A LA LEGISLACION VIGENTE.

Según se especifica en las Normas Urbanísticas, lo establecido en estas Normas Subsidiarias recoge íntegramente lo regulado en las legislaciones sectoriales vigentes, para cada uno de los suelos afectados por éstas.

B.11.- RESUMEN DE NECESIDADES Y PREVISIONES DE LA ORDENACION.

CUADRO N.º 11. 1.- RESUMEN DE NECESIDADES Y PREVISIONES DE LA ORDENACIÓN.

Totalidad del Término Municipal	Año Horizonte 2.002		
	Necesid. mín.	Previsiones	Diferencia
Demanda Real de Viviendas Nuevas	67 uds (1)	526 uds. (4)	+ 459 uds.
Total Suelo Residencial Urbano y A.p.Urbanizar	26,32 Has. (2)	33,29 Has. (5)	+ 6,97 Has.
Total Suelo Industrial Urbano y A.p.Urbanizar	1,26 Has. (2)	5,07 Has. (6)	+ 3,81 Has.
Núcleo de Cabeza la Vaca	**Año Horizonte 2.002**		
	Necesid. mín.	**Previsiones**	**Diferencia**
C. Docentes y Servicios de Interés Públ. y Social	16.074 m2 (3)	12.841 m2 (7)	- 3.232 m2
Jardines, Áreas de Juego y	20.138 m2 (3)	26.941 m2 (8)	+ 6.803 m2
Sistema General de Áreas Libres	8.408 m2 (3)	5.090 m2 (7)	- 3.318 m2

(1) De Cuadro N.º 1. 2

(2) De Cuadro N.º 3. 1

(3) De Cuadro N.º 3. 3

(4) De Cuadros N.º 1. 2 y 12.2. (526 = 1.510 - 984)

(5) De Cuadros N.º 12.1 y 12.2. (33.2857 = 26.7924 - 1.8345 - 2.7932 + 11.121)

(6) De Cuadros N.º 12. 1 y 12. 2. (5.066 = 1.062 + 4.004)

(7) De Cuadro N.º 6. 1

(8) De Cuadro N.º 6. 1 (26.941 = 32.031 - 5.090)

B.12.- CUADROS RESUMEN DE DATOS BASICOS DE ORDENACION.

CUADRO N.º 12. 1.- RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN.

SUELO URBANO, ZONAS Y SISTEMAS GENERALES							
Zona o Sistema	Uso Global	Uso Característico	Superf. (m2)	Edificab. Global en U.E. (m2/m2)	Edificab. sobre Parcela (m2/m2)	Densidad (Viv/Ha)	Capacidad Resid. (viv.)
I.- Residencial Unifamiliar en Línea	Residencial	Residencial Unifamiliar en Línea	104.211	1,00	1,60		
II.- Resid. Unifamiliar en Línea de Expansión	Residencial	Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión	108.876	0,90	1,40		
III.- Residencial Unifamiliar Aislada	Residencial	Residencial Unifamiliar Aislada	0	0,65	1,00		
IV.- Residencial Unifamiliar Exclusiva	Residencial	Residencial Unifamiliar Exclusiva	8.560	1,00	1,60		
VI.- Equipamiento Dotacional	Equipamiento Dotacional	Equipamiento Dotacional	27.932	-	-	-	-
VII.- Espacios Libres	Espacios Libres	Espacios Libres	18.345	-	-	-	-
TOTAL RESIDENCIAL			**267.924**			**41,35**	**1.107**
V.- Industrial	Industrial	Industrial	10.620	0,50	0,70	-	-
TOTAL INDUSTRIAL			**10.620**			-	-
Sistema General Viario	Viario	Viario	15.530	-	-	-	-
TOTAL URBANO			**294.074**			**37,64**	**1.107**

Para la realización del cuadro anterior, 12.1, Resumen de Datos Básicos de Ordenación en Suelo Urbano, se ha tomado como densidad bruta aplicable al Suelo Urbano Residencial, la media de las Zonas Homogéneas definidas en la Memoria Informativa, deduciendo las siguientes zonas (en caso de que existan):

- Zonas en proceso de consolidación, agrícolas o sujetas a futura ordenación.
- Zonas Industriales.
- Sistema General Viario.

El cálculo para Cabeza la Vaca es el siguiente:

I) Superficies:

Suelo con uso urbano		305.440 m2
a deducir		
Zona Industrial	25.400 m2	
Zona Agrícola y en proceso de consolidación	39.360 m2	
Sistema General Viario	8.280 m2	73.040 m2
Total		232.400 m2

II) Viviendas:

En Suelo con uso urbano	984 Viv.
a deducir las ubicadas en zonas que no se computan	23 Viv.
Total	961 Viv.

III) Densidad bruta:

961 Viv./23,24 Has. = 41,35 Viv./Ha.

Esta densidad se aplica a la superficie total de Suelo Urbano con uso global Residencial, sin incluir el Suelo Industrial ni el Sistema General Viario, que aparecen aparte.

CUADRO N.º 12. 2.- RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN (1).

SUELO APTO PARA URBANIZAR, SECTORES Y ZONAS												
			Zonas y Subzonas			Edificabilidad				Cesiones		
Sector	Uso Global	Uso Caracteristico	Superf. Total (Ha)	Denomin.	Superf. (Ha)	Edific. Global (m2/m2	Edific. Parcela (m2/m2	Densidad (V/Ha)	Capac. Resid. (viv)	Esp. Libres m2	C. Doc. S.I.P.S. m2	Aparc. plazas
SR - 1	Residencial	Resid. Unifam. en Linea de Expansión	0,958	Zona II	0,958	0,80	1,40	40	38	958	456	38
SR - 2	Residencial	Resid. Unifam. en Linea de Expansión	1,284	Zona II	1,284	0,80	1,40	40	51	1.284	612	51
SR - 3	Residencial	Resid. Unifam. Exclusiva	2,076	Zona IV	2,076	0,90	1,60	40	83	2.076	996	83
SR - 4	Residencial	Resid. Unifam. en Linea de Expansión	0,904	Zona II	0,904	0,80	1,40	40	36	904	432	36
SR - 5	Residencial	Resid. Unifam. Aislada	1,34	Zona III	1,34	0,55	1,00	13	17	1.340	204	17
SR - 6	Residencial	Resid. Unifam. en Linea de Expansión	1,316	Zona II	1,316	0,80	1,40	40	52	1.316	624	52
SR - 7	Residencial	Resid. Unifam. en Linea de Expansión	0,496	Zona II	0,496	0,80	1,40	40	19	496	228	19
SR - 8	Residencial	Resid. Unifam. en Linea de Expansión	0,86	Zona II	0,86	0,80	1,40	40	34	860	413	34
SR - 9	Residencial	Resid. Unifam. en Linea de Expansión	1,837	Zona II	1,837	0,80	1,40	40	73	1.837	876	73
TOTAL RESIDENCIAL			11,071		11,071				403			

CUADRO N.º 12. 2.- RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN (2).

SUELO APTO PARA URBANIZAR, SECTORES Y ZONAS												
			Zonas y Subzonas			Edificabilidad				Cesiones		
Sector	Uso Global	Uso Caracteristico	Superf. Total (Ha)	Denomin.	Superf. (Ha)	Edific. Global (m2/m2	Edific. Parcela (m2/m2	Densidad (V/Ha)	Capac. Resid. (viv)	Esp. Libres m2	C. Doc. S.I.P.S. m2	Aparc. plazas
SI - 10	Industrial	Industrial	1,022	Zona V	1,022	0,50	0,70	-	-	1.022	409	52
SI - 11	Industrial	Industrial	2,33	Zona V	2,33	0,50	0,70	-	-	2.330	932	117
SI - 12	Industrial	Industrial	0,652	Zona V	0,652	0,50	0,70	-	-	652	261	33
TOTAL INDUSTRIAL			4,004		4,004							
TOTAL APTO P. URBANIZAR			15,075						403			
TOTAL MUNICIPIO: SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR			44,48						1.510			

B.13.- PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS A ADOPTAR.

Con objeto de no hipotecar las actuaciones que desarrollen las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, lo cual es imposible si en el plazo de redacción de este Documento se siguen concediendo licencias de obras en aplicación del planeamiento vigente en el término municipal, es decir, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, es necesario tomar una serie de medidas, que serán las siguientes:

1°) Comunicación a todos los vecinos del pueblo, mediante el Bando Municipal correspondiente, de la exposición al público de estas Normas y del requisito necesario para todo constructor, promotor y particular, de la petición de información urbanística de cualquier solar, sobre el cual se quiera construir.

2°) Suspensión de licencias en las siguientes áreas:

* Suelo No Urbanizable: La suspensión de licencias afectará a la totalidad del suelo así clasificado en la vigente Delimitación de Suelo Urbano.

* Suelo Urbano: La suspensión abarcará a todos los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución y en las Actuaciones Aisladas.

Siendo preocupación primordial de este Equipo Redactor, que durante el proceso de redacción de estas Normas Subsidiarias no se paralice la dinámica constructiva, considera necesario convocar reuniones con los propietarios de terrenos en suelo propuesto en estas Normas con clasificación de Urbano y Urbanizable, sujeto a Suspensión de Licencias. En estas reuniones se les marcarán las líneas de actuación en cada uno de sus terrenos.

Se estudiará la posibilidad de levantar las suspensiones, en el caso de presentarse propuestas que coincidan con los objetivos y determinaciones definidas en el presente Documento.

En el Suelo No Urbanizable, la posible revocación de suspensión de licencias, en algún caso concreto, se desarrollará de manera similar a lo indicado en el párrafo

anterior para el Suelo con clasificación propuesta como Urbano o Urbanizable.

B.14.- ESTABLECIMIENTO DE LOS INDICADORES A CONSIDERAR PARA LA SUSTITUCION DE LAS NORMAS.

La vigencia de estas Normas Subsidiarias es ilimitada, hasta el momento en que se produzca la Revisión, Modificación o Sustitución por un Plan General, de acuerdo con las especificaciones que se detallan a continuación.

1.- REVISION.

La Revisión de las Normas Subsidiarias consistente en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo motivada por:

- Elección de un modelo territorial distinto.

- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

La revisión puede ser ordinaria o anticipada.

Será causa de Revisión Ordinaria:

* Cuando transcurran cuatro años desde la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento decidirá el mantenimiento de las Normas citadas, o bien el sometimiento de éstas a información pública, durante un mes, para recoger sugerencias y recabará informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, Junta de Extremadura, Diputación Provincial, Confederación Hidrográfica del Guadiana, Comisaría de Aguas, IRYDA, ICONA, Ministerio de Agricultura y cuantos organismos se consideren interesados.

A tenor de las sugerencias e informes recibidos, la Corporación optará por el mantenimiento de las Normas o por su Revisión.

Seran causa de Revisión Anticipada:

* Cambios generales de la clasificación del suelo.

* Cambios generales de la red viaria.

* Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales .

* Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, viviendas, equipamientos, etc.

* Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano.

* Cualquier otra causa que, debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto de la Estructura General y Orgánica del territorio.

2.- MODIFICACION.

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleva consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de Modificación, las siguientes:

* Cambios generales de alineaciones.

* Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.

+ Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.

* Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.

* Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso será necesario el aumento proporcional de los Espacios Libres.

* La utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos. Será necesaria la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

* Cambios de Ordenanzas de edificación.

* Realización por órganos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

3.- SUSTITUCION POR UN PLAN GENERAL.

Procederá la sustitución de las Normas Subsidiarias por el Plan General, cuando así sea acordado por el Ayuntamiento, en alguno de los supuestos de los dos artículos anteriores, o bien, si la dinámica urbana del municipio exigiese la existencia de una programación de la estructura general y de la urbanización del suelo.

Asimismo, será causa de formación de un Plan General, la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación en cuyo ámbito se encuentre incluido el Municipio de Cabeza la Vaca. La sustitución deberá realizarse en el plazo de un año, a partir de la Aprobación Definitiva de éste.

Cabeza la Vaca, Febrero de 1.995
Modificado Abril 1.996
Modificado Noviembre 1997

Mario José Meñas López

Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos