

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° VI DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE OLVEGA

**SITUACIÓN:
OLVEGA (SORIA)**



AYUNTAMIENTO DE
ÓLVEGA

PROMOTOR

MEMORIA

CONSULTORA



INGENIERÍA S.L.

Ref. 51-11C-UR-P

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
Carmelo VILLANUEVA RODRIGO

Abril 2013

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN	4
2. MARCO LEGAL	4
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	5
4. MEMORIA VINCULANTE.....	7
4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA	7
4.2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES.....	7
4.3. INCREMENTO DE LA SUPERFICIE DESTINADA A INSTALACIONES POLIDEPORTIVAS	8
4.3.1. <i>Justificación pormenorizada de la modificación propuesta</i>	8
4.4. SUBSANACION DE UN ERROR EN LA ALINEACIÓN DE LA CALLE DE SAN ANTÓN.	10
4.4.1. <i>Justificación pormenorizada de la modificación propuesta</i>	10
4.5. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA 1.- CASCO ANTIGUO.....	11
4.5.1. <i>Justificación pormenorizada de la modificación puntual</i>	11
4.6. MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA ORDENANZA 5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.....	14
4.6.1. <i>Justificación pormenorizada de la modificación puntual</i>	14
4.7. MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO DE LOS SECTORES S13 Y S14.....	17
4.7.1. <i>Justificación pormenorizada de la modificación puntual</i>	17
4.8. MODIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO EN UNA ZONA DEL CASCO URBANO DE OLVEGA.	21
4.8.1. <i>Justificación pormenorizada de la modificación propuesta</i>	21
4.9. MODIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE PARCELA MÍNIMA EN SUELO RÚSTICO.	23
4.9.1. <i>Justificación pormenorizada de la modificación propuesta</i>	23
4.10. CORRECCIÓN DEL PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZADAS DE MURO.	24
4.10.1. <i>Justificación pormenorizada de la justificación propuesta</i>	24
4.11. MODIFICACIÓN DE LA DISTANCIA DE RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE MERENDEROS, CASILLAS AGRÍCOLAS O PERRERAS.	25
4.11.1. <i>Justificación pormenorizada de la justificación propuesta</i>	25
5. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN VIGENTE.....	28
6. CONCLUSIÓN	30

PLANOS

- **1.- ZONA DEPORTIVA Y EQUIPAMIENTOS**
 - 1.1.- PLANEAMIENTO PREVIO (MARZO 2006)
 - 1.2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA (ABRIL 2013)
- **2.- CALLE SAN ANTÓN**
 - 2.1.- PLANEAMIENTO PREVIO (MARZO 2006)
 - 2.2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA (ABRIL 2013)
- **3.- SECTORES S13 Y S14**
 - 3.1.- PLANEAMIENTO PREVIO (MARZO 2006)
 - 3.2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA (ABRIL 2013)
- **4.- MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN**
 - 4.1.- MODIFICACIÓN PROPUESTA CASCO ANTIGUO (ABRIL 2013)
 - 4.2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA CALLE CASTILLA (ABRIL 2013)
- **5.- MODIFICACIÓN USOS DEL SUELO EN CASCO URBANO**
 - 5.1.- PLANEAMIENTO PREVIO (MARZO 2006)
 - 5.2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA (ABRIL 2013)
- **6.- MURO. ALINEACIONES Y ORDENANZAS**
 - 6.1.- PLANEAMIENTO PREVIO (MARZO 2006)
 - 6.2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA (ABRIL 2013)

1. GENERALIDADES

1. INTRODUCCIÓN

El municipio de Ólvega dispone actualmente de unas Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria el 31 de enero de 2006 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria con fecha 13 de marzo de 2006.

El Ayuntamiento de Olvega promueve la modificación de sus normas urbanísticas, todas ellas dentro del casco urbano, en los aspectos recogidos en la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL N° VI, que se redacta por encargo del Ayuntamiento de Olvega, con domicilio social en la Plaza de la Constitución nº 1, 42110 Olvega.

Esta iniciativa se realiza con el fin de posibilitar la ¹⁾ remodelación y ampliación de la zona de equipamiento comunitario deportivo situada en la Avenida del Deporte, en suelo urbano consolidado; ²⁾ corrección en el plano nº 4.5 “ALINEACIONES ORDENANZAS” la alineación de la Calle de San Antón; ³⁾ modificación de usos prohibidos de los parámetros de ordenación de la Ordenanza 1- Casco Antiguo; ⁴⁾ modificación de los parámetros de ordenación de la Ordenanza 5-Residencial Unifamiliar adosada en lo relativo a la Calle Castilla; ⁵⁾ modificación de la Ordenanza de aplicación a los sectores S13 y S14 contempladas en las Normas Urbanísticas como Suelo Urbanizable, pasen a regularse por las Ordenadas relativas al suelo rústico, ⁶⁾la modificación del uso del suelo de una parte de la superficie destinada a zona industrial dentro del casco urbano, limitada al norte por la Plaza Cortes de Soria, al sur por el parque de la Hispanidad, al este por la calle Viriato y al oeste por la calle Villalar, ⁷⁾modificación a las limitaciones de la licencia de parcelación en suelo rústico, ⁸⁾rectificación de un error cometido en el plano de Ordenanzas de Muro de las N.U.M. de Olvega aprobadas en marzo de 2006; y ⁹⁾modificación de la distancia de retranqueo mínimo a linderos para la construcción de merenderos, casillas agrícolas o perreras.

El autor de este documento es D. Carmelo Villanueva Rodrigo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado nº 7.691 del CICCP, con domicilio profesional en Calle B, Parcela R-75 del Polígono Industrial “Las Casas”, 42.005 Soria.

2. MARCO LEGAL

La legalidad de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales, se ampara en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15 abril 1999), en adelante LUCyL, y en el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2 febrero 2004), en adelante RUCyL.

Los Textos vigentes de la LUCyL y del RUCyL contemplan las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18 septiembre 2008), para adaptarse a la legislación básica del Estado en materia de suelo (RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley del suelo, BOE 26 junio 2008).

El contenido del presente trabajo constituye una modificación parcial de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Ólvega, según lo establecido en el Art. 58 de la LUCyL, el Art.169 del RUCyL y el Art. 1.4 de la Normativa Urbanística de las propias Normas Urbanísticas Municipales de Ólvega.

Según el Art.120.1.a. del RUCyL, las Normas pueden prever dotaciones urbanísticas sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales es

- 1) REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO COMUNITARIO EN AVDA. DEL DEPORTE.**
- 2) SUBSANACIÓN DE UN ERROR DE LA ALINEACIÓN DE LA CALLE DE SAN ANTÓN, situada en el casco antiguo de Olvega.**
- 3) MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO.**
- 4) MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA ORDENANZA 5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA en la Calle Castilla.**
- 5) MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO DE LOS SECTORES S-13 Y S-14.**
- 6) MODIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO DE UNA PARTE DE LA SUPERFICIE DE USO INDUSTRIAL SITUADA EN EL CASCO URBANO ENTRE LA PLAZA CORTES DE CASTILLA, CALLE VILLALAR, CALLE VIRIATO Y PARQUE DE LA HISPANIDAD..**
- 7) MODIFICACIÓN A LAS LIMITACIONES DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO**
- 8) MODIFICACIÓN DEL PLANO DE ORDENANZAS ALINEACIONES DE MURO.**
- 9) MODIFICACIÓN DE LA DISTANCIA DE RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE MERENDEROS, CASILLAS AGRÍCOLAS O PERRERAS.**

2. MEMORIA VINCULANTE

4. MEMORIA VINCULANTE

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 169.3.b. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), se procede a expresar y justificar los cambios a introducir en las Normas Urbanísticas Municipales de Ólvega actualmente en vigor.

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA

Las modificaciones que se proponen vienen determinadas fundamentalmente, por el deseo de la corporación municipal de atender a las necesidades planteadas para el desarrollo de la actividad económica de Olvega.

Con lo expuesto en los siguientes apartados se entiende debidamente justificada la conveniencia y oportunidad y acreditado el interés público de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales.

4.2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES

A continuación se expresan la descripción y la justificación detallada de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales que las nuevas modificaciones propuestas cambian. Se refleja el estado actual y el propuesto.

4.3. INCREMENTO DE LA SUPERFICIE DESTINADA A INSTALACIONES POLIDEPORTIVAS

4.3.1. Justificación pormenorizada de la modificación propuesta

El objeto de la presente modificación de la ampliación de la superficie destinada a las actuales instalaciones deportivas de Olvega, situadas en la Avenida del Deporte.

Esta ampliación se encuentra justificada ante la necesidad del incremento de la superficie destinada para la instalación de nuevas instalaciones deportivas junto a las ya existentes creando el principal complejo deportivo de Olvega; así como la instalación de una central térmica de Biomasa que proporciona energía térmica a varios edificios municipales: Ayuntamiento, Centro Social, Guardería, la casa de la juventud y las piscinas cubiertas y de verano; industrias y viviendas.

La superficie total ampliada son 5.440 m². De acuerdo con las N.U.M. vigentes, el 68,32% (3716,63 m²) de la superficie ampliada, es ocupado suelo rústico de entorno urbano, y el resto – 31,68% (1723,37 m²) suelo urbano consolidado destinado a viales.

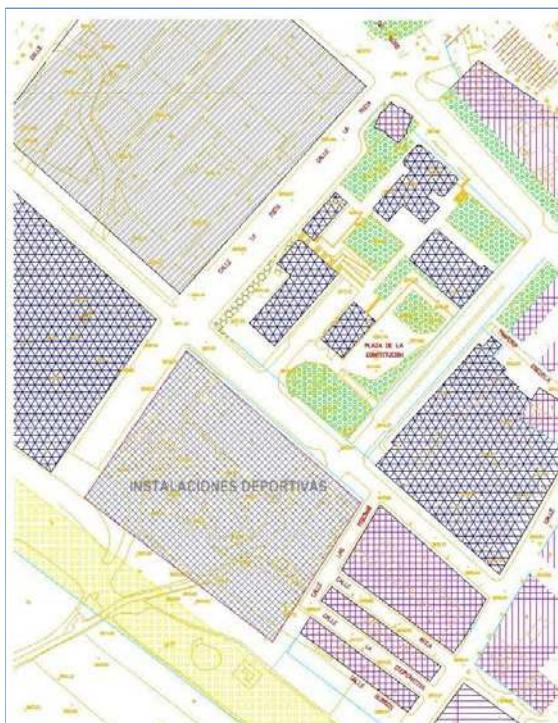


Fig1.- Estado actual

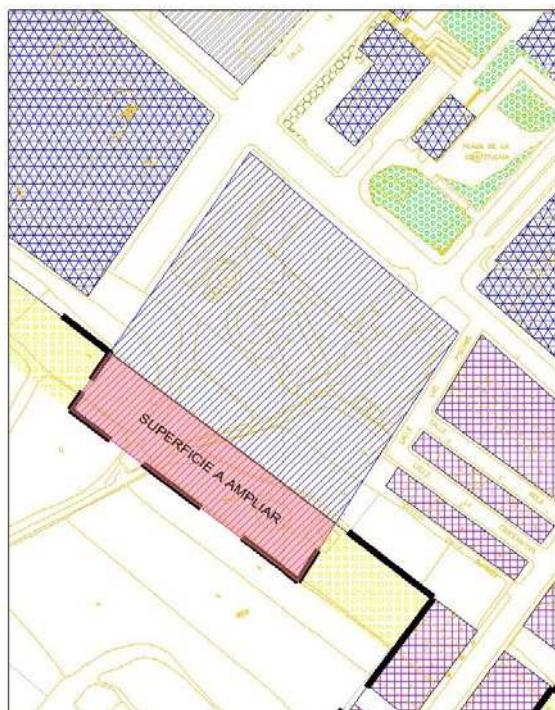


Fig2.- Modificación propuesta

Las ordenanzas vigentes en el planeamiento urbanístico de Olvega, permiten la ampliación de la superficie destinada a Instalaciones Deportivas y Equipamientos.

A continuación se transcriben las ordenanzas actualmente en vigor que afecta a la modificación puntual propuesta de ampliación de la superficie destinada a Instalaciones Deportivas y Equipamientos.

- La Ordenanza de las Normas Urbanísticas Municipales aplicable al suelo urbano consolidado afectado es la **Ordenanza 9.- Zonas Deportivas y Equipamientos**, redactada según la Modificación Puntual nº 2 de dichas Normas Urbanísticas, que fue aprobada definitivamente el 30 de octubre de 2008, y que, entre otras modificaciones, reformó dicha ordenanza.

TEXTO VIGENTE:

Artículo 9.1.9.- ORDENANZA 9.- ZONAS DEPORTIVAS Y EQUIPAMIENTOS.

- USOS (según clasificación del art. 6.1.3 de las N.U.M. de Olvega)
- Usos predominantes: Equipamiento comunitario
- Usos compatibles: Servicios Terciarios, Garajes y Aparcamientos. Espacios libres
- Usos prohibidos: Todos los demás
- Tipología: Edificios en bloque aislado
- Retranqueos: Tres metros a cualquier lindero
- Fondo edificable: No se determina
- Ocupación máxima: 80%
- Altura máxima: 10 metros y planta baja más tres (B+3)
- Estética: Libertad de diseño
- Estas condiciones pueden ser modificadas a criterio del Ayuntamiento y en función de las características, singularidad, necesidades o situación del edificio y de la parcela.

- La Ordenanza de las Normas Urbanísticas Municipales aplicable al **suelo rústico de entorno urbano** es el Art.9.2.2.

TEXTO VIGENTE:

Artículo 9.2.2.- SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO.

- **Usos permitidos:** Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- **Usos sujetos a autorización:**
 - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética.
 - Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

- **Otros usos** (siempre que no pertenezcan al apartado de usos prohibidos), sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º) Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, asea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- **Usos prohibidos:** Todos los demás, es decir, actividades extractivas, canteras, vivienda unifamiliar, usos comerciales, industriales o de almacenamiento, etc, diferentes de los citados en este apartado.

4.4. SUBSANACION DE UN ERROR EN LA ALINEACIÓN DE LA CALLE DE SAN ANTÓN.

4.4.1. Justificación pormenorizada de la modificación propuesta

La presente modificación puntual pretende rectificar un error cometido en los planos de ALINEACIONES. ORDENANZAS de las Normas Urbanísticas Municipales de Olvega, aprobada definitivamente el 13 de marzo de 2006. Concretamente, la alineación de la calle San Antón, que se encuentra en suelo urbano consolidado, dentro del casco antiguo. En el plano nº 4.5 de las N.U.M. la alineación de la calle en los impares se corresponde con una única alineación recta. La subsanación del error consiste en definir las alineación de la calle en los impares ajustándose a la realidad existente, es decir una sucesión de alineaciones rectas que definen el contorno de la acera en dicha margen.

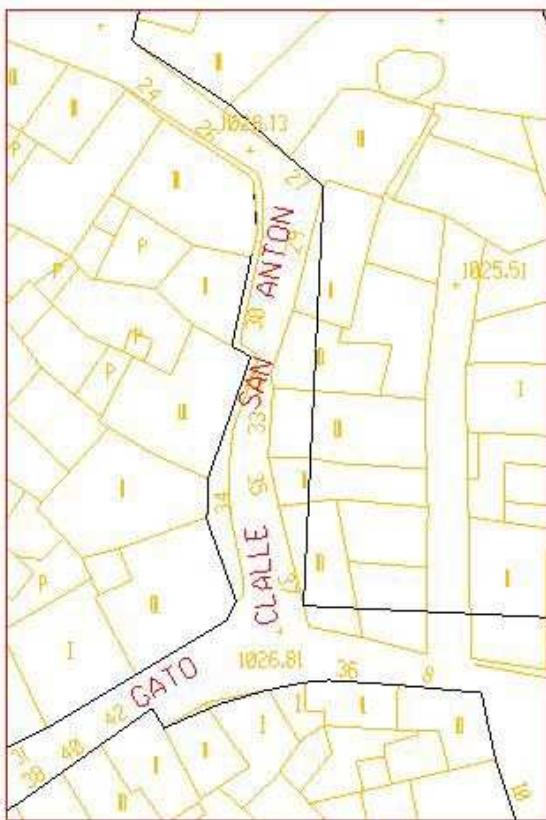


Fig3.- Situación actual



Fig4.- Modificación Propuesta

4.5. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA 1.- CASCO ANTIGUO

4.5.1. Justificación pormenorizada de la modificación puntual

La presente modificación puntual pretende modificar los parámetros de la ordenanza 1 de los usos prohibidos, para que éstos se ajusten al cumplimiento de la normativa autonómica vigente.

En dicha ordenanza, se indica que la distancia mínima para la implantación de nuevos bares o locales similares dentro del casco antiguo sea igual o superior a 100 metros.

El ayuntamiento de Olvega considera que esta limitación es excesiva para el tamaño de población de Olvega, reduciendo las posibilidades de implantación de estos locales, en perjuicio de la actividad económica. Por ello propone la aplicación de la normativa autonómica vigente que regula la distancia mínima para la instalación de actividades hoteleras tales como bares, bares musicales, discotecas, pizzerías, bocaterías y similares.

TEXTO VIGENTE

ORDENANZA 1.- CASCO ANTIGUO

- **USOS:** (según clasificación de art. 6.1.3 de estas Normas)
 - Usos predominantes:
 - Vivienda unifamiliar entre medianeras
 - Vivienda colectiva.
 - Se admite el uso vividero bajo cubierta.
 - Usos compatibles: Talleres, Pequeños almacenes, Comercial, Oficinas, Locales de reunión, Hospedaje, Residencial comunitario, Garajes-Aparcamientos, Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.
 - Usos prohibidos: Los demás. En todo el Casco Antiguo la implantación de nuevos bares o similares exigirá al menos una distancia mínima de 100 metros en línea recta.
- **Tipología:** Edificación en manzana cerrada
- **Parcela mínima:** Se admitirá en cada caso la mínima parcela catastral que exista. No se permiten parcelaciones que den como resultado parcelas inferiores a 40 m² y con longitudes de fachada a lugar público inferiores a 4,0 metros.
- **Retranqueos a fachadas:** No se admiten.
- **Fondo edificable:** No se establece fondo máximo.
- **Ocupación máxima:** 100%
- **Altura máxima:** 9 metros y planta baja más dos (B+2). Se admitirá una planta más (B+3) y 12 metros para parcelas con frente a la Plaza de España, altura que podrá mantenerse en un fondo igual a la parcela catastral existente con un máximo de 12 metros.
- **Estética:** El casco antiguo goza de protección ambiental. Las fachadas serán de mampostería tradicional o enfoscado tradicional que podrá ser de color beige, hueso, marfil, blanco o cualquier otra tonalidad que no produzca disonancias con el entorno. Se prohíbe el ladrillo cara vista, a excepción del tipo "manual". Se permiten vuelos abiertos (balcones) con un saliente máximo de 30 centímetros, limitándose el canto de la losa del vuelo a 12 centímetros siempre que quede un ancho de calle libre, medida perpendicularmente a la fachada en el centro de cada hueco, superior a 6 m. La altura libre bajo balcones será igual o superior a tres metros. Las barandillas serán de hierro en colores apropiados. Las cubiertas serán de cerámica curva o mixta, con una pendiente máxima del 35%. En el caso de aprovechamiento bajo el faldón de cubierta, éstos solo podrán tener ventanas enrasadas al faldón. Todas las fachadas (principal, trasera y laterales o medianeras) que queden al descubierto aunque solo sea de forma temporal, tendrán el mismo tratamiento y acabados. Las decoraciones de las fachadas de tiendas, oficinas, etc., se sujetarán a esta Norma.

TEXTO MODIFICADO

- **USOS:** (según clasificación de art. 6.1.3 de estas Normas)
 - Usos predominantes:
 - Vivienda unifamiliar entre medianeras
 - Vivienda colectiva.
 - Se admite el uso vividero bajo cubierta.
 - Usos compatibles: Talleres, Pequeños almacenes, Comercial, Oficinas, Locales de reunión, Hospedaje, Residencial comunitario, Garajes-Aparcamientos, Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.
 - Usos prohibidos: **Los demás.** En todo el Casco Antiguo la implantación de nuevos bares o similares cumplirá con la norma autonómica vigente en materia de ruidos por la que se regula la distancia mínima entre locales destinados a estas actividades.
- **Tipología:** Edificación en manzana cerrada
- **Parcela mínima:** Se admitirá en cada caso la mínima parcela catastral que exista. No se permiten parcelaciones que den como resultado parcelas inferiores a 40 m² y con longitudes de fachada a lugar público inferiores a 4,0 metros.
- **Retranqueos a fachadas:** No se admiten.
- **Fondo edificable:** No se establece fondo máximo.
- **Ocupación máxima:** 100%
- **Altura máxima:** 9 metros y planta baja más dos (B+2). Se admitirá una planta más (B+3) y 12 metros para parcelas con frente a la Plaza de España, altura que podrá mantenerse en un fondo igual a la parcela catastral existente con un máximo de 12 metros.
- **Estética:** El casco antiguo goza de protección ambiental. Las fachadas serán de mampostería tradicional o enfoscado tradicional que podrá ser de color beige, hueso, marfil, blanco o cualquier otra tonalidad que no produzca disonancias con el entorno. Se prohíbe el ladrillo cara vista, a excepción del tipo "manual". Se permiten vuelos abiertos (balcones) con un saliente máximo de 30 centímetros, limitándose el canto de la losa del vuelo a 12 centímetros siempre que quede un ancho de calle libre, medida perpendicularmente a la fachada en el centro de cada hueco, superior a 6 m. La altura libre bajo balcones será igual o superior a tres metros. Las barandillas serán de hierro en colores apropiados. Las cubiertas serán de cerámica curva o mixta, con una pendiente máxima del 35%. En el caso de aprovechamiento bajo el faldón de cubierta, éstos solo podrán tener ventanas enrasadas al faldón. Todas las fachadas (principal, trasera y laterales o medianeras) que queden al descubierto aunque solo sea de forma temporal, tendrán el mismo tratamiento y acabados. Las decoraciones de las fachadas de tiendas, oficinas, etc., se sujetarán a esta Norma.

4.6. MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA ORDENANZA 5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.

4.6.1. Justificación pormenorizada de la modificación puntual.

La presente modificación puntual pretende modificar la Ordenanza 5 de las parcelas de la calle Castilla reguladas por esta ordenanza. En particular lo relativo a la condición de parcela mínima y ocupación máxima. En dicha ordenanza se indica que la parcela mínima será de 150 m² y la ocupación máxima del 70%. Actualmente, en este lado de la calle Castilla (pares) existen viviendas consolidadas y parcelas con superficies inferiores a la indicada.



En esta fotografía, al inicio de la Calle Castilla se aprecian las construcciones consolidadas en los pares.



Idem anterior, al final de la Calle Castilla, lado pares.

Los parámetros de ordenación de parcela mínima de la Ordenanza 5, suponen un inconveniente para las parcelas que no alcanzan la superficie indicada en dicha ordenanza.

Por ello, el Ayuntamiento de Olvega, requiere la modificación de condición de parcela mínima y ocupación máxima de la Ordenanza 5 en lo referente a las parcelas de la calle Castilla, estableciendo como superficie mínima la mínima catastral, no permitiendo segregaciones que den como resultado

parcelas inferiores a 150 m², y una ocupación máxima del 100% para las parcelas cuya superficie mínima sea la mínima catastral.

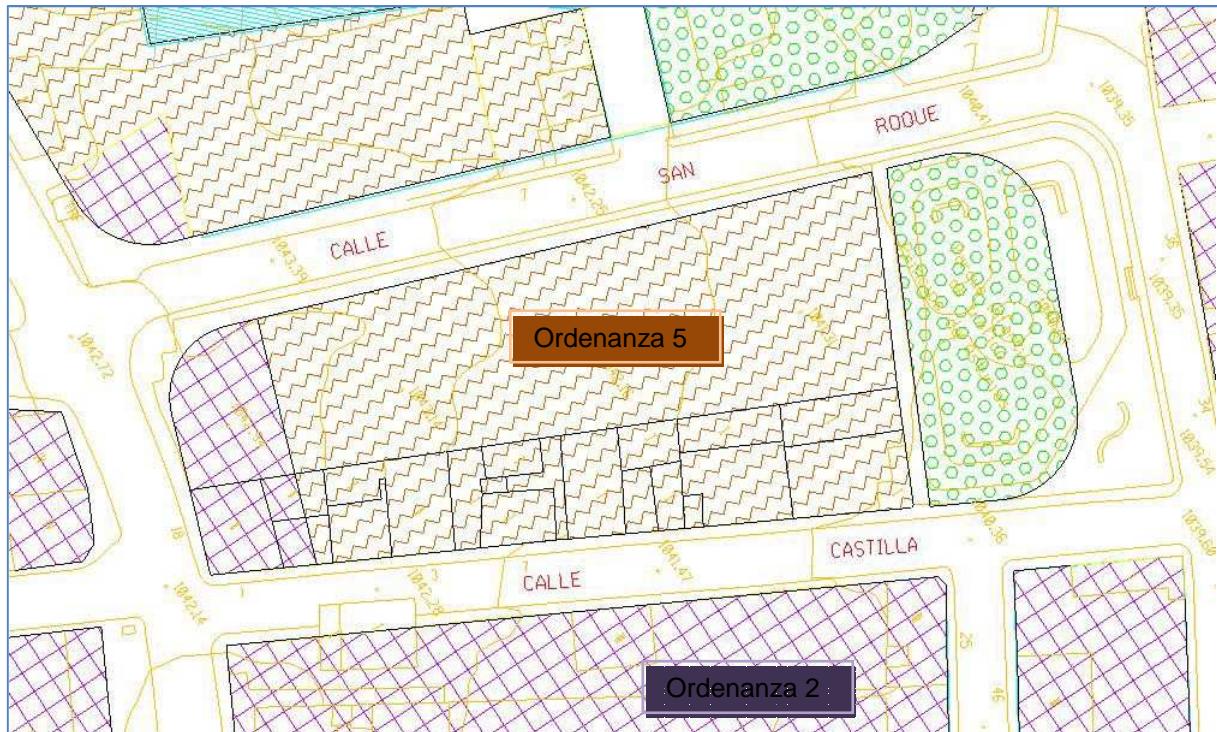


Figura 5.- Calle Castilla

TEXTO VIGENTE

ORDENANZA 5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.

- **USOS** (s/ clasificación de art. 6.1.3 de estas Normas)
 - Usos predominantes: vivienda unifamiliar entre medianeras (adosada)
 - Usos compatibles: residencial comunitario, Hospedaje, espacios libres, Equipamiento deportivo, Garajes y aparcamientos al servicio de viviendas, Almacenes y pequeños almacenes, oficinas.
 - Usos prohibidos: los demás
- **Parcela mínima:** 150 m²
- **Retranqueos mínimos a fachada:** 3 metros
- **Retranqueos mínimos laterales:** 3 metros en las viviendas adosadas de las esquinas
- **Retranqueos a lindero posterior:** Según el fondo edificable
- **Ocupación máxima:** 70%
- **Fondo edificable máximo:** 12 metros
- **Altura máxima:** 10.5 metros. Planta Baja y dos superiores (B+2). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso viviadero.
- **Pendiente de cubierta:** máxima 35%.

- **Estética:** Libertad de diseño, no obstante se recomienda el empleo de materiales tradicionales.

Dentro de una misma manzana, todas las viviendas tendrán las mismas alineaciones y similar tratamiento en los materiales exteriores.

TEXTO MODIFICADO

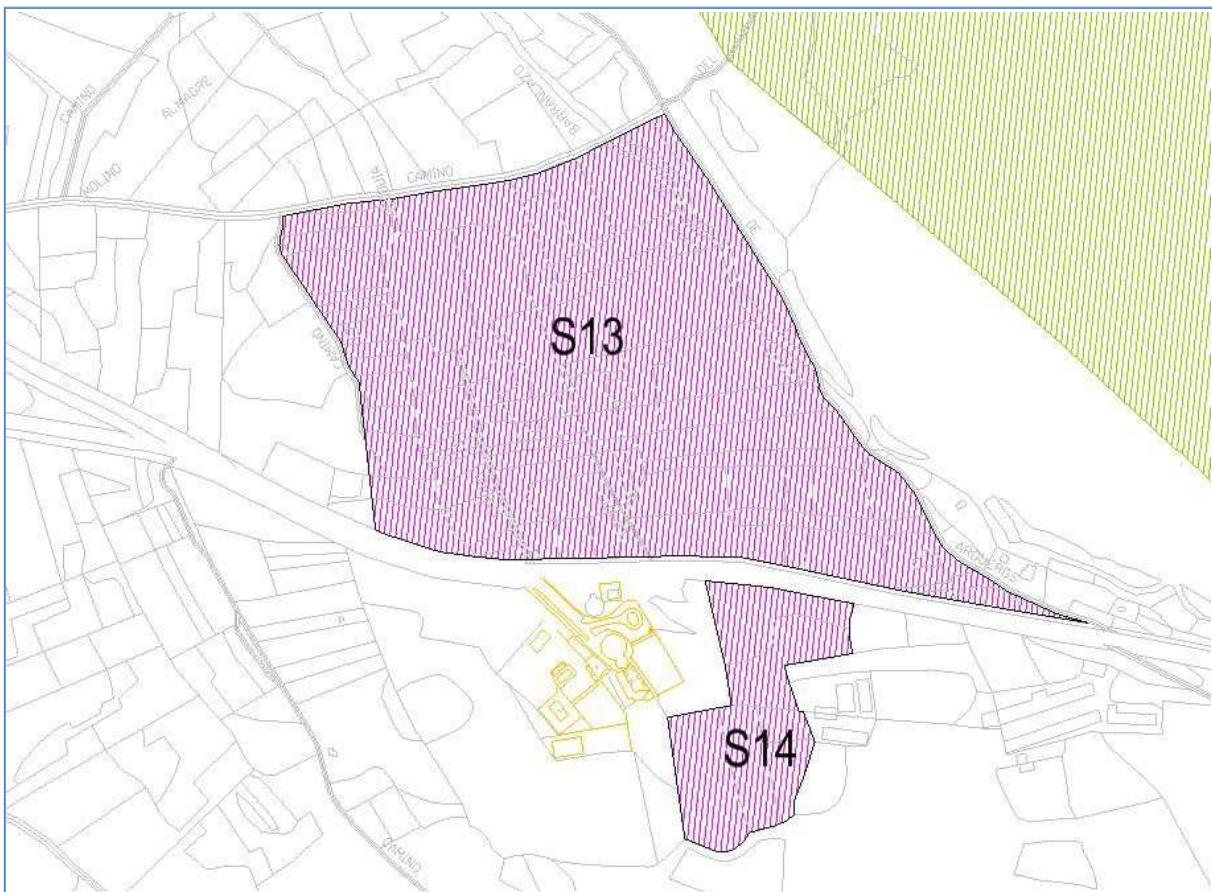
- **USOS** (s/ clasificación de art. 6.1.3 de estas Normas)
 - Usos predominantes: vivienda unifamiliar entre medianeras (adosada)
 - Usos compatibles: residencial comunitario, Hospedaje, espacios libres, Equipamiento deportivo, Garajes y aparcamientos al servicio de viviendas, Almacenes y pequeños almacenes, oficinas.
 - Usos prohibidos: los demás
- **Parcela mínima:** 150 m², permitiendo para las parcelas de la calle Castilla reguladas por esta ordenanza, como parcela mínima la mínima catastral, no permitiendo segregaciones que den como resultado parcelas inferiores a 150 m².
- **Retranqueos mínimos a fachada:** 3 metros
- **Retranqueos mínimos laterales:** 3 metros en las viviendas adosadas de las esquinas
- **Retranqueos a lindero posterior:** Según el fondo edificable
- **Ocupación máxima:** 70%, permitiendo el 100% para aquellas parcelas de la calle Castilla, reguladas por esta ordenanza, que cumplan con la condición de parcela mínima la mínima catastral según se indica en el apartado de "parcela mínima".
- **Fondo edificable máximo:** 12 metros
- **Altura máxima:** 10.5 metros. Planta Baja y dos superiores (B+2). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso vivíadero.
- **Pendiente de cubierta:** máxima 35%.
- **Estética:** Libertad de diseño, no obstante se recomienda el empleo de materiales tradicionales.

Dentro de una misma manzana, todas las viviendas tendrán las mismas alineaciones y similar tratamiento en los materiales exteriores.

4.7. MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO DE LOS SECTORES S13 Y S14.

4.7.1. Justificación pormenorizada de la modificación puntual

Los sectores S13 y S14 se encuentran situados al sureste del casco urbano de Olvega, a ambas márgenes de la carretera C-101 frente a la ermita de la Virgen de Olmacedo, aproximadamente a 1.300 metros del casco urbano de Olvega. Las superficies de ambos sectores son respectivamente de 225.662 m², y 33.624 m².



Desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales de Olvega (marzo de 2003) no se han desarrollado figuras de planeamiento en los sectores S13 y S14. El Ayuntamiento de Olvega desea mantener dicha zona dentro del entorno en el que actualmente está, entorno rural dedicado fundamentalmente a labores agrícolas, y donde se encuentran la Ermita de la Virgen de Olmacedo y Molino de Almaque, ambos incluidos en el catálogo de bienes protegidos de las N.U.M. de Olvega.

La Ermita de la Virgen de Olmacedo incluida en el sector S14 de las N.U.M. de Olvega forma parte del Catálogo de Bienes Protegidos que integran el Patrimonio Arquitectónico de Olvega. Se trata de una arquitectura religiosa del románico tardío, con planta de cruz latina y ábside semicircular. El Molino de Almagre, incluido en el sector S13, goza igualmente de una protección de valor cultural por los restos de la época árabe de carácter industrial y minero, y constituye en la actualidad una zona de recreo para los olvegueños.

Es deseo del ayuntamiento de Olvega, seguir manteniendo estos valores culturales. A tal efecto y conforme a lo indicado en el artículo 8.3.1 del capítulo 3 de las N.U.M. de Olvega, los terrenos de ambos sectores S13 y S14 poseen valores culturales a mantener. Por ello, el Ayuntamiento de Olvega desea modificar la calificación actual de los terrenos incluidos en los sectores S13 y S14 (suelo urbanizable) a suelo rústico común.

TEXTO VIGENTE

TEXTO VIGENTE DE LA FICHA DE PLANTAJAMIENTO DEL SECTOR S-13

SECTOR S-13	
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SITUACIÓN:	Carretera C-101, frente a la ermita de la Virgen de Olmacedo.
SUPERFICIE APROXIMADA:	225.662 m ² La superficie a partir de la que se obtendrán los distintos parámetros urbanísticos será la resultante del correspondiente levantamiento topográfico.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: **PLAN PARCIAL**

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL		
USOS (según clasificación de art. 6.1.3)	USO PREDOMINANTE	Vivienda unifamiliar aislada y pareada
	USOS COMPATIBLES	1. En parcelas de EQUIPAMIENTO: Todos los recogidos dentro de USO DOTACIONAL según art. 6.1.3 2. En parcelas de ESPACIOS LIBRES: USO ESPACIOS LIBRES, según art. 6.1.3 3. En el resto de parcelas: Hostería, Espacios libres, Equipamiento deportivo, Garajes y aparcamientos al servicio de las viviendas, Almacenes y pequeños almacenes, oficinas.
	USOS PROHIBIDOS	RESTO
PLAZO DE ESTABLECIMIENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA		MÁXIMO 8 AÑOS
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		MÁXIMO 0,5 m ² /m ²
DENSIDAD DE POBLACIÓN		DENSIDAD MÁXIMA: 30 viviendas/hectárea DENSIDAD MÍNIMA: 20 viviendas/hectárea
OTRAS CONDICIONES:		
RESERVA PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA		MÍNIMO: 10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DEL SECTOR MÁXIMO: 50% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DEL SECTOR

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA	
RESERVAS DE SUELO PARA LAS VÍAS PÚBLICAS	<p>APARCAMIENTOS: Se dispondrá al menos de 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector.</p>
RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES	<p>CUANTÍA: 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo de un 5% de la superficie del sector.</p> <p>LOCALIZACIÓN: A determinar en el Plan Parcial</p> <p>CONDICIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Se asegurará el adecuado solamiento, evitando zonas residuales. -El porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales no debe ser inferior al 50%. -La superficie mínima será de 500 metros cuadrados, de forma que pueda inscribirse un círculo de 20 metros de diámetro. -Se preverán zonas reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados.
RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS	<p>CUANTÍA: 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector.</p> <p>LOCALIZACIÓN: A determinar en el Plan Parcial.</p> <p>CONDICIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Al menos el 50% de la reserva para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción de equipamientos de titularidad pública.

GESTIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
Proyectos previos a la LICENCIA DE EDIFICACIÓN	<p>PLAN PARCIAL bajo las condiciones establecidas en la Ordenanza 6 “Residencial Unifamiliar Aislada”.</p> <p>PROYECTO DE ACTUACIÓN En caso de que no estén contenidos en el Proyecto de actuación serán necesarios PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN</p>

MODIFICACIÓN PROPUESTA

La ficha de planeamiento del S13 incluida en las Normas Urbanísticas Municipales de Olvega, no será de aplicación para la regulación del suelo delimitado en dicha área de 225.662 m²; quedando regulado con la modificación propuesta por el artículo 9.2.1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Olvega, aprobada en marzo de 2006.

Normativa de aplicación para el suelo incluido en el perímetro definido por las N.U.M. como S13.

Artículo 9.2.1.- SUELO RÚSTICO COMÚN.

Además de los usos derivados de los derechos ordinarios en suelo rústico citados en el art. 8.3.1.3 de estas Normas, en el suelo rústico común se aplican el siguiente régimen mínimo de protección (usos excepcionales):

- **Usos permitidos:**
 - A) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - B) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.
- **Usos sujetos a autorización:**
 - A) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en la planificación temporal sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
 - B) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras.
 - C) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - D) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
 - E) Otras obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - Otros usos, sean dotaciones, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
 - 1º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- **Usos prohibidos:** Todos los demás diferentes de los citados en este apartado.

4.8. MODIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO EN UNA ZONA DEL CASCO URBANO DE OLVEGA.

4.8.1. Justificación pormenorizada de la modificación propuesta

Dentro del casco urbano hay una superficie de 8.833 m² regulada en el planeamiento urbanístico vigente por la ordenanza 8.-áreas industriales. Este área queda delimitado al norte por la Plaza Cortes de Castilla, al oeste por la calle Villalar, al sur por un vial y al este por la calle Viriato. Asimismo, la manzana de 1.052 m² situada entre las calles Felix Rodríguez de la Fuente (al este), Comuneros de Castilla (al sur), Villalar (al oeste) y Plaza Cortes de Castilla (al norte), dispone de un uso dotacional destinado a espacios libres.

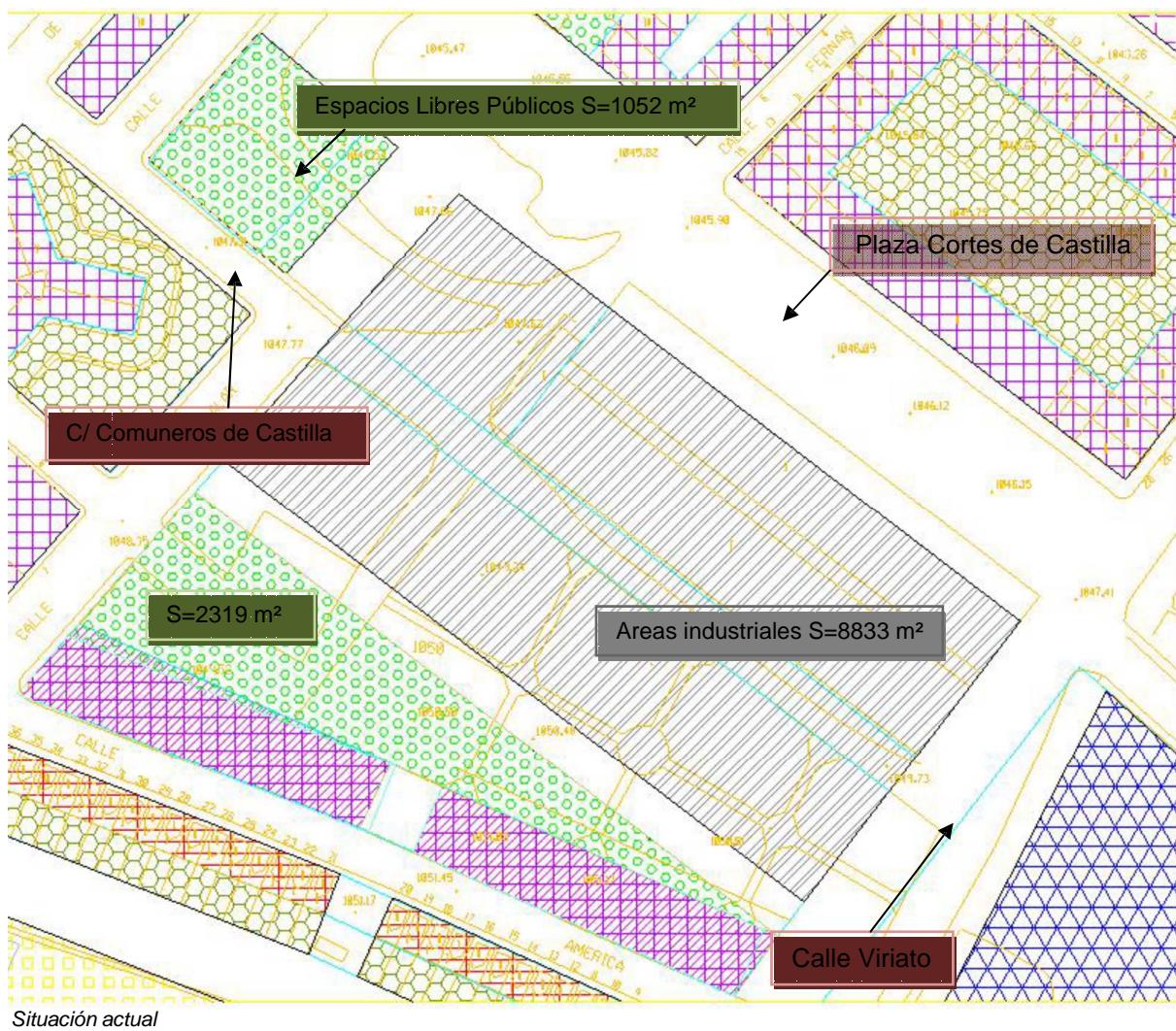
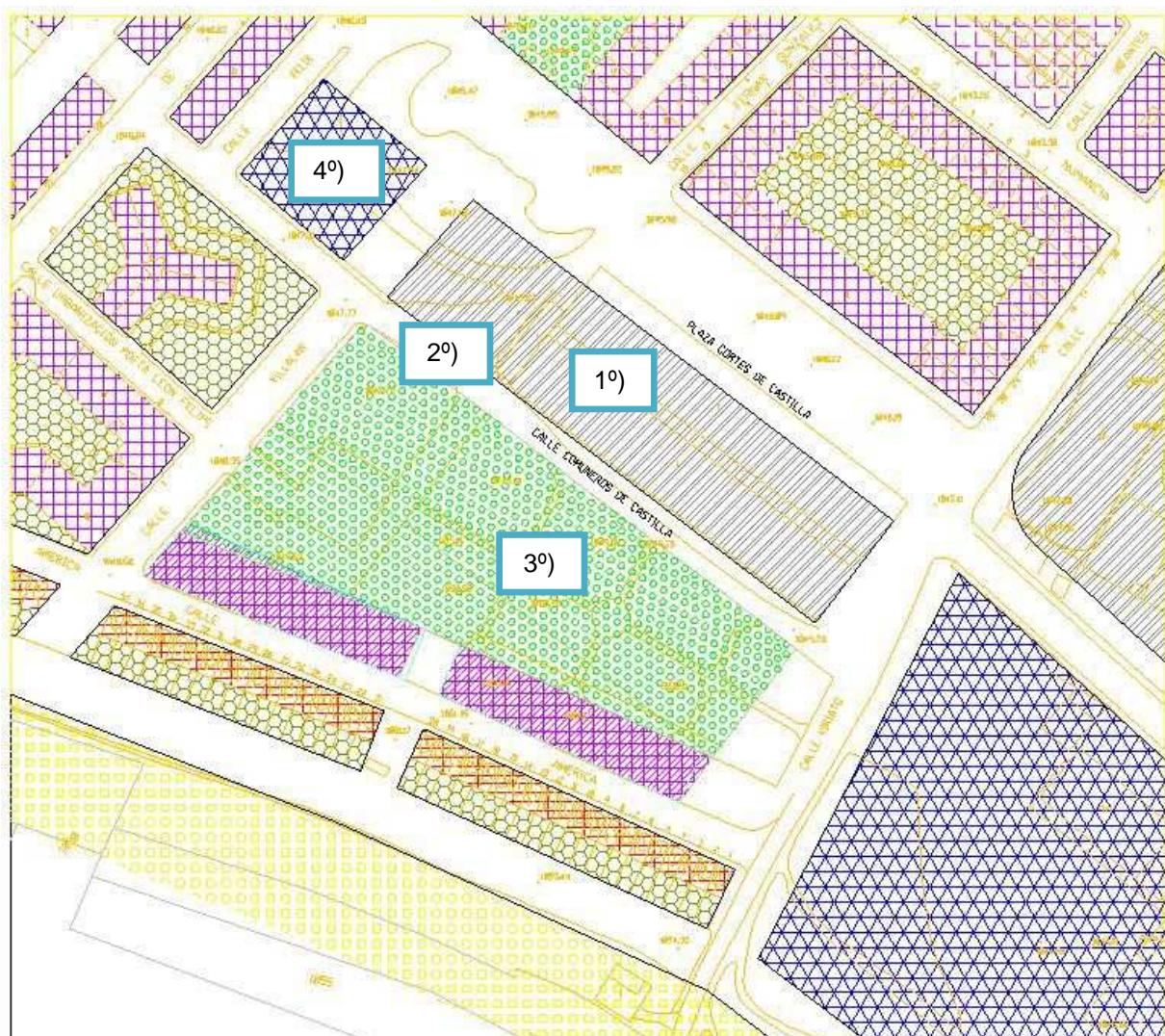


Tabla de superficies actual objeto de la modificación:

Uso	Superficie (m ²)	Ordenanza
Areas Industriales	8.833	Ordenanza 8.- Areas industriales
Espacios Libres Públicos	1.052	Espacios Libres Públicos
Espacios Libres Públicos "Parque de la Hispanidad"	2.319	Espacios Libres Públicos

La propuesta de modificación contempla en este entorno las siguientes actuaciones:

- 1º) Reducir la superficie destinada a áreas industriales de 8.833 m² a 4.249 m²
- 2º) Dar continuidad al vial de la Calle Comuneros hasta su intersección con la calle Viriato
- 3º) Incrementar la superficie de espacios libres públicos a partir de una parte de la superficie destinada a uso industrial y del vial que separa dicho área con el parque de la Hispanidad.
- 4º) Modificar el uso del suelo de la manzana situada entre las calles Cortes de Castilla, Comuneros de Castilla, Villalar y Félix Rodriguez de la Fuente.



Situación propuesta

Tabla de superficies propuesta, objeto de la modificación:

Uso	Superficie (m ²)	Ordenanza
Areas Industriales	4.249	Ordenanza 8.- Areas industriales
Espacios Libres Públicos "Parque de la Hispanidad"	6.910	Espacios libres públicos
Equipamiento	1.052	Ordenanza 9.- Equipamientos

4.9. MODIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE PARCELA MÍNIMA EN SUELO RÚSTICO.

4.9.1. Justificación pormenorizada de la modificación propuesta

El **artículo 4.2.24** de la Sección 3^a “Licencia de parcelación” del CAPÍTULO II.- LICENCIA URBANÍSTICA establece las limitaciones a la licencia de parcelación, indicando los supuestos en los que son indivisibles los terrenos y por lo tanto no pueden concederse sobre ellos licencia de parcelación.

- En el apartado 1 de dicho artículo se establece como parcela mínima la fijada en el planeamiento urbanístico { artículos 9.2.5 a 9.2.8 de la Sección 2^a “Ordenanzas específicas de suelo rústico”, del CAPÍTULO II.- ORDENANZAS DE SUELO RÚSTICO }.
- En el apartado 2 del artículo 4.2.24 se indica que cuando el planeamiento urbanístico no señale la parcela mínima lo dispuesto en los sub-apartados a) y b) del apdo 1 de dicho artículo, **la parcela mínima será la unidad mínima de cultivo.**

El ayuntamiento de Olvega desea modificar el aspecto contenido en cuanto a lo dispuesto de parcela mínima indicadas en los artículo 9.2.5 a 9.2.8 limitando las parcelaciones rústicas que tengan tamaño inferior a la parcela mínima de cultivo establecida en el término municipal de Olvega por RD 76/1984 de 16 de agosto, con el objeto de evitar la proliferación de construcciones: viviendas rústicas, casillas agrícolas, etc.. en el entorno rústico.

TEXTO VIGENTE

Artículo 4.2.24 LIMITACIONES A LA LICENCIA DE PARCELACIÓN

1.- Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse licencia de parcelación:

- a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva parcela.
- b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.
- c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie de volumen construible, cuando se ha ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.
- d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

2.- En suelo rústico, cuando el planeamiento urbanístico no señale una parcela mínima, lo dispuesto en las letras a) y b) del apartado anterior se aplica en relación a la Unidad Mínima de Cultivo.

TEXTO MODIFICADO

Artículo 4.2.24 LIMITACIONES A LA LICENCIA DE PARCELACIÓN

1.- Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse licencia de parcelación:

- a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva parcela.
- b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.
- c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie de volumen construible, cuando se ha ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.
- d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

2.- En suelo rústico, lo dispuesto en las letras a) y b) del apartado anterior se aplica en relación a la Unidad Mínima de Cultivo.

4.10. CORRECCIÓN DEL PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS DE MURO.

4.10.1. Justificación pormenorizada de la justificación propuesta

La presente modificación puntual pretende rectificar un error cometido en los planos de ALINEACIONES. ORDENANZAS de las Normas Urbanísticas Municipales de Olvega, aprobada definitivamente el 13 de marzo de 2006. En concreto se trata de la omisión de la trama: "Ordenanza 10. Núcleo de Muro", de una zona de viviendas ubicadas al noreste y dentro del casco urbano de la localidad de Muro. La subsanación consiste en dotar dicha zona de la citada trama.

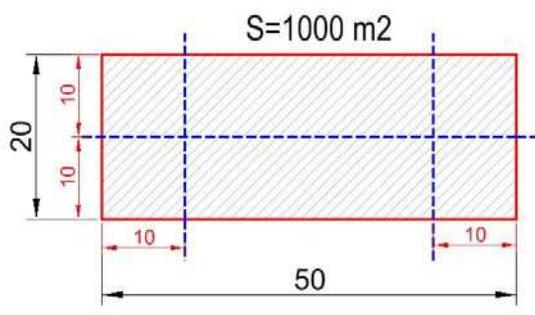
4.11. MODIFICACIÓN DE LA DISTANCIA DE RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE MERENDEROS, CASILLAS AGRÍCOLAS O PERRERAS.

4.11.1. Justificación pormenorizada de la justificación propuesta.

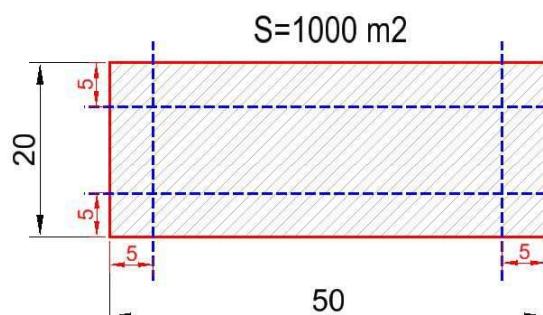
En esta modificación puntual se pretende modificar el artículo 9.2.7 “CONSTRUCCIÓN DE MERENDEROS, CASILLAS AGRÍCOLAS O PERRERA”, contenido en la Sección 2ª “ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE SUELO RÚSTICO”, del CAPÍTULO II “ORDENANZAS DE SUELO RÚSTICO”. En dicho artículo se establece en 10 metros el retranqueo mínimo a linderos para las construcciones de merenderos, casillas agrícolas o perreras, se pretende modificar a 5 metros el retranqueo mínimo a linderos como se establecía en la normativa anterior. Esta modificación se encuentra justificada porque con la limitación indicada en la normativa vigente en muchas parcelas o bien no existe posibilidad de construir o bien en alguna de sus fachadas la longitud resultante es pequeña.

A continuación se indican dos ejemplos gráficos en los que se cumple la condición de parcela mínima de superficie 1000 m² donde se reflejan los inconvenientes indicados el retranqueo a linderos de 10 metros con la normativa vigente; y al margen de los mismos, se refleja la modificación propuesta con el retranqueo a linderos de 5 metros.

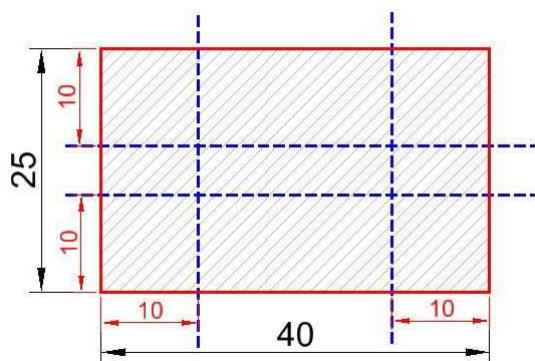
NORMATIVA VIGENTE



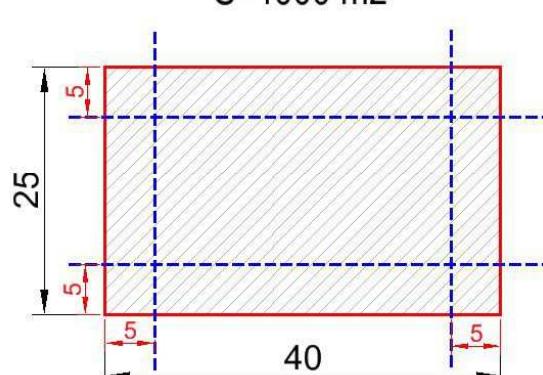
MODIFICACIÓN PROPUESTA



S=1000 m²



S=1000 m²



TEXTO VIGENTE

Artículo 9.2.7.- CONSTRUCCIÓN DE MERENDEROS, CASILLAS AGRÍCOLAS O PERRERA.

Cuando de acuerdo con los usos (ordinarios, permitidos o sujetos a autorización) según la categoría de suelo del apartado 6.6.1. a la que correspondan, se puedan construir invernaderos, casillas agrícolas o perreras en suelo rústico, se cumplirán las estipulaciones siguientes:

INVERNADERO:

Espacios destinados al cultivo de huertas familiares o productivas.

Únicamente admisibles de una planta de 3,5 metros de altura máxima, con estructura ligera de madera o metálica y con cubrición de plásticos, policarbonatos, etc. La ocupación máxima será del 25%

CASILLAS AGRÍCOLAS:

Pequeña construcción de una planta, con tamaño máximo de 30,00 m² y altura de 2,5 metros al alero.

Obligatoriamente de mampostería de piedra caliza o arenisca y cubierta de teja cerámica árabe o de curva de cemento imitación, sin canalones, con aleros de 0,40 metros.

Destinada únicamente al almacén de herramientas propias para trabajar las huertas, pudiendo tener un porche adosado y cubierta de hasta 10 m² de superficie.

PERRERAS:

Pequeñas construcciones dedicadas a la cría y guarda de perros, bien sea por motivos cinegéticos u otros como puedan ser las residencias caninas.

Podrán existir construcciones de una planta donde se alberguen las oficinas, almacenes, salas de cura, etc, cuya superficie total sea como máximo de 30 m², y otras construcciones secundarias para estancia de los animales que podrán ser pequeños habitáculos adosados y con patio alambrado. Su número no podrá exceder de 25.

Todo recinto estará cerrado con murete ciego de hasta 1 metro de altura y el resto hasta 2,20 con rejas y malla.

Los materiales constructivos serán iguales a los de las Casillas Agrícolas.

EN GENERAL:

- Podrán ser compatibles las tres actividades en una misma parcela.
- La parcela mínima para los tres usos anteriores será de 1000 m² y el retranqueo a linderos mínimo de 10 metros.

TEXTO MODIFICADO

Artículo 9.2.7.- CONSTRUCCIÓN DE MERENDEROS, CASILLAS AGRÍCOLAS O PERRERA.

Cuando de acuerdo con los usos (ordinarios, permitidos o sujetos a autorización) según la categoría de suelo del apartado 6.6.1. a la que correspondan, se puedan construir invernaderos, casillas agrícolas o perreras en suelo rústico, se cumplirán las estipulaciones siguientes:

INVERNADERO:

Espacios destinados al cultivo de huertas familiares o productivas.

Únicamente admisibles de una planta de 3,5 metros de altura máxima, con estructura ligera de madera o metálica y con cubrición de plásticos, policarbonatos, etc. La ocupación máxima será del 25%

CASILLAS AGRÍCOLAS:

Pequeña construcción de una planta, con tamaño máximo de 30,00 m² y altura de 2,5 metros al alero.

Obligatoriamente de mampostería de piedra caliza o arenisca y cubierta de teja cerámica árabe o de curva de cemento imitación, sin canalones, con aleros de 0,40 metros.

Destinada únicamente al almacén de herramientas propias para trabajar las huertas, pudiendo tener un porche adosado y cubierta de hasta 10 m² de superficie.

PERRERAS:

Pequeñas construcciones dedicadas a la cría y guarda de perros, bien sea por motivos cinegéticos u otros como puedan ser las residencias caninas.

Podrán existir construcciones de una planta donde se alberguen las oficinas, almacenes, salas de cura, etc, cuya superficie total sea como máximo de 30 m², y otras construcciones secundarias para estancia de los animales que podrán ser pequeños habitáculos adosados y con patio alambrado. Su número no podrá exceder de 25.

Todo recinto estará cerrado con murete ciego de hasta 1 metro de altura y el resto hasta 2,20 m con rejas y malla.

Los materiales constructivos serán iguales a los de las Casillas Agrícolas.

EN GENERAL:

- Podrán ser compatibles las tres actividades en una misma parcela.
- La parcela mínima para los tres usos anteriores será de 1000 m² y el retranqueo a linderos mínimo de 5 metros.

5. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN VIGENTE

La presente Modificación no supone alteración ninguna sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, ya que no tiene repercusiones sobre el contenido de los mismos.

3. CONCLUSIÓN

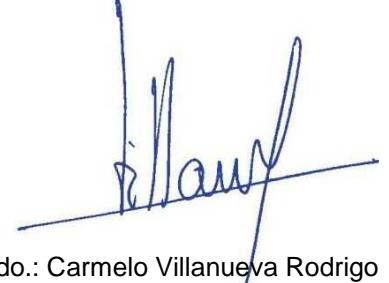
6. CONCLUSIÓN

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Ólvega, ha sido redactada conforme a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y el Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004, y sus modificaciones vigentes, y se concluye para su aprobación administrativa si procede.

Soria, abril de 2013

El Autor,

emeá INGENIERIA S.L.



Fdo.: Carmelo Villanueva Rodrigo
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 7.691