

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13 DE LAS NN SS MUNICIPALES  
DE LOS RÁBANOS**

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LOS RÁBANOS

## **CONTENIDO DOCUMENTAL**

PARTE I. MEMORIA VINCULANTE

PARTE II. ANEXOS

PARTE III. PLANOS

**PARTE I**  
**MEMORIA VINCULANTE**

## **ÍNDICE**

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	5
3. ENCUADRE LEGAL.....	8
4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	8
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN E INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.....	12
6. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL CICLO DEL AGUA O EN LA ZONA DE AFECCIÓN DE LA CUENCA DEL DUERO.....	12
7. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	12
8. CONCLUSIÓN.....	13

## **1. INTRODUCCIÓN**

Se redacta el presente trabajo a iniciativa del Ayuntamiento de Los Rábanos con la finalidad de desbloquear dos áreas de suelo urbano consolidado que no han sido desarrolladas desde la entrada en vigor de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

El redactor del presente trabajo, es el arquitecto. D. Jesús Fernández Beltrán, colegiado número 714 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este.

## **2. ANTECEDENTES, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El municipio de Los Rábanos cuenta en la actualidad como documento urbanístico para la ordenación y gestión del suelo de unas NN SS Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Soria el 30 de enero de 1.996 y en vigor desde su publicación en el BOCyL el 23 de febrero de 1.996.

La presente modificación supone la número 13 de las realizadas al citado instrumento urbanístico.

Desde la entrada en vigor de las NN SS Municipales, en el núcleo urbano de Los Rábanos, se han desarrollado dos unidades de actuación, la UA 1 y la UA 2, en la parte suroeste del núcleo, entre la carretera N-111 y el casco antiguo, faltando por desarrollar otras dos unidades de actuación, la UA 3 y la UA 4 y un SAU (Suelo Apto para Urbanizar), ubicados entre las unidades realizadas y el casco tradicional, en un área de difícil orografía y sin conexión vial alguna.

El casco tradicional, muy bien delimitado debido a su accidentada topografía, se ha mantenido y se ha construido en solares vacíos o en ruinas, manteniendo un aspecto compacto.

La situación actual, presenta un núcleo urbano dividido entre el casco urbano y los sectores desarrollados, con una gran superficie de suelo urbanizable entre ambos, pendiente de urbanizar. Únicamente, la vía principal, antigua travesía de la N-111, es el nexo de unión.

Uno de los factores que ha llevado a la situación descrita, ha sido la inexistencia de una labor de ensanche del casco antiguo, que hubiera podido funcionar de nexo de unión entre el casco y las unidades desarrolladas. Las NN SS MM han destinado demasiada superficie a la Ordenanza 3. Residencial Extensiva, principalmente en la zona noroeste, que no se ha materializado por la dificultad de su gestión, y en áreas, como las que son objeto de la presente Modificación, que no han podido ser desarrolladas por la inviabilidad de la aplicación de la ordenanza, al tratarse de parcelas inferiores a 500 m<sup>2</sup> en la mayoría de las ocasiones y, en otras, inaccesibles desde vías públicas.

Además, se da la circunstancia, que estas áreas lindan con el casco antiguo, están comunicadas con él, y constituyen el suelo que hubiera permitido el desarrollo natural del casco, su ensanche, hecho que la aplicación de la Ordenanza 3. Residencial Extensiva, ha impedido.

El desarrollo urbanístico debería acotar el casco tradicional, permitir su ensanche y ligarlo a las nuevas áreas de carácter unifamiliar.

Otro inconveniente que ha existido, que se refleja en algunos casos objeto de la presente modificación, ha sido la propia delimitación de las áreas, cuyo fondo ha sido fijado paralelamente a la vía principal, creando franjas de 30 m de anchura, que no han tenido en cuenta el parcelario existente, provocando situaciones de solares con una porción, que no llega a la parcela mínima, perteneciente a suelo urbano y con el resto en suelo rústico, resultando imposible materializar los aprovechamientos.

Con esta Modificación, se pretende la adaptación de la normativa urbanística al parcelario, con objeto de racionalizar el procedimiento, y facilitar la actividad edificatoria. Para ello, es necesario realizar una nueva delimitación del suelo urbano, que se acomode al parcelario existente e implantar una ordenanza que permita su desarrollo.

Por otro lado, durante el periodo de vigencia de las NN SS ha existido una importante demanda de propietarios que queriendo intervenir en los solares pertenecientes a las zonas citadas, no ha podido por los inconvenientes antes citados.

Además, mientras se tramitaba la presente Modificación, tras ser aprobada inicialmente por el pleno de la Corporación Municipal en el pasado mes de septiembre, se ha querido desarrollar un Proyecto de Normalización de fincas que permitiera el desarrollo del paraje conocido como "Las Eras", situado al norte del casco urbano, pues hasta ahora imposible de gestionar, al coexistir edificaciones construidas con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes NN SS MM, parcelas sin acceso y otras cuya superficie no alcanzaba la parcela mínima exigida por la ordenanza de aplicación (3. Residencial Extensiva).

Con objeto de facilitar la Normalización, se ha seguido el criterio de extraer aquellas parcelas consolidadas y edificadas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes NN SS Municipales, aplicándoles la Ordenanza 2. Ensanche, al considerar estas áreas como el desarrollo natural del casco antiguo.

Por considerar los cambios introducidos tras el periodo de información pública una alteración sustancial, se deberá volverá a realizar íntegramente el procedimiento para su aprobación, según establece el Art. 158. *Cambios posteriores a la Información Pública* del RUCyL.

### **3. ENCUADRE LEGAL**

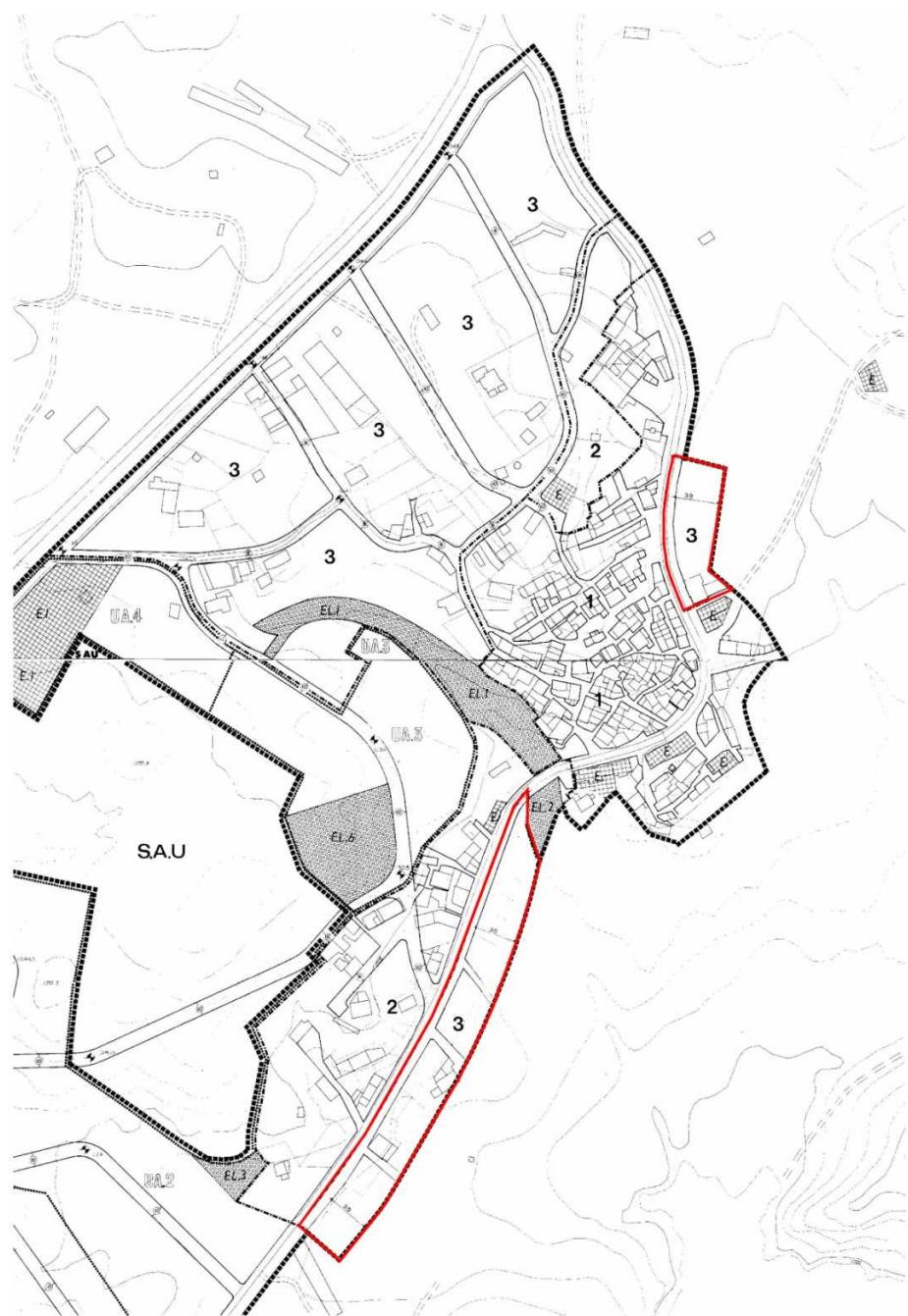
La redacción del presente documento se realiza de acuerdo a lo establecido en el Art. 58 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León (en adelante LMUSCyL) y en el Art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante RUCyL), modificado por Decreto 10/2013, de 7 de marzo (BOCyL 13/03/2013).

### **4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El siguiente gráfico, contiene el Plano de Ordenación del núcleo de Los Rábanos con sus correspondientes ordenanzas de aplicación, quedando reflejadas las áreas objeto de modificación y la gran superficie de suelo urbano al noroeste, conocida como Paraje "Las Eras", sin desarrollar. Se observan las edificaciones existentes, anteriores a la aprobación

inicial de las presentes normas, y una propuesta de trazado de viales que no tiene en cuenta el parcelario.

De esta área, y como se ha citado anteriormente, se extraen varios sectores perfectamente delimitados, edificados, con acceso rodado y dotados de los servicios urbanísticos de distribución de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público, que tendrán por aplicación la Ordenanza 2. Ensanche, por cumplir las condiciones en ella señaladas.

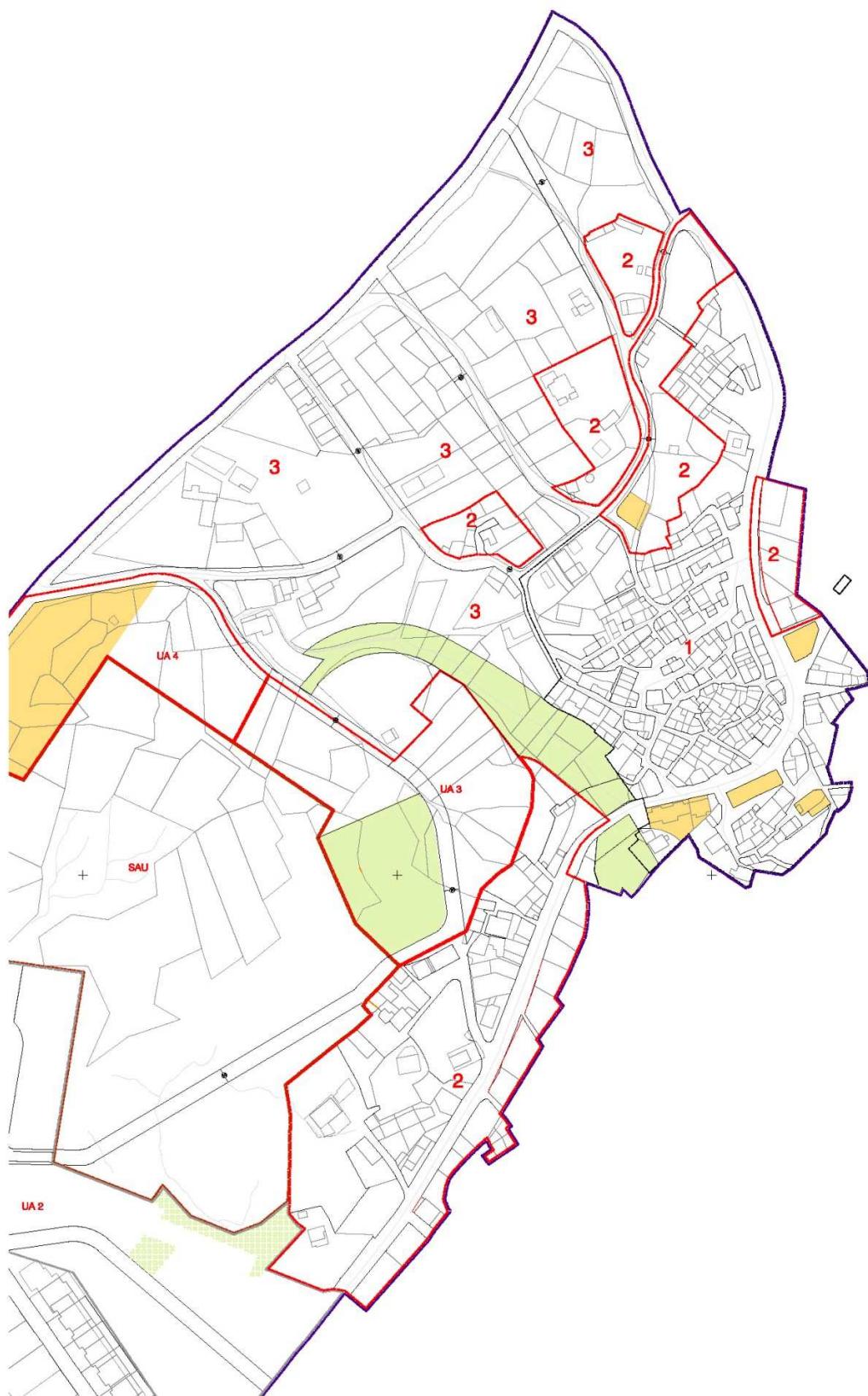


En la siguiente imagen, se observa como la delimitación del suelo urbano, paralela a la vía pública, no se corresponde con el parcelario, provocando las situaciones descritas en el punto anterior. También es llamativo lo fragmentado del parcelario, con parcelas de superficies entre 100 y 200 m<sup>2</sup>, que hace inviable la aplicación de la Ordenanza 3. Residencial Extensiva, para la cual la parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup>.



Ante esta situación, la presente modificación incluye, por un lado, una **nueva delimitación del suelo urbano**, adaptándola a las parcelas catastrales y, por otro lado, la aplicación de **la Ordenanza 2. Ensanche** que permita el desarrollo de las áreas indicadas, como muestra la figura siguiente.

La Ordenanza 2. Ensanche, se transcribe, íntegramente, en la Parte II. Anexos.



## **5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN E INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL**

Las NN SS Municipales de Los Rábanos tienen vigencia indefinida. No obstante, la Administración Pública competente puede proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones Pùblicas o de los particulares, a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión y modificación previstos por la legislación aplicable.

Los cambios previstos en este documento no tienen efectos significativos sobre el medioambiente.

Esta modificación no requiere el trámite ambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL.

## **6. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL CICLO DEL AGUA O EN LA ZONA DE AFECCIÓN DE LA CUENCA DEL DUERO.**

La zona que se modifica se encuentra fuera de los 100 m de Policia de Aguas y fuera de los de la zona inundable que se reflejó en el estudio de avenidas anexo al Documento del Plan General.

Así mismo dado que el suelo rústico está excluido del proceso urbanizador esta modificación no influye en el ciclo del Agua.

## **7. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA**

Una vez aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, este documento deberá someterse a información pública según las determinaciones del Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y Art. 155 del

Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en relación con el resultado de la misma continuar su tramitación hasta la aprobación definitiva.

## 8. CONCLUSIÓN

La Modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Los Rábanos tras su tramitación y aprobación definitiva, de acuerdo con lo regulado en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los Rábanos, diciembre de dos mil trece

El arquitecto redactor,



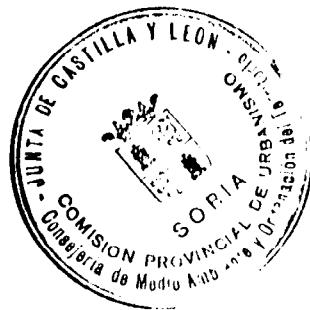
Jesús Fernández Beltrán

**PARTE II**  
**ANEXOS**

CAPITULO 2.

ORDENANZA 2. ENSANCHE

SECCION 1.  
APLICACION



1. Corresponde a las áreas de edificación entre medianerías o adosadas a uno de los linderos.

Artículo 10.2.1.  
DESCRIPCION  
Y AMBITO

i. Son obras admisibles todas las que regulan en el artículo 11.1.17. de estas Normas.

Artículo 10.2.2.  
OBRAS ADMISIBLES

2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración cuando afectan a más del 50% de la superficie construida deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

SECCION 2  
CONDICIONES ESTETICAS

1.. Además de las condiciones generales estéticas que se regulan en el Título 5, Capítulo 3 de estas Normas, la composición exterior de fachadas se ajustará a las siguientes características:

Artículo 10.2.3.  
COMPOSICION Y TRATAMIENTO DE FACHADAS

a. Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones o miradores cuando quede justificado en el entorno.

b. No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

1. El tratamiento de las plantas bajas y la apertura de locales, se ajustará a las fórmulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las zonas macizas sobre los huecos; y en todo caso creando una unidad compositiva con el resto de la fachada.

Artículo 10.2.4.  
TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

2. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja,

dentro de los que se podrá insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 60 cm de altura ni sobrepasar 1 m<sup>2</sup> de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de toldos si los hubiere.

1. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.

2. En las obras de urbanización se cuidará la integración con el entorno en los aspectos de diseño, materiales y mobiliario urbano.

**Artículo 10.2.5.  
TRATAMIENTO DEL  
ENTORNO**



**SECCION 3.  
CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA**

A continuación se establecen las condiciones de ordenación, volumen y aprovechamiento.

1. A los efectos de parcelación y segregación se fija la parcela mínima en 100 m<sup>2</sup> y 6 metros de ancho en frente de calle.

**Artículo 10.2.6  
PARCELA MINIMA**

2. A los efectos de edificación se considera parcela mínima la que conste documentalmente su existencia con anterioridad al 1 de enero de 1993 y permita la edificación de una vivienda, cumpliendo las demás condiciones, aún cuando fuese menor de 100 m<sup>2</sup>.

Las alineaciones y rasantes son las que figuran en los planos de ordenación.

**Artículo 10.2.7.  
ALINEACIONES Y  
RASANTES**

1. La posición de la edificación se ajustará a los siguientes parámetros.

**Artículo 10.2.8.  
POSICION DE LA  
EDIFICACION**

DILIGENCIA: Separacion de  
lote  
16.  
Separacion de

**LOS RABANOS**

Separacion de la alineacion de fachada:  
No se preceptua, salvo que se indique expresamente  
en los planos de Ordenacion.

29 ABR. 1994

Separacion a linderos:

No se preceptua. En caso de separarse la edificación, esta separación será de 3 metros mínimo a cualquiera de los linderos de los que se separe.

Fondo edificable: 20 m.

1. la ocupacion maxima en planta será del 75 % excepto las plantas sotano que será el 100 %.

1. La altura maxima en la edificacion principal Articulo 10.2.10  
será de (2) plantas y 7,50 metros. ALTURA MAXIMA

La edificabilidad maxima será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medida Articulo 10.2.11  
sobre parcela. EDIFICABILIDAD

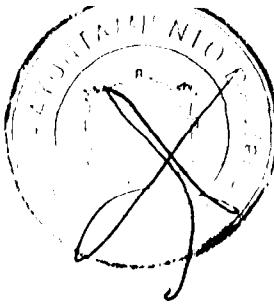
1. Solamente se autorizan balcones de 0,60 m. de Articulo 10.2.12  
vuelo, en calles de ancho igual o mayor de 6 CUERPOS VOLADOS  
metros.

Se autorizan sujetas a las condiciones generales Articulo 10.2.13  
que se regulan en estas Normas. EDIFICACION BAJO  
CUBIERTA.

La cubierta sera inclinada con pendiente maxima de Articulo 10.2.14  
30°. CUBIERTAS

Todas las habitaciones vivideras tendran luz y Articulo 10.2.15  
ventilacion natural (1/8) superficie. Al menos dos CONDICIONES  
daran a espacios publicos y el resto a patios de HIGIENICAS  
dimension minima tal que pueda inscribirse un  
circulo de diametro igual o mayor a 4 metros.

**SECCION 4.**  
**CONDICIONES DE USO**



El uso característico en el Ensanche es el residencial en viviendas unifamiliar o plurifamiliar.

**Articulo 10.2.16**  
**USO CARACTERISTICO**

**1. Industria. En sus categorias:**

**Articulo 10.2.17**  
**USOS COMPATIBLES**

a. Pequeña industria, con superficie no mayor de 300 m<sup>2</sup>, excluida la de reparación de automóviles y en situación de planta primera, baja o inferior a la baja.

b. Talleres domésticos.

2. Comercial. En sus categorías de local comercial y agrupación comercial con superficies en ningún caso superior a 500 m<sup>2</sup>; en situación de planta primera, baja e inferiores a la baja.

3. Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.

4. Hotelero. En establecimientos de hasta 50 camas.

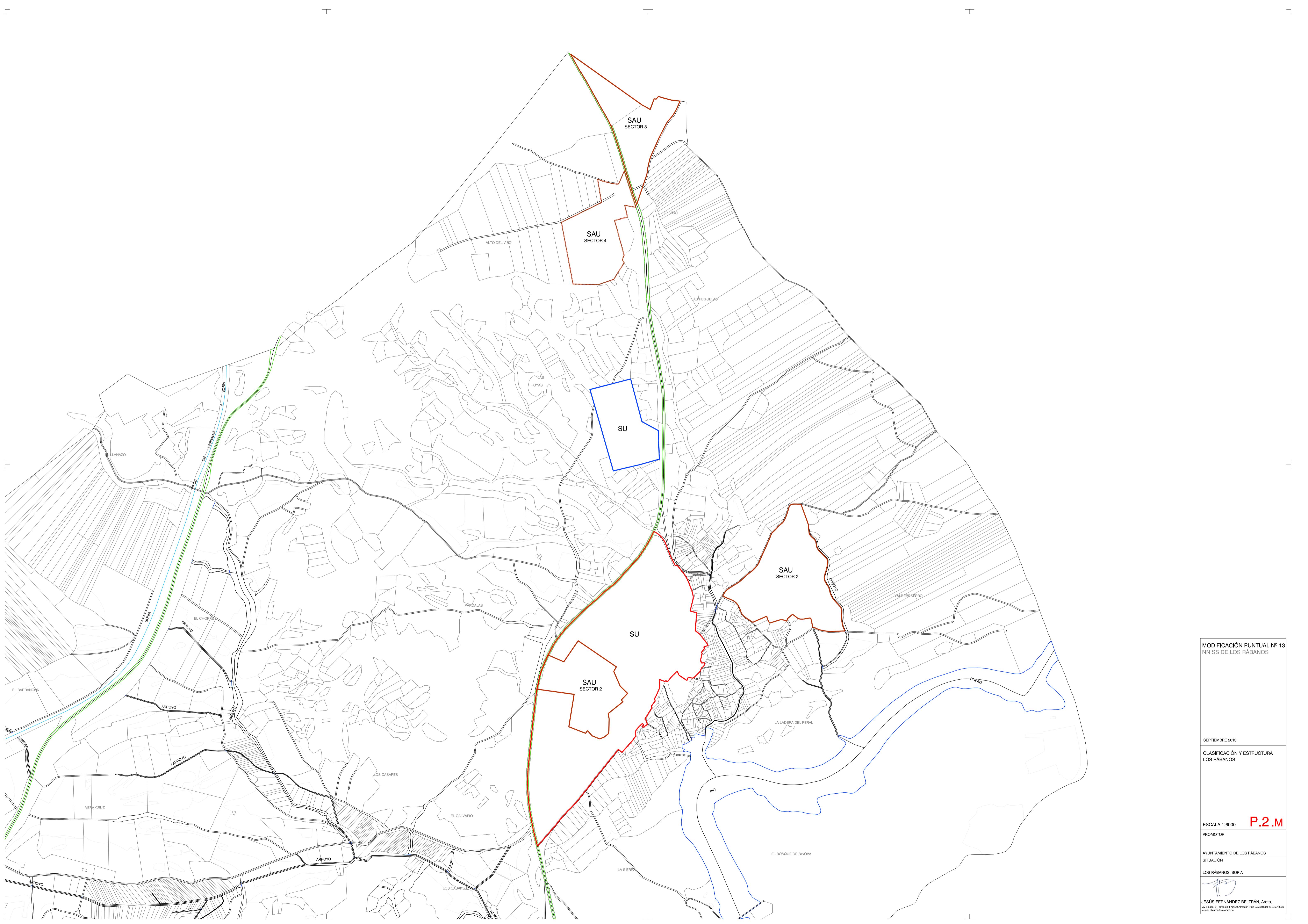
5. Oficinas. En todas sus categorías.

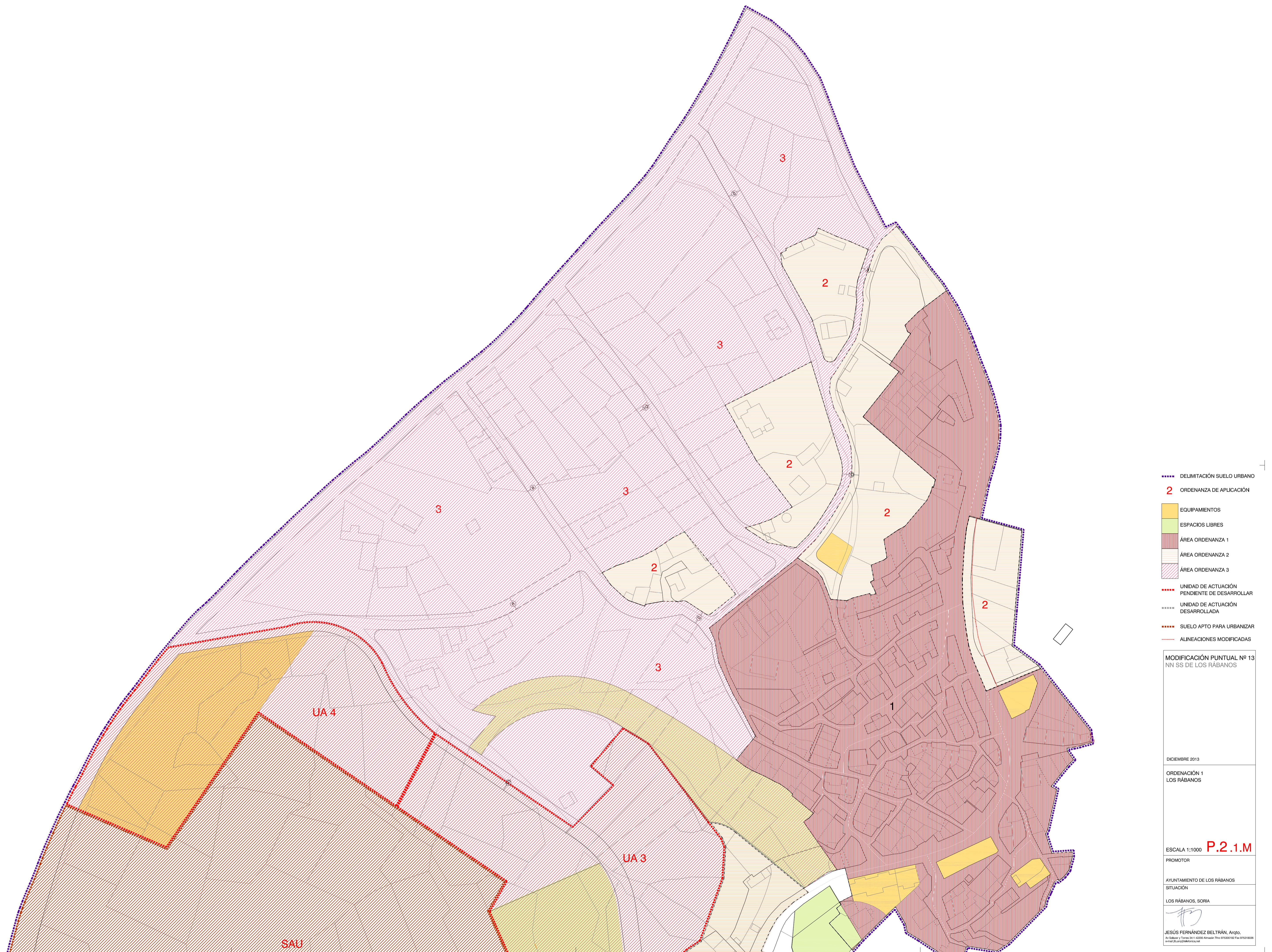
6. Salas de reunión con superficie hasta 500 m<sup>2</sup>.

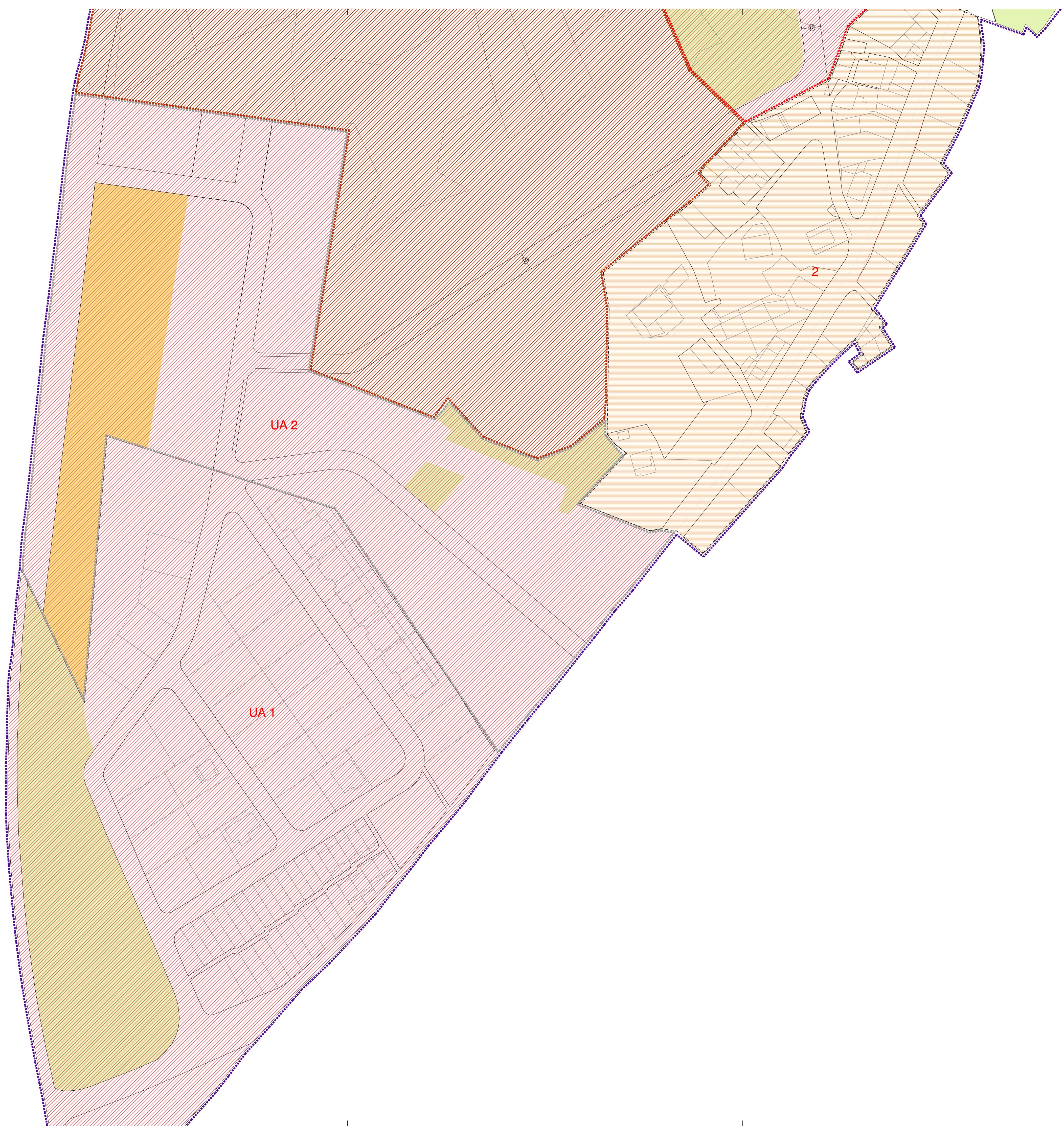
7. Equipamiento Comunitario. Se permiten todos los usos de equipamiento con la limitación de 500 plazas en el equipamiento recreativo.



**PARTE III**  
**PLANOS**







..... DELIMITACIÓN SUELLO URBANO

2 ORDENANZA DE APLICACIÓN

EQUIPAMIENTOS

ESPACIOS LIBRES

ÁREA ORDENANZA 1

ÁREA ORDENANZA 2

ÁREA ORDENANZA 3

..... UNIDAD DE ACTUACIÓN PENDIENTE DE DESARROLLAR

..... UNIDAD DE ACTUACIÓN DESARROLLADA

..... SUELLO APTO PARA URBANIZAR

..... ALINEACIONES MODIFICADAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13  
NN SS DE LOS RÁBANOS

DICIEMBRE 2013

ORDENACIÓN 2  
LOS RÁBANOS

ESCALA 1:1000 P.2.2.M

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE LOS RÁBANOS

SITUACIÓN

LOS RÁBANOS, SORIA

JESÚS FERNÁNDEZ BELTRÁN, Arqto.  
Av Salas y Torres 34-1 42200 Almazán Ter 973000182 Fax 97310006