

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MOZONCILLO (SEGOVIA)



DOCUMENTACIÓN NORMATIVA: DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA



AYUNTAMIENTO
DE MOZONCILLO

Equipo redactor:

FERNANDO NIETO CRIADO, JESÚS NIETO CRIADO
ARQUITECTOS



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE DE 2019



ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LAS NORMAS.....	1
Art. 1.1.1 Objeto y campo de aplicación.....	1
Art. 1.1.2 División urbanística del territorio.....	1
Art. 1.1.3 Legislación urbanística	1
Art. 1.1.4 Ejecutividad y vigencia	1
Art. 1.1.5 Vinculación	2
Art. 1.1.6 Supletoriedad	2
Art. 1.1.7 Interpretación, orden de prioridad y ajuste de las determinaciones contenidas en las Normas	2
Art. 1.1.8 Determinaciones de Ordenación general	3
Art. 1.1.9 Incidencia de las Normas Urbanísticas Municipales sobre las construcciones y los usos existentes	4
Art. 1.1.10 Incidencia de las Normas Urbanísticas Municipales sobre el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones.....	5
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	7
CAPÍTULO 1. DEFINICIONES Y CONCEPTOS GENERALES	7
Art. 2.1.1 Aplicación y tipos de usos	7
Art. 2.1.2 Usos considerados en las NUM	7
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.....	8
Art. 2.2.1 Definición.....	8
Art. 2.2.2 Clasificación	8
Art. 2.2.3 Condiciones generales de vivienda.....	8
Art. 2.2.4 Condiciones de la residencia comunitaria	11
CAPÍTULO 3. USO ALMACÉN	12
Art. 2.3.1 Definición.....	12
Art. 2.3.2 Clasificación	12
Art. 2.3.3 Condiciones generales	12
Art. 2.3.4 Condiciones de higiene	12
CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL	13
Art. 2.4.1 Definición.....	13
Art. 2.4.2 Clasificación	13
Art. 2.4.3 Criterios de clasificación	14
Art. 2.4.4 Umbral máximo del uso industrial.....	14
Art. 2.4.5 Condiciones de funcionamiento.....	15
Art. 2.4.6 Vertido de aguas residuales industriales	17
Art. 2.4.7 Condiciones generales de los locales	18
Art. 2.4.8 Medidas a adoptar para la protección del medio natural	19

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO	20
Art. 2.5.1 Definición	20
Art. 2.5.2 Condiciones del uso oficinas	20
Art. 2.5.3 Condiciones del uso hostelería y salas de reunión para el ocio	20
Art. 2.5.4 Condiciones del uso hospedaje	21
Art. 2.5.5 Condiciones del uso comercio y servicios	22
CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL	23
Art. 2.6.1 Definición	23
Art. 2.6.2 Condiciones de las vías públicas	23
Art. 2.6.3 Servicios urbanos	23
Art. 2.6.4 Espacios libres públicos	23
Art. 2.6.5 Equipamientos	24
Art. 2.6.6 Equipamiento educativo	24
Art. 2.6.7 Equipamiento cultural	25
Art. 2.6.8 Equipamiento sanitario, social y asistencial	25
Art. 2.6.9 Equipamiento religioso	26
Art. 2.6.10 Equipamiento deportivo	26
Art. 2.6.11 Equipamiento administrativo	27
Art. 2.6.12 Equipamiento correspondiente a otros servicios	27
CAPÍTULO 7. USO GARAJE Y APARCAMIENTO	28
Art. 2.7.1 Definición	28
Art. 2.7.2 Condiciones del uso garaje y aparcamiento	28
CAPÍTULO 8. USO AGROPECUARIO	30
Art. 2.8.1 Definición	30
Art. 2.8.2 Condiciones del uso agropecuario	30
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	33
CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA	33
SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE LA PARCELA	33
Art. 3.1.1 Definición de parcela	33
Art. 3.1.2 Superficie de parcela	33
Art. 3.1.3 Alineaciones	34
Art. 3.1.4 Parcela mínima	34
Art. 3.1.5 Solar. Parcela edificable	34
Art. 3.1.6 Condiciones de parcelación	35
SECCIÓN 2.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	36
Art. 3.1.7 Retranqueo	36
Art. 3.1.8 Fondo edificable	36
Art. 3.1.9 Línea de edificación	36



Art. 3.1.10	Tipología de edificación.....	36
SECCIÓN 3.- OCUPACIÓN DE LA PARCELA		37
Art. 3.1.11	Superficie ocupable	37
Art. 3.1.12	Ocupación en planta o superficie ocupada.....	37
Art. 3.1.13	Superficie libre.....	37
Art. 3.1.14	Coeficiente de ocupación	38
SECCIÓN 4.- EDIFICABILIDAD		38
Art. 3.1.15	Definición.....	38
Art. 3.1.16	Cálculo de la edificabilidad. Superficie edificada	38
Art. 3.1.17	Superficie construida.....	39
Art. 3.1.18	Superficie útil.....	39
SECCIÓN 5.- VOLUMEN Y FORMA		40
Art. 3.1.19	Definición.....	40
Art. 3.1.20	Alturas exteriores de la edificación	40
Art. 3.1.21	Rasantes	41
Art. 3.1.22	Medición de la altura. Altura máxima.....	42
Art. 3.1.23	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa.....	43
Art. 3.1.24	Pendiente de cubierta.....	45
Art. 3.1.25	Frente de alero	45
Art. 3.1.26	Alturas interiores.....	45
Art. 3.1.27	Plantas de la edificación	46
Art. 3.1.28	Construcciones auxiliares.....	48
CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD		49
SECCIÓN 1.- CONDICIONES HIGIÉNICAS		49
Art. 3.2.1	Condiciones de las piezas habitables.....	49
Art. 3.2.2	Condiciones del resto de locales	50
Art. 3.2.3	Patios. Definición y tipos	50
Art. 3.2.4	Condiciones generales de los patios	51
Art. 3.2.5	Condiciones de los patios cerrados.....	51
Art. 3.2.6	Condiciones de los patios abiertos	52
Art. 3.2.7	Condiciones de los patios de parcela	52
Art. 3.2.8	Patios mancomunados	52
SECCIÓN 2: CONDICIONES DE CALIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE		52
Art. 3.2.9	Calidad constructiva	52
Art. 3.2.10	Eficiencia energética	53
Art. 3.2.11	Gestión de residuos de las construcciones	53
CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS		54
Art. 3.3.1	Dotación de agua	54

Art. 3.3.2	Evacuación de aguas fecales y pluviales	54
Art. 3.3.3	Energía eléctrica y puesta a tierra.....	55
Art. 3.3.4	Telecomunicaciones.....	55
Art. 3.3.5	Servicios postales	56
Art. 3.3.6	Combustibles	56
Art. 3.3.7	Evacuación de humos y gases.....	56
Art. 3.3.8	Retirada de residuos sólidos urbanos	56
Art. 3.3.9	Instalaciones de climatización	57
Art. 3.3.10	Aparcamiento	57
CAPÍTULO 4. SEGURIDAD	58	
Art. 3.4.1	Definición	58
Art. 3.4.2	Prevención de caídas.....	58
Art. 3.4.3	Accesibilidad y supresión de barreras.....	58
Art. 3.4.4	Seguridad estructural	59
Art. 3.4.5	Seguridad en caso de incendio	59
Art. 3.4.6	Seguridad de utilización y accesibilidad.....	59
CAPÍTULO 5. ESTÉTICA.....	60	
Art. 3.5.1	Definición y conceptos	60
Art. 3.5.2	Fachadas	60
Art. 3.5.3	Modificación de fachadas existentes.....	61
Art. 3.5.4	Cuerpos volados	61
Art. 3.5.5	Entrantes y retranqueos	62
Art. 3.5.6	Toldos y marquesinas	63
Art. 3.5.7	Escaparates, muestras y banderines	63
Art. 3.5.8	Cubiertas.....	63
Art. 3.5.9	Cerramiento de solares y terrenos	65
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.....	67	
CAPÍTULO 1. VIALES	67	
Art. 4.1.1	Condiciones generales.....	67
Art. 4.1.2	Nueva urbanización.....	68
Art. 4.1.3.	Medidas a adoptar para la protección del medio natural.....	68
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	70	
Art. 4.2.1	Definición y clasificación	70
Art. 4.2.2	Condiciones de los espacios libres públicos	70
Art. 4.2.3.	Medidas a adoptar para la protección del medio natural.....	70

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....	73
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	73
Art. 5.1.1 Definición.....	73
Art. 5.1.2 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano.....	73
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	74
Art. 5.2.1 Zonas de ordenanza.....	74
SECCIÓN 1. ORDENANZA RC. RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN COMPACTA	75
Art. 5.2.2 Definición.....	75
Art. 5.2.3 Condiciones de uso	75
Art. 5.2.4 Tipología edificatoria	76
Art. 5.2.5 Parcela mínima.....	76
Art. 5.2.6 Alineaciones. Posición de la edificación	76
Art. 5.2.7 Retranqueos	77
Art. 5.2.8 Entrantes y cuerpos volados	77
Art. 5.2.9 Fondo edificable	78
Art. 5.2.10 Ocupación	78
Art. 5.2.11 Edificabilidad	78
Art. 5.2.12 Alturas	78
Art. 5.2.13 Sótanos y semisótanos	79
Art. 5.2.14 Dimensión y forma de las cubiertas.....	79
Art. 5.2.15 Frente de alero	80
Art. 5.2.16 Construcciones auxiliares.....	80
Art. 5.2.17 Patios	80
Art. 5.2.18 Fachadas.....	81
Art. 5.2.19 Balcones.....	83
Art. 5.2.20 Condiciones estéticas de las cubiertas.....	84
Art. 5.2.21 Cerramiento de solares	85
Art. 5.2.23 Dotación mínima de aparcamiento	85
Art. 5.2.24 Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable	86
Art. 5.2.25 Limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente.....	87
SECCIÓN 2. ORDENANZA RA. RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN AISLADA - ADOSADA	89
Art. 5.2.26 Definición.....	89
Art. 5.2.27 Condiciones de uso	89
Art. 5.2.28 Tipología edificatoria	90
Art. 5.2.29 Parcela mínima.....	90
Art. 5.2.30 Alineaciones. Posición de la edificación	90
Art. 5.2.31 Retranqueos.....	90
Art. 5.2.32 Entrantes y cuerpos volados	91

Art. 5.2.33 Fondo edificable	91
Art. 5.2.34 Ocupación	91
Art. 5.2.35 Edificabilidad	91
Art. 5.2.36 Alturas	91
Art. 5.2.37 Sótanos y semisótanos	92
Art. 5.2.38 Dimensión y forma de las cubiertas	92
Art. 5.2.39 Patios	93
Art. 5.2.40 Fachadas	93
Art. 5.2.41 Cubiertas	93
Art. 5.2.42 Cerramiento de solares	94
Art. 5.2.43 Dotación mínima de aparcamiento.....	94
Art. 5.2.44 Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable	95
Art. 5.2.45 Limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente.....	95
SECCIÓN 3. ORDENANZA RI. RESIDENCIAL CON TOLERANCIA DE INDUSTRIA COMPATIBLE	96
Art. 5.2.46 Definición	96
Art. 5.2.47 Condiciones de uso.....	96
Art. 5.2.48 Tipología edificatoria	97
Art. 5.2.49 Parcela mínima	97
Art. 5.2.50 Alineaciones. Posición de la edificación.....	97
Art. 5.2.51 Retranqueos.....	97
Art. 5.2.52 Entrantes y cuerpos volados	97
Art. 5.2.53 Fondo edificable	98
Art. 5.2.54 Ocupación	98
Art. 5.2.55 Edificabilidad	98
Art. 5.2.56 Alturas	98
Art. 5.2.57 Sótanos y semisótanos	99
Art. 5.2.58 Dimensión y forma de las cubiertas	99
Art. 5.2.59 Patios	99
Art. 5.2.60 Fachadas	99
Art. 5.2.61 Cubiertas.....	99
Art. 5.2.62 Cerramiento de solares	100
Art. 5.2.63 Dotación mínima de aparcamiento.....	100
SECCIÓN 4. ORDENANZA RE. RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN EXTENSIVA.....	102
Art. 5.2.64 Definición	102
Art. 5.2.65 Condiciones de uso.....	102
Art. 5.2.66 Tipología edificatoria	102
Art. 5.2.67 Parcela mínima	103
Art. 5.2.68 Alineaciones. Posición de la edificación.....	103

Art. 5.2.69 Retranqueos.....	103
Art. 5.2.70 Entrantes y cuerpos volados	103
Art. 5.2.71 Fondo edificable	103
Art. 5.2.72 Ocupación	104
Art. 5.2.73 Edificabilidad	104
Art. 5.2.74 Alturas	104
Art. 5.2.75 Sótanos y semisótanos	104
Art. 5.2.76 Dimensión y forma de las cubiertas.....	105
Art. 5.2.77 Patios	105
Art. 5.2.78 Fachadas.....	105
Art. 5.2.79 Cubiertas	105
Art. 5.2.80 Cerramiento de solares	106
Art. 5.2.81 Dotación mínima de aparcamiento.....	106
SECCIÓN 5. ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTO GENERAL.....	107
Art. 5.2.82 Definición.....	107
Art. 5.2.83 Condiciones de uso	107
Art. 5.2.84 Grados.....	107
Art. 5.2.85 Tipología edificatoria	107
Art. 5.2.86 Parcela mínima.....	108
Art. 5.2.87 Posición de la edificación	108
Art. 5.2.88 Edificabilidad	108
Art. 5.2.89 Alturas	108
Art. 5.2.89 Condiciones estéticas.....	108
Art. 5.2.90 Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable	108
Art. 5.2.91 Limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente	109
SECCIÓN 6. ORDENANZA ELP. ESPACIO LIBRE PÚBLICO	110
Art. 5.2.92 Definición.....	110
Art. 5.2.93 Condiciones de uso	110
Art. 5.2.94 Edificabilidad	110
Art. 5.2.95 Alturas	110
Art. 5.2.96 Condiciones de ejecución.....	111
Art. 5.2.97 Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable	111
Art. 5.2.98 Limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente	111
SECCIÓN 7. ORDENANZA SU. SERVICIOS URBANOS.....	112
Art. 5.2.99 Definición.....	112
Art. 5.2.100 Condiciones de uso	112
Art. 5.2.101 Edificabilidad	112
Art. 5.2.102 Alturas	112

Art. 5.2.103 Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable	113
Art. 5.2.104 Limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente.....	113
SECCIÓN 8. ORDENANZA VC. VIARIO Y COMUNICACIÓN.....	114
Art. 5.2.105 Definición	114
Art. 5.2.106 Condiciones de uso.....	114
Art. 5.2.107 Edificabilidad	114
SECCIÓN 9. CONDICIONES ESPECIALES	115
Art. 5.2.108 Condición especial E1.....	115
Art. 5.2.109 Condición especial E2.....	115
Art. 5.2.110 Condición especial E3.....	115
Art. 5.2.111 Condición especial E4.....	115
Art. 5.2.112 Condición especial E5.....	115
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	116
Art. 5.3.1 Definición	116
Art. 5.3.2 Condiciones generales para todos los sectores.....	116
TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE	119
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	119
Art. 6.1.1 Definición	119
Art. 6.1.2 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable	119
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	120
Art. 6.2.1 Desarrollo.....	120
Art. 6.2.2 Determinaciones del planeamiento de desarrollo	120
Art. 6.2.3 Condiciones generales para todos los sectores.....	120
TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	123
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	123
Art. 7.1.1 Definición	123
Art. 7.1.2 Derechos ordinarios en suelo rústico	123
Art. 7.1.3 Derechos excepcionales en suelo rústico	123
Art. 7.1.4 Parcelaciones.....	123
Art. 7.1.5 Protección mínima de las vías públicas	124
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS EN SUELO RÚSTICO	125
Art. 7.2.1 Condiciones estéticas de la edificación y de integración paisajística	125
Art. 7.2.2 Condiciones de los vallados y cierres de la parcela.....	125
Art. 7.2.3 Movimiento de tierras y desmontes.....	126
Art. 7.2.4 Infraestructuras básicas	126
Art. 7.2.5 Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética	126
Art. 7.2.6 Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas	129



Art. 7.2.7	Condiciones de las obras públicas y las infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio	129
Art. 7.2.8	Condiciones de las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales	130
Art. 7.2.9	Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar	131
Art. 7.2.10	Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a otros usos de interés público	131
Art. 7.2.11	Construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico	136
Art. 7.2.12	Limitaciones a los usos del suelo en zona de policía de cauces, zonas inundables y zonas de flujo preferente.....	136
Art. 7.2.13	Condiciones generales de protección del medio ambiente en suelo rústico.	137
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.....	140
Art. 7.3.1	División del suelo rústico en categorías	140
Art. 7.3.2	Suelo rústico común	140
Art. 7.3.3	Suelo rústico con protección de infraestructuras.....	142
Art. 7.3.4	Suelo rústico con protección cultural	145
Art. 7.3.5	Suelo rústico con protección natural.....	145
TÍTULO VIII.	DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	149
CAPÍTULO 1.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	149
Art. 8.1.1	Definición y objetivos.....	149
Art. 8.1.2.	Estudios de detalle	149
Art. 8.1.3	Planes parciales	149
Art. 8.1.4	Planes especiales.....	150
CAPÍTULO 2.	GESTIÓN URBANÍSTICA	151
Art. 8.2.1	Definición y objetivos.....	151
Art. 8.2.2	Modalidades de gestión urbanística	151
Art. 8.2.3	Correspondencia con el RUCyL	151
CAPÍTULO 3.	INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	152
Art. 8.3.1	Actos sujetos a licencia urbanística.....	152
Art. 8.3.2	Normas para el otorgamiento de licencias urbanísticas	152
Art. 8.3.3	Actos sujetos a declaración responsable	152
Art. 8.3.4	Régimen de la declaración responsable.....	152
Art. 8.3.5	Procedimiento y efectos de la declaración responsable.....	152
Art. 8.3.6	Clasificación general de las obras	153
Art. 8.3.7	Obras de nueva planta	153
Art. 8.3.8	Obras de reforma	153
Art. 8.3.9	Obras de demolición.....	154
Art. 8.3.10	Obras de urbanización	154
Art. 8.3.11	Obras que no requieren la presentación de proyecto técnico	155
Art. 8.3.12	Obras que requieren la presentación de proyecto técnico	157
Art. 8.3.13	Primera ocupación de construcciones e instalaciones	157



Art. 8.3.14 Parcelaciones.....	158
Art. 8.3.15 Declaraciones de ruina.....	158

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LAS NORMAS

Art. 1.1.1 Objeto y campo de aplicación

El objeto de esta Normativa urbanística es el de establecer las condiciones que regularán las acciones de planeamiento, gestión, urbanización y edificación que se realicen en el municipio de Mozoncillo

Estas Normas establecen la ordenación general para la totalidad del término municipal y la ordenación detallada del suelo urbano y se completan con las determinaciones generales sobre protección del patrimonio que se incluyen en los catálogos de edificios y elementos protegidos y de protección arqueológica integrados en la documentación general.

Art. 1.1.2 División urbanística del territorio

A los efectos urbanísticos de estas Normas, la totalidad del territorio incluido en el término municipal, según la delimitación facilitada por el Centro de Información Territorial de la Junta de Castilla y León, se considera dividido en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

Las definiciones y regímenes correspondientes a las distintas clases de suelo o divisiones antes referidas, están incluidas en los Títulos V, VI y VII de esta Normativa.

Art. 1.1.3 Legislación urbanística

Las Normas urbanísticas de Mozoncillo se adaptan a la legislación urbanística vigente a fecha de redacción de las mismas, de la que se incluye una profusa relación en el título I de la Memoria Vinculante de estas NUM.

Art. 1.1.4 Ejecutividad y vigencia

Estas Normas urbanísticas entrarán en vigor una vez hayan sido aprobadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia y al día siguiente de su publicación el Boletín Oficial de Casilla y León (BOCyL).

Su vigencia será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva y posterior publicación en el BOCyL de una revisión de las mismas.

Art. 1.1.5 Vinculación

Las presentes Normas urbanísticas municipales serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares. Todos ellos estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de la legislación urbanística aplicable, así como de los instrumentos de ordenación de territorio y de la planificación sectorial.

En caso de que exista normativa sectorial de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta Normativa, prevalecerán aquellas, teniendo la presente regulación carácter supletorio.

Art. 1.1.6 Supletoriedad

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa urbanística, será de aplicación lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento que la desarrolla, y la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, así como el resto de la legislación urbanística aplicable, y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia, o Normativa que las sustituya.

Art. 1.1.7 Interpretación, orden de prioridad y ajuste de las determinaciones contenidas en las Normas

1. Conforme a lo determinado por el art. 176 del RUCyL, en caso de contradicción entre los diversos documentos que integran estas Normas urbanísticas municipales, el orden de prevalencia será el siguiente:
 - 1.- Memoria vinculante.
 - 2.- Normativa urbanística.
 - 3.- Catálogo.
 - 4.- Planos de ordenación, (incluye Clasificación del suelo y Ordenación y Gestión).

Si existieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). En caso de diferencias entre la realidad y lo que figura en el plano, prevalecerá la primera.

Cuando existan contradicciones entre determinaciones de superficies fijas y otras establecidas como porcentaje, prevalecerán estas últimas.

En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

2. La interpretación de estas Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento de Mozoncillo en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de la facultas de revisión de la Junta de Castilla y León, con arreglo a las leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial
3. Tienen la consideración de ajuste de las determinaciones de las Normas aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada, que resulten coherentes con los límites y finalidades de las mismas expresadas en la memoria, sin causar con ello perjuicio a terceros.
4. Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que este documento asigna valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares serán susceptibles de ajuste. Dicha labor se realizará a iniciativa municipal y a través de la figura de planeamiento adecuada a los fines perseguidos (Actuación aislada, estudio de detalle, plan especial, etc).
5. No será necesario la aprobación de ningún instrumento de planeamiento ni trámite de información pública en el caso de ajustes irrelevantes, entendiéndose como tales los que no modifiquen el sentido de la ordenación establecida y afecten como máximo al 5% de la superficie de la parcela o sector. La Oficina técnica municipal realizará estos ajustes con carácter previo a la concesión de licencia urbanística correspondiente.

Art. 1.1.8 Determinaciones de Ordenación general

Estas Normas urbanísticas municipales establecen las siguientes determinaciones de Ordenación general:

- Objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal.
- Clasificación de la totalidad del suelo en una de las clases y categorías definidas en los Títulos V, VI y VII. El perímetro de cada una de ellas queda definido en los planos de Clasificación del suelo, PO-1.
- Dotaciones urbanísticas públicas del término municipal: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos públicos sobre terrenos de cualquier clase y categoría, sin que ello afecte a su clasificación.
- Catálogo en el que se incluyen todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, tal como establece el art. 121 del RUCyL.
- Atendiendo a las necesidades actuales del municipio, mediante este instrumento de planeamiento no se clasifica suelo como urbano no consolidado o urbanizable, si bien se

regulan este tipo de suelos ante la posibilidad de que en un futuro, a través de una modificación puntual de las NUM., se pueda reclasificar algún sector.

- En suelo rústico, las normas de protección que se establezca en cada categoría para calificar los usos, y determinar parámetros y condiciones para cada uno de ellos.

El resto de determinaciones incluidas en las presentes Normas se entienden de Ordenación detallada.

Art. 1.1.9 Incidencia de las Normas Urbanísticas Municipales sobre las construcciones y los usos existentes

1- Se declaran expresamente fuera de ordenación (F.O.) las construcciones y usos así señalados en los planos de ordenación. Concretamente, quedan declaradas fuera de ordenación las construcciones y usos ubicados en las siguientes parcelas catastrales:

- 0459408VL0505N
- 0458806VL0505N
- 0357799VL0505N
- 0760914VL0506S
- 0458005VL0505N

Las edificaciones anteriores a la aprobación de las NUM construidas sin licencia urbanística o sin ajustarse a la licencia otorgada respecto de las cuales no pueda iniciarse un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo para ello, así como las declaradas expresamente fuera de ordenación en el párrafo anterior, quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación contemplado en el artículo 185 del RUCyL, tal como señala el art. 346.2 del referido cuerpo reglamentario

2- En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de estas Norma Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las Ordenanza propuestas, y no sean declarados fuera de ordenación por estas NUM, será de aplicación el art. 186 del RUCyL, así como lo regulado por estas Normas para el suelo en que se inscriba.

Art. 1.1.10 Incidencia de las Normas Urbanísticas Municipales sobre el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones

Se reconoce explícitamente el derecho de los operadores, en los términos que figuran en la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público en la medida en que sea necesario para el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES Y CONCEPTOS GENERALES

Art. 2.1.1 Aplicación y tipos de usos

Las condiciones de los usos aquí señaladas son complementarias de las condiciones generales de la edificación determinadas en el título III y de las condiciones particulares que estas Normas Urbanísticas Municipales fijan para cada tipo de suelo.

Las Normas Urbanísticas Municipales regulan los usos a desarrollar en cualquier tipo de suelo. En función de la idoneidad para su localización, un mismo uso puede ser considerado predominante, compatible o prohibido.

a) Uso predominante

Es el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

b) Uso compatible

Todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito que se trate.

c) Uso prohibido

Todo uso incompatible con el predominante del ámbito que se trate. En suelo rústico, son usos prohibidos todos los que son incompatibles con su régimen de protección.

Art. 2.1.2 Usos considerados en las NUM

- Uso residencial.
- Uso almacén
- Uso industrial.
- Uso terciario.
- Uso dotacional
- Uso garaje y aparcamiento
- Uso agropecuario

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Art. 2.2.1 Definición

Es el uso correspondiente a las edificaciones, o parte de ellas, destinadas a la residencia de personas.

Art. 2.2.2 Clasificación

Se consideran las siguientes categorías:

1ª. Vivienda, con los siguientes grados

Grado 1. Vivienda unifamiliar: Es la construida sobre parcela independiente. Podrá albergar la residencia de uno o dos núcleos familiares (bifamiliar).

Grado 2. Vivienda colectiva o plurifamiliar: Es la que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo cubiertas, accesos, que podrán ser cubiertos, y otros elementos comunes.

2º. Residencia comunitaria

Las residencias comunitarias son aquellas edificaciones destinadas a la estancia permanente de personas, generalmente sin vínculos familiares, en las que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria, como son residencias de personas mayores, residencias religiosas, residencias de estudiantes, albergues, etc.

Art. 2.2.3 Condiciones generales de vivienda

- 1.- Situación: El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos o semisótanos. Se permite allí, no obstante la ubicación de dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda como garajes, almacenes, bodegas o cuartos de instalaciones.
- 2.- Toda vivienda será exterior. En edificación unifamiliar aislada o pareada, se consideran exteriores todas las fachadas de la edificación. Las viviendas colectivas deberán contar con acceso conjunto o individual desde la vía pública, y cada una de ellas un frente edificado a vía pública o espacio libre público superior a 3,00 metros..

En el caso de vivienda colectiva agrupada horizontalmente, cada vivienda contará con un frente de fachada no menor del establecido como frente mínimo de la parcela en la ordenanza correspondiente.

- 3.- Usos compatibles: El uso de vivienda será compatible con la ubicación de despachos profesionales, pequeñas oficinas, locales donde se prestan servicios e industrias domésticas siempre que el titular o cualquiera que forme parte de su unidad familiar sea el propietario o inquilino de la vivienda, y no se generen ruidos o molestias. También será compatible el uso garaje, regulado en los artículos 2.6.1 y siguientes de esta Normativa, así como los que figuran en cada Ordenanza.
- 4.- Habitabilidad: Resultan de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de viviendas protegidas en cuanto a superficies mínimas de cada estancia y tamaño de huecos, así como las que figuran en el Código Técnico de la Edificación (CTE), o normativa que lo sustituya.
- 5.- Vivienda mínima: No se admiten viviendas, apartamentos o estudios con una superficie útil inferior a 30,00 m².
- 6.- Condiciones mínimas de vivienda. Toda vivienda deberá contar al menos con una estancia, una cocina, un dormitorio doble y un baño. Las diferentes piezas que conformen la vivienda deberán cumplir con las siguientes condiciones:
- Estancia: Superficie útil mínima de 14 m². Su forma permitirá que se inscriba un círculo de 3,00 m y el menor de sus lados medirá más de 3,00 m.
 - Cocina: Superficie útil mínima de 6 m². La distancia mínima entre paramentos enfrentados será de 1,50 m. en cualquier posición. Se admiten cocinas vinculadas a la estancia siempre que sus superficies conjuntas cumplan con los mínimos exigidos para el caso en que fueran independientes. La cocina en ningún caso servirá de paso para otra dependencia vividera, excepto en apartamentos y estudios.
 - Dormitorio principal: Superficie útil mínima de 10,00 m². El menor de sus lados medirá más de 2,70 m. En estudios se admite que conforme un espacio único con la estancia y la cocina, siempre que junto con el baño (pieza independiente), su superficie sea superior a lo establecido en el apartado 5 de este artículo.
 - Dormitorio doble: Superficie útil mínima de 10,00 m². El menor de sus lados medirá más de 2,40 m. Deberá poder albergar una cama de 1,35 x 1,90 m. y un armario de una longitud de 1,50 m.
 - Dormitorio individual: Superficie útil mínima de 7,00 m². El menor de sus lados medirá más de 2,00 m. Deberá poder albergar una cama de 0,90 x 1,90 m. y un armario de una longitud de 1,00 m.

- Baño: Superficie mínima de 3,00 m². Deberá contar con bañera o ducha, inodoro y lavabo. En caso de existir un único baño en la vivienda, no se podrá acceder a éste desde un dormitorio.
- Aseo. Contará al menos con inodoro y lavabo.
- En viviendas que cuenten con tres dormitorios o más, deberá existir al menos un aseo o baño adicional.
- El acceso a baños o aseos no se podrá realizar desde la cocina. Si se produjera desde la estancia o comedor será exigible un vestíbulo previo.
- Pasillos o distribuidores: Su anchura será como mínimo de 0,90 m. En caso de existencia de pilares y otros elementos que de forma puntual reduzcan su sección, la anchura libre será siempre igual o mayor de 0,80 m. En la zona contigua a la puerta de acceso a la vivienda, la anchura libre deberá ser igual o superior a 1,20 metros.
- Tendedero: Toda vivienda deberá contar con la posibilidad de tender ropa sin ser visible desde la vía pública. Si no fuera posible tender en el patio de parcela, se deberá habilitar un espacio abierto y cubierto para este fin que si tuviera frente a vía pública o espacio libre público, contará con lamas o celosías que impidan la visión de la ropa tendida.

A efectos del cálculo de los ocupantes potenciales de una vivienda se contabilizarán dos personas por cada dormitorio doble y una por cada dormitorio principal.

7.- Altura libre interior: La altura libre mínima en piezas habitables será de 2,50 metros, pudiendo reducirse en el resto de locales, como distribuidores, cocinas y baños hasta una altura útil de 2,20 metros. Excepcionalmente se podrá admitir la reducción de la altura libre de las piezas habitables hasta 2,30 m. cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes que impliquen el mantenimiento o restauración de los forjados.

En las piezas habitables situadas en el espacio bajo cubierta, al menos el 50% de la superficie útil mínima aquí expresada deberá contar con una altura libre igual o superior a 2,50 metros.

8.- Habitabilidad: Las estancias, los dormitorios y las cocinas deberán cumplir con las condiciones de las piezas habitables que se determinan en el art. 3.2.1

El resto de las piezas que componen una vivienda, como son los cuartos de baño, aseos, escaleras, cuartos de instalaciones, trasteros, despensas, garajes y otros elementos de características análogas deberán cumplir las condiciones establecidas en el art. 3.2.2 de esta normativa urbanística.

- 9.- El hueco de acceso a la vivienda contará con una anchura libre mínima de 0,80 metros. La anchura del resto de puertas de la vivienda, incluido uno de los baños, deberá ser superior a 0,70 m., pudiendo ser de 0,60 m. en el resto de baños, aseos, almacenes y trasteros.
- 10.- En vivienda plurifamiliar se permite la existencia de trasteros, que en ningún caso podrán constituir una pieza habitable.
- 12.- Dotación de aparcamiento: En vivienda colectiva se deberá disponer una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela. En vivienda unifamiliar se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela cuando así lo determine la ordenanza de aplicación.
- El Ayuntamiento, previa justificación e informe técnico podrá relevar de la exigencia del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos que se refieren en el art. 3.3.10 de esta Normativa urbanística.
- 13.- Dotación de instalaciones: toda vivienda dispondrá de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y telefonía) y dispondrá de buzón accesible desde la vía pública en el caso de vivienda unifamiliar, y bien en el portal en el caso de vivienda plurifamiliar.

Art. 2.2.4 Condiciones de la residencia comunitaria

Como Norma general, la residencia comunitaria se atenderá a la Normativa sectorial que resulte de aplicación.

En caso de inexistencia de Normativa sectorial, serán de aplicación las condiciones de vivienda cuando su superficie no supere los 500 m², y en caso de superarla, se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el art. 2.4.4 de esta Normativa.

CAPÍTULO 3. USO ALMACÉN

Art. 2.3.1 Definición

Locales, sin vinculación a otros usos, destinados a la guarda, conservación de productos y eventualmente distribución de ellos, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores y fabricantes, sin servicio de venta directa al público.

Art. 2.3.2 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1º. En planta baja, semisótano o sótano de edificio de otros usos
- 2º. Edificio exclusivo, incluido semisótano y sótano, de superficie menor de 200 m².
- 3º. Edificio exclusivo, incluido semisótano y sótano, con superficie de 200 a 500 m².
- 4º. Edificio exclusivo, incluido semisótano y sótano, con superficie de 501 a 2.000 m².
- 5º. Edificio exclusivo, incluido semisótano y sótano, con superficie superior a 2.000 m².

Art. 2.3.3 Condiciones generales

1. Los locales destinados a este uso, sin perjuicio de la reglamentación sectorial que le sea propia, cumplirán las condiciones de aplicación de los usos básicos de industria.
2. No podrán almacenarse materias peligrosas más que en situaciones análogas a la industria en categoría 5ª, definida en el art. 2.4.2

Art. 2.3.4 Condiciones de higiene

Los almacenes tendrán los siguientes servicios: Hasta 1000 m², un retrete y un lavabo. Por cada 1000 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. En este último caso se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL

Art. 2.4.1 Definición

Es el uso correspondiente a las edificaciones, o parte de ellas, destinadas a la obtención o transformación de primeras materias, preparación para otras, transformación e incluso envasado, transporte y distribución de productos los productos finales, o bien a la reparación y reciclaje de maquinaria, vehículos y cualquier otro tipo de producto.

Art. 2.4.2 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Actividades sin molestia para la vivienda. Son aquéllas que no causan molestia alguna para la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres que por utilizar medios mecánicos manuales o con motores de pequeña potencia, reducido número de trabajadores y escaso volumen de operación, no transmiten molestias al exterior, ni emanaciones o peligros especiales. Se establecen en ella los siguientes grados:

Grado 1. Pequeños talleres domésticos de explotación familiar que no sobrepasen la superficie de 50 m², la potencia de 4 kW y un nivel de ruido de 40 dBA, ubicados en cualquier planta de edificios de otros usos.

Grado 2. Talleres de actividades artesanales o de servicio que no sobrepasen la superficie de 100 m², la potencia de 10 kW y un nivel de ruido de 45 dBA, enclavados en las plantas baja, semisótano y sótano de edificios de otros usos o en edificio exclusivo.

Grado 3. Talleres artesanales de servicio y pequeñas industrias que no sobrepasen la superficie de 200 m², la potencia de 15 kW y un nivel de ruido de 50 dBA, ubicados en las plantas baja, semisótano y sótano de edificios de otros usos.

2ª. Actividades molestas compatibles con la vivienda. Son aquéllas que causan algunas molestias tolerables según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni por su número de trabajadores o volumen de operación den lugar a acumulación de tránsito rodado. Se establecen en ella los siguientes grados:

Grado 1. Talleres de servicio y pequeñas industrias, ubicados en edificio exclusivo que no sobrepasen la superficie de 400 m², la potencia de 20 kW y un nivel ruido de 55 dBA.

Grado 2. Industrias ubicadas en edificio exclusivo que no sobrepasen la superficie de 3.000 m², la potencia de 100 kW y un nivel de ruido de 60 dBA.

Ambos grados comprenden también las industrias existentes con la superficie y potencia con las que cuenten en la fecha de aprobación inicial de estas Normas, admitiéndose en ellas ampliaciones de hasta el 50%.

3ª. Actividades molestas admisibles en colindancia con la vivienda. Son aquéllas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas con la debida independencia en zonas que por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo.

Comprende las industrias ubicadas en edificio exclusivo que no sobrepasen la superficie de 1.500 m², la potencia de 100 kW y un nivel de ruido de 70 dBA,

4ª. Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda y ubicadas en ámbitos industriales. Corresponde a todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales.

Se ubicarán exclusivamente en sectores o polígonos de uso predominante industrial.

5ª. Actividades peligrosas en general o incompatibles por sus características especiales con otras industrias. Son aquellas actividades que por su carácter peligroso o por otras circunstancias especiales deben ubicarse alejadas de los núcleos urbanos y de los polígonos industriales.

Art. 2.4.3 Criterios de clasificación

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en la Ley 11/2003, de 8 de abril, Prevención Ambiental de Castilla y León, con respeto en todo caso de las presentes Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiere el cambio tecnológico.

Art. 2.4.4 Umbral máximo del uso industrial

1. Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de los grados, expresados en KW para la potencia mecánica, en m² de techo para superficie edificada, y en decibelios para la medición del ruido, son los consignados en el art. 2.4.2.

2. Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.
3. El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado cuadro. En todo caso, este aumento de potencia no podrá exceder al 50% de los valores máximos establecidos.
4. Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios, de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.
5. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, que podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
6. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará de acuerdo con lo expuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León o la que la sustituyere.

Art. 2.4.5 Condiciones de funcionamiento

1. Independientemente de lo dispuesto en las presentes normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas normas.
2. Lugares de observación serán aquéllos en los que se determinan las condiciones de funcionamiento de cada actividad, estableciéndose los siguientes:
 - A. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos donde se puede originar en el caso de peligro especial de incendio y de explosión.
 - B. En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

A. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos destinados a vivienda.

Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre en categoría 4ª.

B. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

C. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el número 2 de este artículo, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

D. Polvo, humos, vapores y gases. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades que produzcan humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y 750 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar los 40 kg./hora.

- E. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.
- F. Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Art. 2.4.6 Vertido de aguas residuales industriales

En el caso de un vertido industrial de aguas residuales que se vaya a incluir en una red de saneamiento general, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna, por medio de los pretratamientos correspondientes, las características siguientes:

1. Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:
 - A. Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
 - B. No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
 - C. El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
 - D. La temperatura de los vertidos será inferior a 40°C.
 - E. Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
 - F. No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
 - G. Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.
2. Referente a la protección de la estación depuradora común:
 - A. No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
 - B. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
 - C. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
 - D. No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.



3. En relación con la composición química y biológica del efluente, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Materia en suspensión	1.000 ppm.
Materia sedimentable	10 ml./l.
DBO	1.000 ppm.
DQO	1.000 ppm.
Relación DQO/DBO	2
Sulfuros	5 ppm. (S)
Cianuros	2 ppm. (CN)
Formol	20 ppm. (HCHO)
Dióxido de azufre	5 ppm. (SO ₂)
Cromo hexavalente	0,5 ppm.
Cromo total	5 ppm.
Cobre	3 ppm.
Níquel	5 ppm.
Cinc	10 ppm.
Plomo	1 ppm.

4. En cualquier caso, las condiciones técnicas de vertido que fuere marcando tanto el Ayuntamiento como la empresa que gestione el control y el mantenimiento de la estación depuradora de aguas residuales, se considerarán como obligatorias.

Art. 2.4.7 Condiciones generales de los locales

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Las superficies de las oficinas, zona de exposición y venta, tendrán un acceso desde el exterior independiente del previsto para los locales destinados a trabajo industrial
2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión

antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionan correctamente.

Art. 2.4.8 Medidas a adoptar para la protección del medio natural

Medidas para la garantizar y proteger el recurso agua

Debido a la intensa actividad industrial hortícola de la localidad, se deberá fomentar el uso racional del recurso agua, con sistemas de reciclaje en las cadenas de lavado, así como contar con sistemas de depuración de aguas que permitan un adecuado vertido de las aguas utilizadas.

Para las aguas residuales de origen industrial, se deberá tener en cuenta lo citado en el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, en donde se indica que se debe realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados antes del punto de conexión con la red general y cumplir con la Ordenanza de Vertido, con las limitaciones de la normativa específica de aplicación y con lo dispuesto en anteriores artículos de estas Normas, debiendo instalarse los sistemas de depuración adecuados.

En cualquier caso, en la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

Medidas para la protección de la atmósfera

Las nuevas industrias que se desarrollen contarán preferiblemente con las mejores técnicas disponibles (MTDs) para evitar la emisión de cualquier tipo de contaminante a la atmósfera y mantener estos niveles por debajo de los límites establecidos en la legislación sectorial vigente.

Medidas frente al ruido

Asociado a infraestructuras y actividades industriales, se estudiará la posibilidad de instalación de medidas frente al ruido, como son las pantallas acústicas, que tienen por finalidad evitar la propagación del ruido. Estas pantallas sónicas pueden tener múltiples diseños tales como caballones de tierra, utilizando sobrantes de los movimientos de tierras, o vegetación y materiales sólidos.

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO

Art. 2.5.1 Definición

Se trata del uso correspondiente a las edificaciones, o parte de ellas, destinadas a la prestación de servicios al público, las empresas y a los organismos, tales como servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes modalidades, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros, etc.

El uso terciario contempla las siguientes actividades:

- a) Oficinas.
- b) Hostelería y salas de reunión para el ocio.
- c) Hospedaje.
- d) Comercio.

Art. 2.5.2 Condiciones del uso oficinas

- 1.- El uso oficina comprende las actividades administrativas, burocráticas y técnicas de carácter público o privado desarrolladas como actividad principal o como complemento de otros usos.
- 2.- La altura libre de planta mínima deberá ser de 2,60 metros en oficinas incluidas en edificios de nueva planta, pudiendo reducirse hasta 2,50 m. cuando el uso se implante en una edificación existente, o en caso de despachos profesionales ubicados en una planta de viviendas.
- 3.- La dotación mínima de servicios sanitarios será de 1 lavabo y 1 inodoro, debiendo diferenciarse por sexos cuando la superficie útil sea superior a 200 m².
- 4.- Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de estancias, salvo distribuidores, debiendo contar con un vestíbulo previo.
- 5.- En los despachos profesionales integrados en la vivienda para el trabajo exclusivo de alguno de sus ocupantes adscritos al uso oficina, serán de aplicación las condiciones generales del uso vivienda.

Art. 2.5.3 Condiciones del uso hostelería y salas de reunión para el ocio

- 1.- El uso de hostelería y salas de reunión para el ocio comprende todas aquellas actividades de relación de las personas en su tiempo libre, como son bares, cafeterías, restaurantes, salones recreativos y de juegos, discotecas, bingos, casinos, cines, teatros, etc.

- 2.- Se podrá desarrollar en edificios exclusivos, o locales en edificios destinados a otros usos.
- 3.- Los establecimientos se podrán situar en un edificio exclusivo o bien compartir edificio con otros usos. En este caso, únicamente se podrán ubicar en planta baja y primer sótano y deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública. Se admite el uso de la planta primera, cuando esté unido mediante escaleras con la planta baja y se trate del mismo establecimiento.
- 4.- La altura libre mínima deberá ser de 2,80 metros en edificios de nueva planta, pudiendo reducirse a criterio de los servicios técnicos municipales cuando el uso se implante en una edificación existente.
- 5.- La dotación mínima de servicios sanitarios será de 1 lavabo y 2 inodoros, debiendo incrementarse a partir de la superficie útil destinada al público de 200 m² en 1 lavabo y 2 inodoros adicionales por cada 200 m² o fracción, pudiéndose sustituir la mitad de los inodoros por urinarios. En todo caso, se recomienda su separación por sexos.
- 6.- Los aseos no podrán comunicar directamente con el local, debiendo contar con un vestíbulo previo donde podrá ubicarse el lavabo.
- 7.- Los conductos de ventilación y evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que estén situados.
- 8.- Será de aplicación la Normativa sectorial, y especialmente el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o normativa que lo sustituya.
- 9.- Se cumplirá estrictamente con las determinaciones de las Normativas estatal y autonómica sobre protección contra incendios, ruido, aislamiento acústico y accesibilidad y supresión de barreras.

Art. 2.5.4 Condiciones del uso hospedaje

- 1.- Es el uso correspondiente a las actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a personas, y comprende hoteles, hostales, pensiones, paradores, moteles, casas rurales, posadas y centros de turismo rural, apartamentos turísticos, campings, etc.
- 2.- Será de aplicación la Normativa sectorial vigente.
- 3.- Los locales destinados a este uso, a excepción de los campings y bungalows, deberán cumplir con las condiciones mínimas de vivienda establecidas en el art. 2.2.3.6.
- 4.- En cuanto a la dotación de aseos en locales de uso público, se aplicará lo establecido para el uso hostelería y salas de reunión para el ocio.

5.- Los parámetros de ordenación de la edificación serán los correspondientes a la ordenanza de la edificación que corresponda.

Art. 2.5.5 Condiciones del uso comercio y servicios

- 1.- Tendrán la consideración de establecimientos comerciales y de servicios los locales y las construcciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de las actividades comerciales y de prestación de servicios privados de carácter no administrativo.
- 2.- El uso comercio y servicios comprende tanto al comercio tradicional y la prestación de servicios privados de carácter no administrativo, como a los autoservicios y los supermercados. También se incluyen en este uso los almacenes ligados a la actividad, ya sean contiguos al local de atención a público o no.
- 3.- Los establecimientos comerciales se podrán situar en un edificio exclusivo o bien compartir edificio con otros usos. En este caso, únicamente se podrá ubicar en planta baja y primer sótano y deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública. Se admite el uso de la planta primera, cuando esté unida mediante escaleras con la planta baja y se trate del mismo establecimiento. Se excluye del cumplimiento de este precepto a los locales destinados a la prestación de servicios privados de carácter no administrativo, siempre que no puedan causar molestias por ruidos y vibraciones.
- 4.- La altura libre de planta mínima deberá ser de 2,70 metros en comercios situados en edificios de nueva planta, pudiendo reducirse a criterio de los servicios técnicos municipales cuando el uso se implante en una edificación existente.
- 5.- La dotación mínima de servicios sanitarios será de 1 lavabo y 1 inodoro.
- 6.- Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de estancias, salvo distribuidores, debiendo contar con un vestíbulo previo.
- 7.- El aparcamiento de vehículos, así como la carga y descarga deberá quedar resuelto, de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario.

CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL

Art. 2.6.1 Definición

Se denominan dotaciones urbanísticas al conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos

Art. 2.6.2 Condiciones de las vías públicas

Se definen las vías públicas como el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las condiciones que deben cumplir las vías públicas se especifican en el Título IV, Condiciones Generales de Urbanización.

Art. 2.6.3 Servicios urbanos

Comprende el sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las condiciones que deben cumplir los servicios urbanos se especifican en el Título IV, Condiciones Generales de Urbanización.

Art. 2.6.4 Espacios libres públicos

Comprende el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo

caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Dentro de los espacios libres públicos se definen las zonas verdes como las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Las condiciones que deben cumplir los espacios libres públicos se especifican en el Título IV, Condiciones Generales de Urbanización.

Art. 2.6.5 Equipamientos

Comprende el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo, podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Se contemplan los siguientes tipos de equipamiento:

- Equipamiento educativo.
- Equipamiento cultural.
- Equipamiento sanitario, social y asistencial.
- Equipamiento religioso.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento administrativo.
- Equipamiento correspondiente a otros servicios.

Art. 2.6.6 Equipamiento educativo

Corresponde a los edificios o locales destinados a la formación y enseñanza, e incluye guarderías, centros de preescolar, educación primaria, y secundaria, así como academias y centros de formación no reglada.

Puede ser público o privado, y es posible implantarlo en un edificio de uso exclusivo o bien compartir edificio con otros usos. En este caso, salvo que la totalidad del edificio sea de uso público, únicamente se podrá ubicar en planta baja y primera y deberá disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.

Será de aplicación la Normativa sectorial, así como las condiciones establecidas para los usos básicos no dotacionales que le sean más afines.

Las nuevas edificaciones que contengan este uso deberán cumplir las condiciones de las zonas de ordenanza donde se ubiquen (ocupación, edificabilidad, alturas, retranqueos, estéticas, etc.).

Art. 2.6.7 Equipamiento cultural

Comprende los edificios o locales destinados a salas de exposición, museos, bibliotecas, salones de actos, etc. Pueden incluirse también en este uso los teatros y actividades similares.

Puede ser público o privado, y es posible implantarlo en un edificio de uso exclusivo o bien compartir edificio con otros usos. En este caso, únicamente se podrá ubicar en las plantas baja y primera.

Será de aplicación la Normativa sectorial, así como las condiciones establecidas para los usos básicos no dotacionales que le sean más afines.

Se deberán cumplir las condiciones establecidas para el uso salas de reunión para el ocio reguladas en el art. 2.5.3 de esta Normativa.

Las nuevas edificaciones que contengan este uso deberán cumplir las condiciones de las zonas de ordenanza donde se ubiquen (ocupación, edificabilidad, alturas, retranqueos, estéticas, etc.).

Art. 2.6.8 Equipamiento sanitario, social y asistencial

Corresponde a los edificios o locales destinados a la prestación de asistencia sanitaria, como centros de salud, consultorios médicos, clínicas, consultas profesionales, así como la prestación de asistencia social a la población que ocasionalmente lo requiera. Se incluyen también en este apartado las clínicas veterinarias.

Puede ser público o privado, y es posible implantarlo en un edificio de uso exclusivo o bien compartir edificio con otros usos.

Las clínicas y despachos profesionales, así como las oficinas de asistencia social, podrán disponerse en edificio exclusivo o compartido con otros usos. Si su superficie útil es inferior a 200 m². podrán ubicarse en cualquier planta sobre rasante.. En caso contrario, salvo que la totalidad del

edificio sea de uso público, únicamente se podrán situar en las plantas baja y primera, y deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.

Las clínicas veterinarias únicamente podrán disponerse en un edificio de uso exclusivo, o en la planta baja de edificios compartidos con otros usos, y deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.

Será de aplicación la Normativa sectorial, así como las condiciones establecidas para los usos básicos no dotacionales que le sean más afines.

Las oficinas de asistencia social cumplirán las condiciones establecidas para el uso oficina, reguladas en el art. 2.5.2 de esta Normativa.

Las nuevas edificaciones que contengan este uso deberán cumplir las condiciones de las zonas de ordenanza donde se ubiquen (ocupación, edificabilidad, alturas, retranqueos, estéticas, etc.).

Art. 2.6.9 Equipamiento religioso

Comprende los locales en los que se celebra el culto, así como el desarrollo de actividades religiosas, como reuniones, cursos de formación religiosa, etc.

El equipamiento religioso es siempre privado, y se puede desarrollar en un edificio de uso exclusivo o bien compartir edificio con otros usos.

Cuando la actividad religiosa se desarrolle en un edificio compartido con otros usos, salvo que la totalidad del edificio sea de uso público, únicamente se podrá situar en la planta baja, debiendo disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.

En caso implantación de nuevos equipamientos religiosos, la dotación mínima de servicios sanitarios será de 1 lavabo y 1 inodoro.

Será de aplicación la Normativa sectorial, así como las condiciones establecidas para los usos básicos no dotacionales que le sean más afines.

Las nuevas edificaciones que contengan este uso deberán cumplir las condiciones de las zonas de ordenanza donde se ubiquen (ocupación, edificabilidad, alturas, retranqueos, estéticas, etc.).

Art. 2.6.10 Equipamiento deportivo

Corresponde a las instalaciones destinadas a la práctica y enseñanza o exhibición de deportes o del ejercicio físico. Se incluyen en este uso las academias de baile y similares.

Puede ser público o privado, y es posible implantarlo en un edificio de uso exclusivo o bien compartir edificio con otros usos. En este caso, salvo que la totalidad del edificio sea de uso público, únicamente se podrá ubicar en las plantas baja y primer sótano, y deberá disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.

El equipamiento deportivo se podrá desarrollar también al aire libre

Será de aplicación la Normativa sectorial, así como las condiciones establecidas para los usos básicos no dotacionales que le sean más afines.

Art. 2.6.11 Equipamiento administrativo

Comprende las actividades administrativas, burocráticas y técnicas de carácter público o privado desarrolladas como actividad principal

Será de aplicación la Normativa sectorial, así como las condiciones establecidas para los usos básicos no dotacionales que le sean más afines.

El equipamiento administrativo cumplirá las condiciones establecidas para el uso oficina, reguladas en el art. 2.5.2 de esta Normativa

Las nuevas edificaciones que contengan este uso deberán cumplir las condiciones de las zonas de ordenanza donde se ubiquen (ocupación, edificabilidad, alturas, retranqueos, estéticas, etc.).

Art. 2.6.12 Equipamiento correspondiente a otros servicios

Comprende los servicios no englobados en los equipamientos anteriormente descritos, como son cuarteles de la Guardia Civil, bomberos, cementerios, centros logísticos, centros de comunicaciones, etc.

Pueden ser públicos o privados, y es posible implantarlos en un edificio de uso exclusivo o bien compartir edificio con otros usos.

Será de aplicación la Normativa sectorial, así como las condiciones establecidas para los usos básicos no dotacionales que le sean más afines.

Las nuevas edificaciones que contengan este uso deberán cumplir las condiciones de las zonas de ordenanza donde se ubiquen (ocupación, edificabilidad, alturas, retranqueos, estéticas, etc.).

CAPÍTULO 7. USO GARAJE Y APARCAMIENTO

Art. 2.7.1 Definición

El uso garaje y aparcamiento comprende los locales destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se incluyen en este uso las estaciones de servicio.

Art. 2.7.2 Condiciones del uso garaje y aparcamiento

1.- En garajes adscritos a viviendas plurifamiliares, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Las plazas de aparcamiento para automóviles tendrán unas dimensiones mínimas de 4,60 x 2,40 metros, libre de pilares o cualquier otro obstáculo. Cuando estén situadas junto a un paramento vertical, su dimensión se incrementará hasta 4,60 x 2.60 m.
- El ancho mínimo de las calles de circulación y maniobra de los garajes será de 5,00 metros
- La altura mínima libre de obstáculos, instalaciones y luminarias será de 2,20 m. en cualquier punto.
- Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 22% en tramos rectos y del 18% en el eje de los tramos curvos y la superficie de su pavimento será antideslizante.
- El ancho mínimo de las rampas será de 3,00 metros en tramos rectos debiendo ensancharse en los tramos curvos para facilitar la maniobra. Cuando la capacidad del garaje supere los 50 vehículos, el ancho mínimo de la rampa será de 5,00 m. en tramos rectos, o bien dispondrá de una rampa de acceso y otra de salida, ambas con una anchura mínima de 3,00 m.
- En el acceso a los garajes se dispondrá de una plataforma de 5,00 metros de longitud y la anchura de la rampa, que deberá contar con una pendiente inferior al 6%.
- No se permitirá el acceso a garajes en puntos de la vía pública donde se pueda obstaculizar la circulación de vehículos o pueda representar un peligro para la misma.

2.- En garajes situados en una vivienda unifamiliar, se cumplirán las siguientes condiciones:

- La altura mínima libre de obstáculos, instalaciones y luminarias será de 2,20 metros en cualquier punto.
- La pendiente de la rampa de acceso deberá permitir el acceso de vehículos de turismo, y la superficie de su pavimento será antideslizante.

- El ancho mínimo de las rampas será de 2,50 metros en tramos rectos debiendo ensancharse en los tramos curvos para facilitar la maniobra.

3.- Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán las siguientes condiciones:

- No podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán con las condiciones de la Normativa sectorial.
- La edificación será de una planta

CAPÍTULO 8. USO AGROPECUARIO

Art. 2.8.1 Definición

Corresponden a este uso las actividades vinculadas con la producción agropecuaria.

Art. 2.8.2 Condiciones del uso agropecuario

- 1.- Como norma general, este uso se deberá ubicar en suelo rústico, con las consideraciones que se expresan en el título VII, capítulo 2 de esta Normativa.
- 2.- Se prohíbe la implantación de naves de aprisco, establos, vaquerías, y en general todo tipo de instalación ganadera en el suelo urbano o urbanizable.
- 3.- Se consideran las siguientes categorías:

1ª: Naves almacén de productos y aperos agrícolas. Se permite su implantación en el suelo urbano en los términos establecidos en la ordenanza de la zona en la que se ubiquen.

Se definen los siguientes grados y limitaciones:

- Grado 1. En planta baja de edificio de otros usos
- Grado 2. Edificio exclusivo, con superficie menor de 200 m².
- Grado 3. Edificio exclusivo, con superficie de 200 a 500 m².
- Grado 4. Edificio exclusivo, con superficie de 501 a 2.000 m².
- Grado 5. Edificio exclusivo, con superficie superior a 2.000 m².

2ª: Instalaciones ganaderas menores, a las que se refiere la Ley de prevención ambiental de Castilla y León entendiéndose como tales las instalaciones pecuarias orientadas al autoconsumo doméstico y con los límites allí establecidos, así como los siguientes:

- La actividad deberá contar con la preceptiva tramitación ambiental.
- Se admiten únicamente en viviendas unifamiliares, quedando prohibidas expresamente en viviendas colectivas.
- La actividad no podrá en ningún caso generar ruidos y olores perceptibles desde la vía pública o desde las parcelas contiguas. El Ayuntamiento podrá exigir el cese inmediato de la actividad en caso de incumplimiento de dicho precepto.

Se definen los siguientes grados y limitaciones:

- Grado 1: Se permiten exclusivamente aves de corral (ganado avícola), y conejos (ganado cunícula) hasta un máximo de 10 ejemplares de cada una de las especies, y el ganado equino hasta el límite establecido por la ley de prevención ambiental, quedando expresamente prohibido el ganado vacuno, ovino, caprino y porcino.
- Grado 2: Se permiten aves de corral (ganado avícola), y conejos (ganado cunícula) hasta un máximo de 20 ejemplares de cada una de las especies, el ganado equino hasta el límite establecido por la ley de prevención ambiental, quedando permitido asimismo el ganado vacuno, ovino, caprino y porcino hasta un máximo de 2 ejemplares de cada especie, todo ello sin sobrepasar en ningún caso los límites de UGM que establece la normativa autonómica.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.1 Definición de parcela

- 1.- Es la unidad de suelo, tanto en la superficie como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
- 2.- Las parcelas podrán ser rústicas, urbanizables o urbanas, dependiendo del tipo de suelo en que se encuentren incluidas en el plano de Ordenación. Las parcelas que sean atravesadas por la línea de la delimitación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela de cada tipo.

Art. 3.1.2 Superficie de parcela

- 1.- Se considera la superficie de la parcela a la proyección horizontal del área encerrada por sus linderos.
- 2.- Se definen los linderos como las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la separan de las colindantes. Se distingue entre lindero frontal, lateral y posterior.
- 3.- El lindero frontal o frente de parcela es el que delimita la parcela en su contacto con vías públicas.
- 4.- La superficie bruta de la parcela es su superficie original conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad, en el Catastro y los que resulten de su medición real. No obstante, prevalecerá en caso de disparidad la determinada por técnico competente bajo su responsabilidad.
- 5.- La superficie neta de la parcela es la superficie de parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

Art. 3.1.3 Alineaciones

- 1.- Se denomina alineación oficial a la determinada por los instrumentos de planeamiento en los planos de ordenación y tiene como fin delimitar las parcelas edificables del espacio de uso público. Puede coincidir o no con la existente actualmente.
- 2.- En los planos de ordenación se podrán definir sobrantes de vía pública, para los que se establece su enajenación forzosa a los propietarios colindantes.
- 3.- Los planos de ordenación podrán definir alineaciones interiores, que son las señaladas por el planeamiento para establecer la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y la destinada a espacio libre de parcela.

Art. 3.1.4 Parcela mínima

Es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o la dimensión de su frente a vía pública para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Tendrán la consideración de parcela mínima las existentes el día de la aprobación inicial de las presentes Normas urbanísticas, así como las que cuenten con las dimensiones mínimas establecidas en cada ordenanza.

Art. 3.1.5 Solar. Parcela edificable

- 1.- De acuerdo a la definición que figura en el art. 24 del RUCyL en su redacción actual, tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:
 - a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
 - 1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
 - 2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
 - 3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
 - 4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

- 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
- 2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
- 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- 4º. Alumbrado público.
- 5º. Telecomunicaciones.

2.- Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:

- a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los de las vías públicas y servicios urbanos existentes.
- b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de las vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

En todo caso prevalecerá la definición de solar que figure en el texto vigente del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, o Normativa que lo sustituyere

Art. 3.1.6 Condiciones de parcelación

Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima serán consideradas indivisibles.

Se permitirá la agregación o agrupación de varias parcelas para constituir una de mayor tamaño, así como la segregación o división de una o varias fincas cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones establecidas en la ordenanza que resulte de aplicación.

No podrán realizarse segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado parcelas cuya superficie o dimensión de su frente a vía pública sean inferiores a los establecidos para la parcela mínima.

SECCIÓN 2.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Art. 3.1.7 Retranqueo

- 1.- Se entiende por retranqueo la separación de la edificación a los linderos, que se cuantifica midiendo perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y posterior.
- 2.- El retranqueo se podrá establecer como valor fijo o mínimo. En el primer caso, la edificación vendrá obligada a situarse sobre la línea que lo define.

Art. 3.1.8 Fondo edificable

- 1.- Se define como la distancia que, medida desde la alineación oficial y perpendicularmente a ella, establece la superficie ocupable de la parcela salvo que en la ordenanza correspondiente se indique lo contrario.
- 2.- Cuando se obligue a establecer un retranqueo frontal, el fondo edificable se medirá desde la línea que lo defina.
- 3.- Las ordenanzas podrán establecer un fondo edificable único o diferentes fondos edificables para la planta baja y las superiores. En ese caso, será el primero de ellos el que establezca la superficie ocupable de la parcela.

Art. 3.1.9 Línea de edificación

Es la línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

Art. 3.1.10 Tipología de edificación

En función de su posición respecto de los linderos laterales, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

- 1.- Edificación aislada: Edificación exenta en el interior de la parcela, y por tanto retranqueada respecto de todos sus linderos.
- 2.- Edificación pareada: Es la que se encuentra adosada a otra en uno de sus linderos laterales, y retranqueada respecto del otro lateral, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones.

3.- Edificación entre medianeras: Aquella que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.

Se denomina edificación en hilera o adosada a la edificación entre medianeras de vivienda unifamiliar que se encuentra formando conjuntos homogéneos o heterogéneos.

Se considera que la edificación está alineada cuando la alineación oficial coincide con su línea de edificación.

La edificación se encuentra retranqueada cuando está remetida respecto de la alineación oficial, generando una zona o banda de retranqueo.

Se denomina edificación en manzana cerrada a la edificación alineada entre medianeras que se encuentra en la trama urbana tradicional, completando las manzanas para crear un frente de fachada continuo a la vía pública.

SECCIÓN 3.- OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Art. 3.1.11 Superficie ocupable

Se define como la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Viene determinada por un coeficiente de ocupación en %, por una superficie total (m²), o bien podrá quedar definida por los retranqueos a linderos. En caso de discordancia entre ellas, se adoptará siempre el valor más restrictivo.

Art. 3.1.12 Ocupación en planta o superficie ocupada

Es la superficie ocupada por la proyección vertical de la envolvente de toda la edificación sobre el terreno de la parcela. Se excluyen de dicha proyección los aleros y balcones de pequeña dimensión. Asimismo no computarán a efectos de ocupación los vuelos de las fachadas que sobrepasen las alineaciones oficiales.

La superficie ocupada deberá ser siempre inferior o igual a la superficie ocupable.

Art. 3.1.13 Superficie libre

Es la superficie de la parcela que no podrá ser ocupada por la edificación, y en la que únicamente se podrán disponer piscinas y otro tipo de instalaciones deportivas.

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fije la Ordenanza que regule la zona.

Art. 3.1.14 Coeficiente de ocupación

Se define como la relación entre la superficie ocupada y la superficie neta de parcela, expresada en tanto por ciento (%). El coeficiente de ocupación máximo viene determinado por el cociente entre la superficie ocupable y la superficie neta de parcela.

SECCIÓN 4.- EDIFICABILIDAD

Art. 3.1.15 Definición

- 1.- La edificabilidad define la cantidad máxima de superficie de techo edificable (intensidad de uso) que el Planeamiento asigna o permite sobre un ámbito determinado.
- 2.- Se define Índice de edificabilidad como el coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie. Se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie (m^2/m^2)
- 3.- La edificabilidad puede ser establecida por la Normativa mediante las siguientes formas:
 - Índice de edificabilidad.
 - Aplicación de las condiciones de posición y forma: La superficie edificable se define mediante la asignación de la superficie ocupable y la altura de la edificación.
 - Valor absoluto de la superficie edificable.

En caso de discordancia entre ellas, se adoptará siempre el valor más restrictivo.

Art. 3.1.16 Cálculo de la edificabilidad. Superficie edificada

- 1.- A efectos de cálculo de la edificabilidad, la superficie edificada computable es la suma de la correspondiente a los siguientes elementos de la edificación:
 - La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio cubierto con uso posible.
 - Los cuerpos volados cerrados.

- El 50% de los cuerpos volados y tendederos abiertos, siempre que no estén cerrados por más de dos paramentos verticales.
- El 50% de los porches y terrazas cubiertas, cuando no estén cerrados por más de dos paramentos verticales. Tendrán la consideración de porche los espacios situados bajo los aleros cuyo vuelo será superior a 1,00 metro.
- Los espacios bajo cubierta potencialmente utilizables cuando su altura útil sea superior a 1,50 m., aunque su configuración sea la de un espacio no habitable.
- Los semisótanos, cuando el plano de su techo diste más de 1,20 m. respecto del punto de medición de alturas establecido en el art 3.1.22 de esta Normativa, o la superficie del semisótano en la que se dé esta circunstancia.
- Las construcciones en los patios.

2.- No computarán a efectos de edificabilidad:

- Los patios interiores.
- Los soportales cuando su uso sea público.
- Los sótanos.
- Los semisótanos, o parte de ellos, cuando el plano de su techo diste menos de 1,20 m. respecto del punto de medición de alturas establecido en el art 3.1.22 de esta Normativa.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
- Las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.

Art. 3.1.17 Superficie construida

A efectos de aplicación de estas Normas urbanísticas municipales, se considera la superficie construida de una edificación o de parte de ella a su superficie edificada, definida en el art. 3.1.16.

Art. 3.1.18 Superficie útil

Se define la superficie útil de una pieza a la utilizable delimitada por las caras interiores de sus cerramientos verticales. Por agregación, la superficie útil de un inmueble o de un edificio será la suma de la de cada una de las piezas que lo componen.

Computarán al 50% los cuerpos volados abiertos, los tendederos y los porches, siempre que no estén cerrados por más de dos paramentos verticales.

En los espacios bajo cubierta se contabilizará únicamente su superficie útil cuando su altura libre sea superior a 1,50 metros.

Del cómputo de la superficie útil se excluirá la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, y la ocupada por los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 m².

SECCIÓN 5.- VOLUMEN Y FORMA

Art. 3.1.19 Definición

Las condiciones de forma determinan las alturas y el volumen de la edificación

Art. 3.1.20 Alturas exteriores de la edificación

La altura del edificio se podrá determinar por el número de plantas y/o por unidades métricas. Cuando se señalen ambas, se deberán cumplir simultáneamente

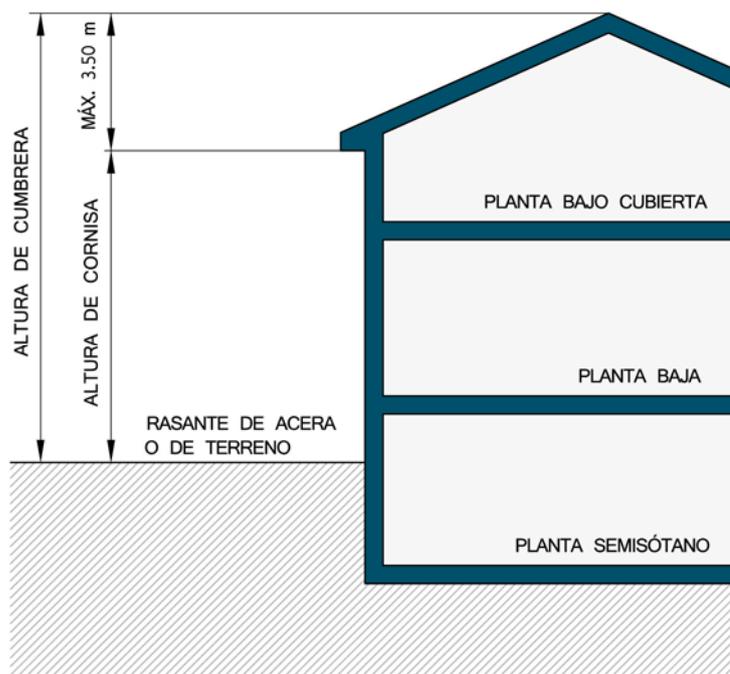
En función del elemento hasta el que se mida la altura, se definen los siguientes tipos:

- 1.- Altura de cornisa: Es la distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del alero si existe, o en caso contrario, del forjado que conforma el techo de la última planta.

Cuando el alero esté compuesto por canes y entablado, se considerará a efectos de medición que su cara inferior es la de los canes, siempre que el frente del alero cumpla con las condiciones establecidas en el art. 3.1.25 de esta Normativa.

En el caso de cornisas de gran tamaño, cuya altura sea superior a 30 cm, el punto de medición se situará 30 cm por debajo de la altura máxima del elemento.

Cuando los aleros sean inclinados, se adoptará como punto de medición el elemento más bajo de éstos.



La altura máxima de cornisa es la señalada por la Normativa y planos de ordenación como límite de altura de la edificación, y que por tanto no se podrá sobrepasar según los criterios establecidos en el art. 3.1.22, salvo por elementos constructivos expresamente autorizados y por elementos estéticos que no supongan incrementos del volumen edificable, si los permitiera la ordenanza de aplicación. La altura máxima de cornisa se determinará tanto en número de plantas como en distancia vertical debiéndose respetar ambas limitaciones simultáneamente.

2.- Altura de cumbrera: Es la que se mide desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta del edificio.

La altura máxima de cumbrera es la señalada por la Normativa como límite de altura de este elemento, y por tanto no podrá ser sobrepasada en ningún punto por las vertientes de cubierta y los materiales que la conformen. La altura máxima de cumbrera, referida a la altura de cornisa de la edificación será en todo caso inferior a 3,50 metros.

Art. 3.1.21 Rasantes

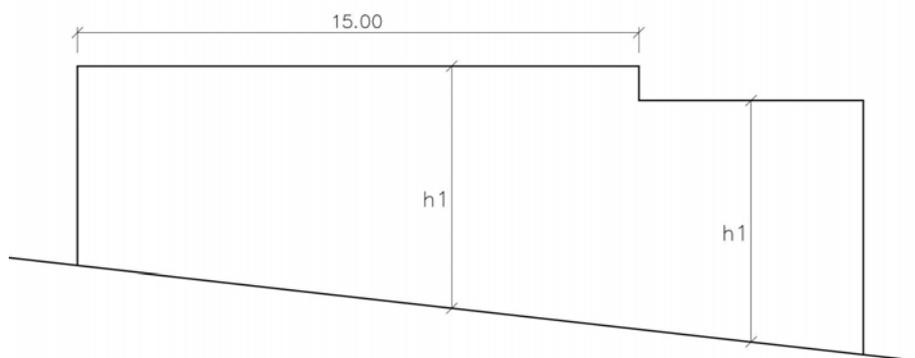
- 1.- Se denomina rasante a la cota que determina la elevación del terreno en cada punto.
- 2.- Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de alzada) o de acera, pudiendo ser existente o proyectada.
- 3.- Por omisión se entenderá la rasante de acera, referenciada a la alineación oficial.



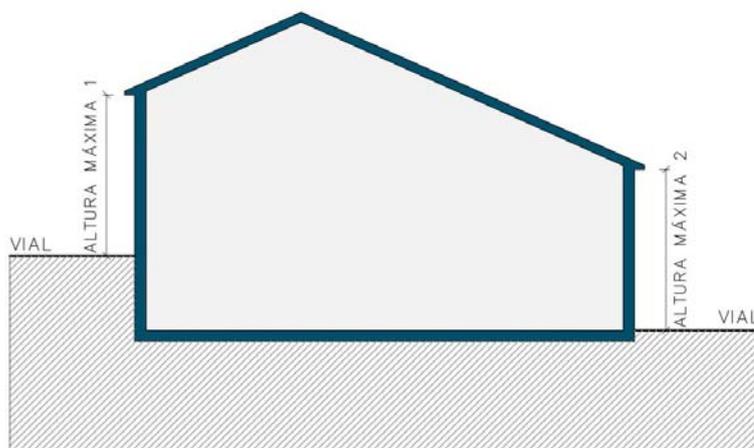
En caso de no existir acera, la oficina técnica municipal deberá determinar la posición de la rasante con carácter previo al inicio de cualquier construcción.

Art. 3.1.22 Medición de la altura. Altura máxima

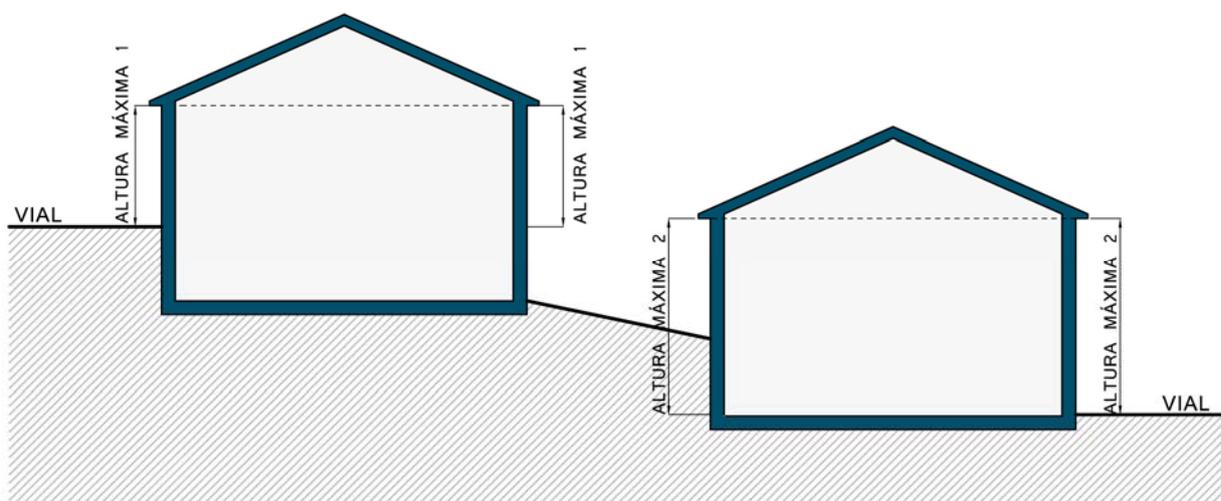
- 1.- Como norma general, la medición de la altura de la edificación se realizará en la vertical del punto medio de la línea de fachada.
- 2.- En edificación alineada se medirá desde la rasante de la acera, en la alineación oficial. En caso de no existir acera, se aplicará lo dispuesto en el art. 3.1.21.3.
- 3.- En las tipologías de cubierta a una o dos aguas, para la medición de la altura de cornisa se tendrán en cuenta únicamente los aleros horizontales.
- 4.- En la tipología de hastial partido, definida en el art. 3.5.8, el alero del hastial se medirá conforme se determine en la ordenanza de la zona en la que se ubique.
- 5.- Cuando la longitud de la fachada sea superior a 15,00 metros, se deberá escalonar en tramos inferiores a dicha longitud, procediendo a medir la altura en el punto medio de cada uno de ellos.



- 6.- En solares en esquina con alero en ambas fachadas, la medición se realizará en la confluencia de los dos viales, resultando de aplicación el apartado anterior cuando la suma de las longitudes de ambas fachadas sea superior a 20,00 m.
- 7.- Cuando la edificación tenga fachada a dos calles opuestas, la altura máxima de cada una de ellas se medirá en la rasante que le corresponda.



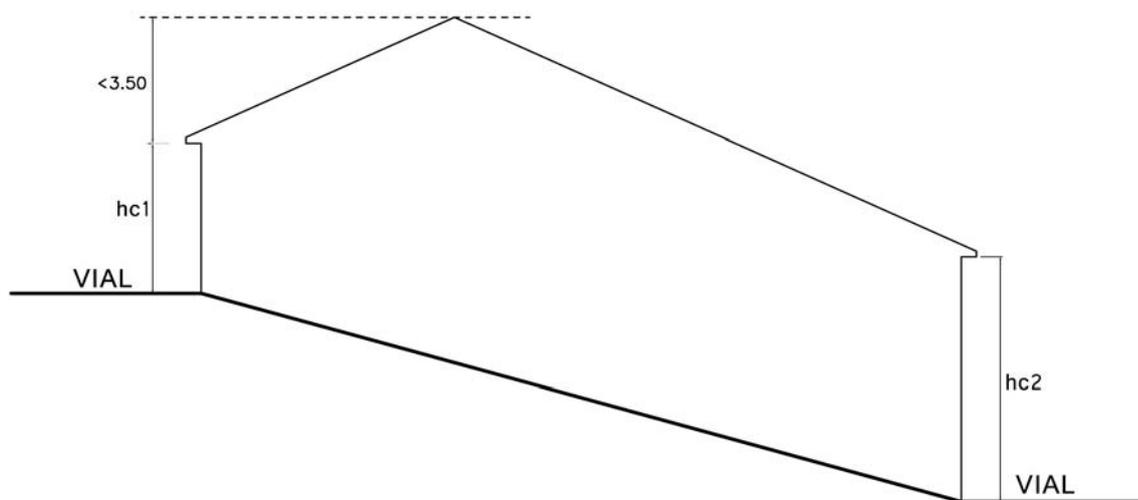
- 8.- En edificación retranqueada la medición se realizará en el punto medio de todas las fachadas en tramos con longitud inferior a 15,00 m. tomando como origen la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.
- 9.- En la medición de la altura de una fachada interior, se tomará como referencia el mismo punto que se utilice para medir la altura de la fachada a vía pública que se encuentre contrapuesta a la primera, con los criterios expresados en apartados anteriores.



Art. 3.1.23 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa

Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:

- Las vertientes de cubierta, con las pendientes que establezca la ordenanza de aplicación, incluso su espesor, así como los hastiales, que se situarán en todo caso por debajo de una línea situada a 3,50 metros respecto de la altura de cornisa de la edificación, que no necesariamente coincidirá con la altura máxima establecida, estando en todo caso por debajo de ella. En caso de que la edificación cuente con fachada a dos calles contrapuestas, se seguirá el esquema que se indica a continuación, pudiendo referenciar la altura de 3,50 metros antes citada a la cara baja del alero de mayor altura absoluta.



- Las antenas de captación de señal de televisión.
- Los paneles de captación de energía solar, siempre que estén permitidos por la ordenanza aplicable a la zona en la que se inscriba la edificación, que deberán ser colocados de forma paralela al faldón de cubierta y una distancia máxima de 0,50 m. de éste. Si bien su posición viene determinada por la orientación que proporcione el máximo soleamiento, se evitará cuando sea posible su visibilidad desde la vía pública, procurando instalarlos en la vertiente interior de la cubierta, o en el patio de la parcela.

Excepcionalmente se permiten las casetas de ascensores, no pudiendo sobrepasar la altura de cornisa del edificio en más de 3,50 metros. Estos elementos se deberán situar preferentemente en el interior de la parcela pudiendo situarse en el plano de fachada a patios de manzana, posteriores, laterales o de luces, y cuando no resulte posible, a una distancia superior a 1,50 m. de los paramentos verticales que conforman las fachadas exteriores. siempre que la ordenanza de aplicación lo permita.

Se admiten también buhardillas en las condiciones que se especifiquen en la ordenanza de aplicación.

Las fachadas que conforman los patios interiores, abiertos o cerrados, podrán superar la altura máxima permitida en la ordenanza de aplicación prolongándose en vertical hasta alcanzar a los planos de cubierta

Art. 3.1.24 Pendiente de cubierta

Es el ángulo que forma el plano de cubierta con la horizontal. La Normativa podrá definirlo en grados sexagesimales (°) o en tanto por ciento (%), que es la altura en cm. que alcanza la línea de máxima pendiente respecto de 100 cm. medidos en su proyección horizontal.

Las pendientes de cubierta máximas y mínimas quedan fijadas en las Ordenanzas aplicables a cada zona.

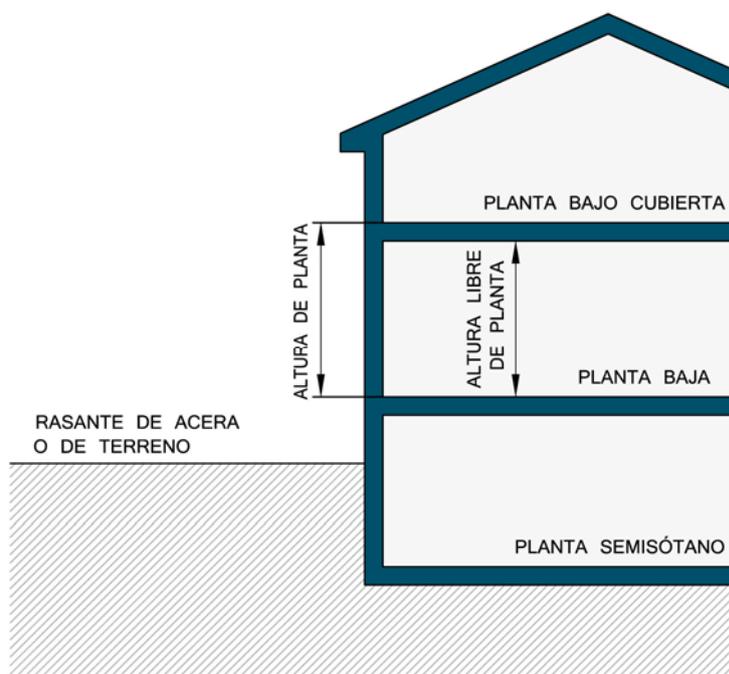
Art. 3.1.25 Frente de alero

El frente del alero, salvo mayor restricción que determine la ordenanza de aplicación, tendrá altura máxima de 30 cm, incluyendo canecillos, escalonamiento de cornisas y cualquier otro elemento que sobresalga respecto de la fachada, y su vuelo máximo estará determinado en la ordenanza que regula la zona en la que se inscribe la edificación.

En caso de que el alero esté conformado por canes y entablado de madera u otro material que la imite, la altura máxima de los canes será de 20 cm. no pudiendo superar el conjunto que componen el can o los canes, el entablado, el aislamiento y la capa de compresión, un ancho total de 30 cm.

Art. 3.1.26 Alturas interiores

- 1.- Altura de planta. Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 2.- Altura libre de planta. Se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo o falso techo de la misma.



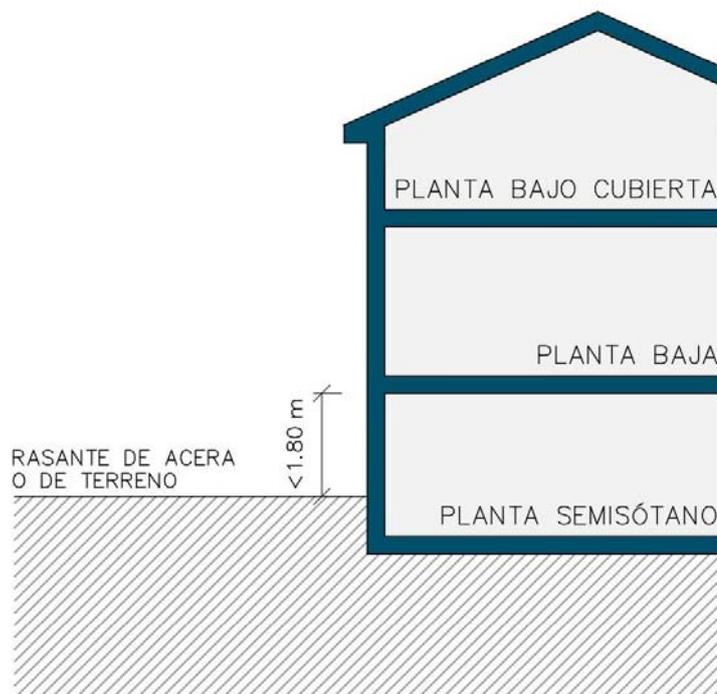
Art. 3.1.27 Plantas de la edificación

Planta es toda superficie horizontal y cubierta.

En función de su posición en el edificio se distinguen los siguientes tipos de plantas:

- Sótano. Se considera planta sótano aquella en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante exterior.
- Semisótano. Se denomina semisótano a la planta o parte de ella en la que la cara baja del forjado que forma su techo esté situado a una cota inferior a 1,80 m. respecto de la rasante exterior y que no tenga la consideración de sótano.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos los semisótanos no podrá exceder de una sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la ordenanza de cada zona.



- **Planta baja.** Es la planta que se sitúa sobre el sótano o semisótano, o bien directamente sobre el terreno.

En edificios de vivienda plurifamiliar, cuando la planta baja aloje un local sin uso definido, la altura libre de éste deberá ser superior a 3,00 metros e inferior a 4,00 metros.

- **Planta de piso o alta.** Es cada una de las plantas situada sobre la planta baja.
- **Ático.** Es la última planta de piso en el caso de que sus fachadas estén remetidas respecto de los planos de fachada del edificio y por tanto su superficie sea inferior a las restantes.

No se admiten áticos salvo en vivienda unifamiliar cuando la ordenanza de aplicación lo permita

- **Bajo cubierta.** Es la planta situada entre la cara superior del último forjado plano que forma el techo de la última planta de piso y los faldones de cubierta.

La altura libre en el punto más bajo del plano inclinado para contabilizar como espacio ocupado es de 1,50 metros, pudiendo utilizarse el espacio restante para almacenamiento.

Art. 3.1.28 Construcciones auxiliares

Tendrán la consideración de construcción auxiliar a efectos de aplicación de las Ordenanzas de estas NUM aquellas construcciones que no tengan, de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y se desarrollen en una única planta, siempre que cumplan con las limitaciones que se refieren a continuación:

- Se prohíbe su uso como pieza o piezas habitables, ya sean estanciales o de otro tipo como baños, de toda o parte de la construcción
- Sólo se considerarán construcciones auxiliares aquellas cuya superficie construida sea igual o inferior a 60 m².
- Computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
- Su altura máxima será de 3,00 metros a cornisa y 5,00 m. a cumbrera si la cubierta es inclinada.
- Las construcciones auxiliares deberán cumplir con las condiciones estéticas que para ellas establezca la ordenanza de la zona en la que se inscriban, tanto en fachadas como en cubiertas.

Las construcciones auxiliares cuya superficie construida sea inferior a 30 m² que cumplan con todo lo anteriormente referido y sean de escasa entidad constructiva y sencillez técnica no requerirán la presentación de proyecto técnico para la obtención de licencia urbanística, de acuerdo con lo prescrito en el art. 8.3.11 de esta Normativa, resultando suficiente una memoria técnica redactada por técnico competente que contenga al menos los siguientes aspectos:

- Plano de situación
- Plano de planta y ubicación en la parcela.
- Descripción volumétrica y de acabados mediante planta y alzados esquemáticos.
- Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que se establecen en el presente artículo y en la ordenanza zonal correspondiente.
- Presupuesto real de la obra, detallado por unidades de obra

Se admite una única construcción auxiliar de escasa entidad constructiva y sencillez técnica por parcela.

CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD

Las condiciones higiénicas y de calidad tienen como finalidad asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructiva.

Se define Pieza como todo recinto independiente situado en una edificación. Se considerará independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación y comunicado con otros espacios contiguos a través de hueco de paso.

Local es el conjunto de piezas comunicadas entre sí y dedicadas al mismo uso.

SECCIÓN 1.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

Art. 3.2.1 Condiciones de las piezas habitables

Se considera pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la estancia prolongada de personas como son el reposo, la estancia o el trabajo.

Las piezas habitables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.- Contar con hueco de iluminación y ventilación de dimensiones suficientes, abierto en una fachada a vía pública, espacio libre público, espacio libre privado, patio de manzana o patio de parcela que cumpla con las dimensiones determinadas por esta Normativa, o bien a cubierta.
- 2.- La superficie del hueco o el conjunto de huecos de ventilación e iluminación natural deberá ser superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza habitable, y su superficie practicable será al menos 1/20. Excepcionalmente, en las piezas habitables situadas en edificios protegidos, la dimensión mínima del hueco o conjunto de huecos deberá ser igual o superior a 0,25 m², debiendo obtener el nivel mínimo de ventilación determinado por el CTE por otros medios.
- 3.- La parte inferior de los huecos de iluminación y ventilación antes referidos deberán situarse a una altura máxima de 1,60 metros respecto del suelo del local. En caso contrario, la pieza se considerará no habitable, y por tanto no podrá alojar zonas estanciales, de reposo o de trabajo.
- 4.- No podrán disponerse en sótanos y semisótanos, salvo que la edificación se ubique en zonas de pendiente pronunciada y se cumpla lo prescrito en el apartado anterior.

- 5.- Las piezas habitables destinadas a estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, fijos o móviles.
- 6.- Cuando las especiales condiciones de desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos niveles de iluminación y renovación de aire. Se excluyen de la aplicación de este precepto los usos residenciales.
- 7.- Toda pieza habitable tendrá una altura libre igual o superior a 2,50 metros, salvo las zonas puntuales que requieran falso techo, y las cocinas en su totalidad, donde la altura útil no podrá ser inferior a 2,20 metros.

Excepcionalmente se podrá admitir la reducción de la altura libre de las piezas habitables hasta 2,30 m. cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes que impliquen el mantenimiento o restauración de los forjados.

En viviendas será de aplicación lo dispuesto en el art. 2.2.3.7.

- 8.- Deberán cumplir con las determinaciones del CTE o normativa que lo sustituya en lo referente a salubridad, calidad del aire interior y seguridad de utilización.

Art. 3.2.2 Condiciones del resto de locales

El resto de locales no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior y destinados a algún uso, como son los cuartos de baño, aseos, cuartos de instalaciones, trasteros, despensas y garajes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Dispondrán de ventilación natural directa, mecánica o de tiro forzado para garantizar una calidad del aire interior adecuada al uso al que se destine y como mínimo 0,5 renovaciones/hora.
- Dispondrán de iluminación artificial que garantice una iluminación de 50 Lux medidos en un plano horizontal situado a 0,75 m. del suelo.
- Su altura libre mínima será de 2,20 m.

Art. 3.2.3 Patios. Definición y tipos

Patio es el espacio no edificado en todas o parte de las plantas de la edificación, situado en el interior de la parcela y delimitado por las fachadas interiores y por los límites de la parcela.

Se distinguen los siguientes tipos de patio:

- 1.- Patio de parcela. Lo constituye la parte de parcela que permanece libre de edificación.
- 2.- Patio de luces. Es el que se sitúa en el interior de la edificación. Pueden ser cerrados o abiertos.
- 3.- Patio de manzana. Se define como el delimitado por las fachadas posteriores de las construcciones, o por la línea que define su fondo máximo permitido por la ordenanza, cuando se trate de solares o existan construcciones cuyo fondo edificado sea inferior al máximo.

Art. 3.2.4 Condiciones generales de los patios

- La distancia entre los paramentos opuestos de los patios se establecen en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio.
- La altura H del patio se medirá como altura de cornisa tomando como origen la cota de su pavimento, o la rasante natural del terreno si careciera de éste. En caso de que existan fachadas a distinta altura, la altura del patio se determinará como la media aritmética de la altura de cornisa de las fachadas que lo delimitan.
- Todos los patios deberán contar con un acceso a efectos de conservación y limpieza. En edificaciones colectivas el acceso a los patios se realizará desde los espacios comunes., salvo en el caso de que el patio se considere superficie de uso privativo, en cuyo caso se deberá constituir una servidumbre de acceso en la escritura de división horizontal del edificio.

Art. 3.2.5 Condiciones de los patios cerrados

- 1.- La dimensión mínima de cualquiera de los lados del patio será de 3,00 metros, pudiéndose inscribir en él un círculo de 3,00 m. de diámetro.
- 2.- Cuando al patio abran huecos que sirvan como única iluminación natural de salones y cuartos de estar de viviendas, la dimensión mínima de cualquiera de sus lados será de H/2, y como mínimo de 4,00 metros.
- 3.- En función del uso de las piezas que abren huecos a los patios y la altura H del patio, se determina la distancia mínima hasta el paramento opuesto:
 - Piezas habitables, excepto cocinas..... H/3 y mínimo 3,30 m.
 - Cocinas..... H/4 y mínimo 3,00 m.
 - Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos H/5 y mínimo 3,00 m.

- 4.- No se permite reducir las dimensiones mínimas de los patios con voladizos sobre fachadas ni salientes de ningún tipo, excepto aleros cuyo vuelo sea igual o inferior a 0,40 m.
- 5.- Será de aplicación lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, Calidad del Aire interior o Normativa que lo sustituya.

Art. 3.2.6 Condiciones de los patios abiertos

- Serán de aplicación las condiciones de los patios cerrados.
- La anchura del frente abierto a fachada será como mínimo de 3,00 metros.

Art. 3.2.7 Condiciones de los patios de parcela

Serán de aplicación las condiciones de los patios cerrados.

Art. 3.2.8 Patios mancomunados

No se permiten los patios mancomunados.

SECCIÓN 2: CONDICIONES DE CALIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 3.2.9 Calidad constructiva

Los proyectos que se redacten con el fin de edificar nuevas construcciones o rehabilitar las existentes tendrán como objetivo conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento, por lo que incluirán en su memoria la justificación del cumplimiento de toda la Normativa técnica vigente, estatal o autonómica.

Se tratarán con especial atención los siguientes aspectos:

- Aislamiento térmico que garantice el confort interior y el ahorro de energía.
- Aislamiento acústico que proteja del ruido exterior y reduzca la transmisión desde el interior.
- Estanqueidad.

Art. 3.2.10 Eficiencia energética

Además de las determinaciones contenidas en el Documento básico DB HE, ahorro de energía, del Código Técnico de la Edificación, así como en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) se recomienda adoptar las medidas que garanticen la máxima eficiencia energética mediante la orientación de los edificios, la mejora de su envolvente térmica, la utilización de energías renovables siempre y cuando sean compatibles con el deber de integración en el entorno tradicional en su caso y la elección de sistemas de climatización de alto rendimiento energético, adecuada sectorización y máxima regulación en función de la demanda, teniendo como objetivo acercarse o alcanzar la autosuficiencia energética en las nuevas construcciones.

En las actuaciones públicas, se deberá dar prioridad al empleo de energías renovables y diseñar programas de ahorro energético susceptibles de reducir los consumos y la contaminación.

Art. 3.2.11 Gestión de residuos de las construcciones

Tal como se indica en el Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, los materiales sobrantes, escombros y otros residuos que se generen durante la ejecución de las obras de construcción o de demolición se trasladarán obligatoriamente a un centro de gestión de RCDs autorizado, salvo los procedentes de obras sujetas a declaración responsable, que se podrán depositar en lugares autorizados y habilitados para su recogida.

Se prohíbe el uso de cualquier tipo de vertedero en el término municipal, así como el depósito de residuos en lugares no autorizados.

CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Las dotaciones de servicio de un edificio son todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para el correcto desarrollo de una actividad, conforme al uso previsto.

Art. 3.3.1 Dotación de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua potable, y red interior de distribución hasta los puntos de consumo. Deberá contar también con una red de agua caliente sanitaria que abastezca al menos a cocinas y baños.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros por habitante y día. No se concederá licencia urbanística para la construcción hasta que no se garantice el caudal mínimo necesario para el desarrollo de la actividad.

El suministro de agua se realizará en todo caso desde la red municipal de abastecimiento.

En suelo rústico, cuando la distancia hasta la red impida que la procedencia de las aguas sea municipal, se deberá acreditar la garantía sanitaria de las mismas, justificando el cumplimiento de la Normativa vigente al respecto.

La posición de la llave de corte y el contador estará regulada por la Normativa municipal, o será de aplicación lo que en su momento determinen los responsables del servicio.

En los edificios en los que se prevea la existencia de varios consumidores se dispondrá de un cuarto o armario de contadores, con acceso desde las zonas comunes.

Art. 3.3.2 Evacuación de aguas fecales y pluviales

En suelo urbano toda edificación deberá disponer de una red de evacuación de aguas fecales, que deberá acometer a la red municipal. A tal efecto se dispondrá una arqueta o pozo registrable en vía pública.

Los vertidos deberán cumplir con las limitaciones de la Normativa municipal, debiéndose instalar los sistemas de depuración adecuados, si resultaran necesarios.

Si la edificación se encontrara situada en el suelo rústico, a una distancia superior a 100 metros de la red municipal de saneamiento, deberá verter a fosa una séptica que cumpla con la Normativa Sectorial vigente.

En los edificios de nueva construcción no se podrán verter las aguas pluviales a la vía pública debiendo conducirse éstas hasta la red municipal de saneamiento. Se exceptúan los siguientes casos:

- Los faldones que viertan al interior de la parcela.
- Los faldones que por indicación expresa de la Normativa carezcan de canalones y bajantes.

Art. 3.3.3 Energía eléctrica y puesta a tierra

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica. La dotación mínima para cada uso vendrá determinada por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o normativa que lo sustituya.

Deberá contar asimismo con instalación de enlace hasta el contador de cada uno de los locales, y éstos dispondrán de instalación interior, con todos los elementos que determine el REBT.

En los edificios en los que se prevea la existencia de varios consumidores, se dispondrá de un cuarto o armario de contadores con acceso desde las zonas comunes.

Se deberá habilitar también un local para albergar un centro de transformación si así lo exigiese la Compañía distribuidora, no pudiendo en ningún caso situarse en viario o espacio libre público cuando den servicio a una promoción privada.

Será exigible la puesta a tierra de todas las instalaciones. En toda obra nueva la acometida eléctrica será subterránea, salvo indicación municipal en contra.

Art. 3.3.4 Telecomunicaciones

Toda edificación deberá contar con las canalizaciones necesarias para la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI) y servicio de telecomunicación por cable, con las características técnicas exigidas por la legislación sectorial vigente, aunque no se prevea su uso inmediato.

En vivienda colectiva será exigible la instalación de portero automático o videoportero.

Las antenas de telecomunicación se deberán instalar en la cubierta del edificio, en el lugar que ocasione un menor impacto visual desde la vía pública.

Se prohíbe expresamente la instalación de antenas parabólicas en fachadas a vía pública.

Art. 3.3.5 Servicios postales

Toda edificación dispondrá de buzones postales de acuerdo a la Normativa sectorial vigente.

Art. 3.3.6 Combustibles

Todo edificio deberá contar con instalaciones necesarias para el almacenamiento y distribución de combustible destinado a alimentar los sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria. Se deberá cumplir la legislación sectorial vigente.

Cuando resulte necesario, deberá preverse espacio suficiente para la instalación de cuarto de calderas, así como de cuarto de contadores.

Art. 3.3.7 Evacuación de humos y gases

Será de aplicación el Reglamento de instalaciones Térmicas de los edificios (RITE), así como el Código Técnico de la edificación (CTE) o normativa que los sustituyan.

Los conductos de evacuación de humos y gases no podrán discurrir visibles por las fachadas exteriores del edificio.

Como norma general los humos procedentes de la combustión se evacuarán mediante conductos ocultos hasta una chimenea situada en la cubierta del edificio.

Se prohíbe la evacuación de humos provenientes de calderas y estufas de cualquier tipo por fachadas a vía pública, salvo que ésta se encuentre retranqueada de la alineación oficial al menos 3,00 metros. Se exceptúan del cumplimiento de este precepto las evacuaciones de humos provenientes de calderas que utilicen el gas como combustible y sean bajo NOx clase 5, siempre que su altura respecto de la rasante de la acera sea superior a 3,00 metros y se ubiquen en vivienda unifamiliar, excepto en la zona de ordenanza CH1, donde no se permiten este tipo de conductos.

Art. 3.3.8 Retirada de residuos sólidos urbanos

Las edificaciones, ya sean unifamiliares o colectivas deberán cumplir con la Ordenanza municipal, así como con la Normativa estatal y autonómica vigente.

Quedan prohibidos los trituradores de basura con vertido a la red de saneamiento municipal.

Art. 3.3.9 Instalaciones de climatización

Todo edificio en el que se prevea la permanencia de personas deberá contar con un sistema de climatización que garantice una temperatura adecuada a cada una de las piezas y locales que lo conforman.

Las características y especificaciones del sistema serán las determinadas por el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los edificios o normativa que lo sustituya. Se deberá cumplir lo dispuesto en el CTE relativo a calidad del aire interior.

En las instalaciones de aire acondicionado, siempre que sea posible, las unidades condensadoras o cualquier otro equipo no se instalarán en la fachada a vía pública de la edificación, debiendo hacerlo a través de patios o en la cubierta del edificio. Si no existiera otra posibilidad más que colocar los equipos en la fachada principal del edificio, y lo permitiera la ordenanza zonal, en ningún caso podrán evacuar aire en vía o espacio libre público a una altura inferior a 2,50 m. ni producir goteos, debiendo canalizar hasta la red de saneamiento interior el agua generado.

Art. 3.3.10 Aparcamiento

Todo edificio de nueva planta deberá contar en el interior de la parcela con la dotación mínima de aparcamiento que corresponda a la superficie de los usos que albergue:

Uso vivienda: Una plaza de aparcamiento por vivienda cuando así lo determine la ordenanza de aplicación

Las condiciones de cada uno de los usos determinan las excepciones aplicables en cada caso.

Las condiciones del uso garaje y aparcamiento quedan definidas en los artículos 2.6.1 y 2.6.2 de esta Normativa.

En nueva edificación, el Ayuntamiento, previa justificación e informe técnico favorable podrá relevar de la exigencia del cumplimiento de la dotación de aparcamiento que establezca la ordenanza de aplicación en los casos en los que la tipología del edificio y la dimensión de la parcela impida la ubicación de la totalidad de plazas requeridas, y en aquellos en los que se ubiquen las plazas de aparcamiento fuera de la parcela del edificio.

En los casos de edificios existentes en los que se abran nuevos locales y la tipología del edificio no permita la instalación de plazas adicionales, y en aquellos en los que se cumpla la dotación fuera de del edificio, el ayuntamiento podrá también relevar de la exigencia del cumplimiento de la dotación de aparcamiento que establezca la ordenanza de aplicación, previa justificación e informe técnico favorable.

CAPÍTULO 4. SEGURIDAD

Art. 3.4.1 Definición

Las condiciones de seguridad tienen como fin establecer las condiciones mínimas que, además de las exigibles por otras normativas técnicas vigentes, sirvan para la prevención y protección de la integridad de las personas, en la utilización de la edificación y para garantizar la accesibilidad de los locales que la integran.

Art. 3.4.2 Prevención de caídas

Se cumplirá con lo señalado en esta materia en el Código Técnico de la Edificación o Normativa que lo sustituya.

Art. 3.4.3 Accesibilidad y supresión de barreras

Todos los accesos a los edificios cumplirán con la Normativa autonómica en materia de Accesibilidad y supresión de barreras, así como lo dispuesto en el CTE o Normativa que los sustituya.

En vivienda colectiva o edificio exclusivo de oficinas, el portal deberá disponer de un recinto anexo al hueco de acceso en el que sea inscribible un cuadrado de 2,00 x 2,00 m., y contar con una anchura mínima de 1,50 m. en el corredor que da acceso a la escalera y el ascensor.

El hueco de acceso contará con una anchura mínima de 1,30 m., siendo el ancho de la puerta que habitualmente se abate superior a 0,80 m.

Las dimensiones mínimas de escaleras, rampas, ascensores y pasillos vendrán determinados por la Normativa estatal y autonómica vigente.

Las escaleras situadas en edificios de vivienda colectiva o exclusivo de oficinas, dispondrán de ventilación e iluminación natural mediante un hueco de al menos 1.00 m² por planta en que al menos la mitad será practicable.

En caso de imposibilidad técnica, se admite la iluminación cenital mediante un hueco en cubierta que deberá cumplir con las dimensiones establecidas en la Normativa estatal vigente en materia de habitabilidad. Con el fin de permitir la correcta iluminación de la escalera en todas sus plantas, ésta deberá disponer de un hueco central de una superficie mínima 1,00 m² y lado mínimo 0,50 m.

Art. 3.4.4 Seguridad estructural

Las nuevas construcciones se ajustarán a lo señalado en esta materia por el Código Técnico de la edificación o Normativa que lo sustituya.

Art. 3.4.5 Seguridad en caso de incendio

Las nuevas construcciones se ajustarán a lo señalado en esta materia por el Código Técnico de la edificación o Normativa que lo sustituya.

Art. 3.4.6 Seguridad de utilización y accesibilidad

Las nuevas construcciones se ajustarán a lo señalado en esta materia por el Código Técnico de la edificación o Normativa que lo sustituya.

CAPÍTULO 5. ESTÉTICA

Art. 3.5.1 Definición y conceptos

Las condiciones estéticas regulan la adecuación al entorno de las edificaciones e instalaciones, con el fin de conservar las características culturales y naturales de cada zona del municipio, en aplicación del artículo 17 del RUCyL, y mejorar la imagen urbana.

El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones estéticas reguladas en el presente capítulo en toda construcción, rehabilitación o instalación, pudiendo denegar o condicionar justificadamente la licencia urbanística si considerase que la actuación resulta antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen urbana. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte, y en general a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

Art. 3.5.2 Fachadas

La composición de fachada cumplirá con lo determinado en el artículo anterior y las condiciones particulares de cada zona.

Las fachadas laterales y posteriores, aun tratándose de medianerías se deberán tratar con la misma calidad que las principales.

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluyendo la baja. Se prohíben por tanto los cerramientos provisionales, a la espera de la implantación de locales comerciales en planta baja, sin que previamente se hayan definido los huecos, que si no contaran con carpintería y vidrio se deberán tabicar y revocar.

Los materiales permitidos vendrán determinados por la ordenanza de cada zona, si bien se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes:

- Aplacados brillantes en azulejos y cerámicos en general, así como en cualquier otro material.
- Bloque de hormigón de color gris.
- Placas de fibrocemento y plástico, a excepción de edificaciones singulares y equipamientos.
- Enfoscado de mortero de cemento gris en su color.

- Los materiales aislantes como el poliuretano proyectado y otros, que se deberán revestir adecuadamente en los colores admitidos en la ordenanza de la zona en la que se inscriba la edificación.

Los equipos de aire acondicionado se ubicarán siempre que sea posible en fachadas no visibles desde la vía pública o en la cubierta del edificio. Si no existiera otra posibilidad que la de colocar los equipos en la fachada principal del edificio y lo permite la ordenanza zonal, en ningún caso éstos podrán evacuar aire en vía o espacio libre público a una altura inferior a 2,50 m. ni producir goteos, debiendo canalizar el agua generado hasta la red de saneamiento interior.

En la edificación alineada, se prohíbe la instalación de antenas de cualquier tipo en fachada.

Los conductos de chimenea no podrán sobrepasar la alineación oficial.

En las fachadas a la vía pública, las bajantes deberán contar obligatoriamente con protector de fundición o chapa metálica pintada o lacada en los colores permitidos en cada ordenanza zonal hasta una altura de 2.00 metros

Art. 3.5.3 Modificación de fachadas existentes

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente cuando se garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables y toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos.

Art. 3.5.4 Cuerpos volados

Se denominan cuerpos volados abiertos o balcones a las partes de la edificación que sobresalen del plano de fachada y están constituidas por una plataforma de suelo visitable protegida por una barandilla o antepecho macizo o calado, careciendo de paramentos verticales en al menos uno de sus lados. Pueden estar abiertos en su cara superior o bien encontrarse cubiertos por otro cuerpo cerrado situado en la planta superior o por la prolongación de alero del edificio.

Los cuerpos volados cerrados son las partes de la edificación que, conformando espacios cerrados sobresalen de la línea de fachada, no teniendo correspondencia vertical en la planta baja.

Los aleros en ningún caso tendrán la consideración de cuerpos volados, y sus características quedan definidas en el art. 3.1.20 de esta Normativa urbanística y en las ordenanzas que regulan cada zona.

Se permiten cuerpos volados en las condiciones que establezca la ordenanza de cada zona y lo que se determine en este artículo, con las siguientes limitaciones para la edificación alineada:

- No se admiten vuelos en viales cuya anchura en ese tramo sea inferior a 6,00 metros.
- La longitud de los cuerpos volados cerrados será, como máximo, el 70% de la longitud de la fachada.
- Los cuerpos volados quedarán separados de la fincas contiguas una longitud igual al saliente, con un mínimo de 0,60 metros.
- No se permiten vuelos sobre la vía pública que disten menos de 3,00 metros de cualquier punto de la rasante
- Los cuerpos volados abiertos o cerrados sobre la alineación exterior cumplirán siempre las siguientes limitaciones:
 - Vuelo máximo de 0,40 metros en calles de anchura inferior a 8 metros
 - Vuelo máximo de 0,70 metros en calles con anchura inferior a 10 metros.
 - Vuelo máximo de 1,00 metro en calles con anchura igual o superior a 10 metros.
 - En todo caso, el vuelo será igual o inferior al ancho de la acera, menos 0,30 metros. Esta limitación no será aplicable en el caso de viales con plataforma única.

En edificación retranqueada los vuelos serán libres siempre que no invadan las bandas de retranqueo, debiendo cumplir la edificación con el resto de parámetros urbanísticos y las condiciones particulares de la zona.

Los cuerpos volados de todo tipo contabilizarán a efectos de ocupación y edificabilidad cuando así se determine en los artículos 3.1.12 y 3.1.16 de esta Normativa urbanística.

El ancho máximo de vuelo cuando se trate de cuerpos abiertos, como balcones o terrazas será el que determine la ordenanza zonal. El espesor máximo del cuerpo volado será de 30 cm incluido el solado, salvo mayor limitación impuesta por la ordenanza de aplicación, recomendándose el uso de losas de menos espesor y balcones de rejería.

Art. 3.5.5 Entrantes y retranqueos

Se permiten los entrantes y retranqueos en edificaciones alineadas cuando no lo prohíba expresamente la ordenanza de su zona.

Art. 3.5.6 Toldos y marquesinas

No se admiten las marquesinas sobre viario público, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

Los toldos estarán situados por encima de 2,20 metros respecto de la rasante en todos sus puntos, y su saliente no sobrepasará en ningún caso la anchura de la acera, ni entorpecerá el tráfico rodado.

Art. 3.5.7 Escaparates, muestras y banderines

Los escaparates y vitrinas no podrán sobresalir respecto de la alineación oficial.

Las muestras o rótulos paralelos a fachada no podrán sobresalir más de 0,20 m. respecto de ésta.

Los banderines o rótulos perpendiculares a fachada estarán situados por encima de 2,20 m. respecto de la rasante y su saliente no podrá ser superior a 0,50 m.

La instalación de rótulos deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento, quien podrá denegarla justificadamente de acuerdo a los criterios expresados en el art. 3.5.1 de esta Normativa y en las determinaciones que figuran en las ordenanzas zonales.

Art. 3.5.8 Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas como norma general, y planas cuando así lo permita la ordenanza correspondiente a la zona en la que se ubica la edificación. Las cubiertas inclinadas podrán contar con una, dos, tres o cuatro aguas, estando permitida asimismo la solución tradicional de cubierta con hastial partido.

1.- Cubierta a un agua. Sólo se permiten las cubiertas a un único agua en los casos de cuerpos de menor altura adosados a la edificación principal, y en aquellos en los que la forma de la parcela impida otra solución.

2.- Cubierta a dos aguas. Los edificios podrán contar con este tipo de cubierta cuando así lo permita la ordenanza de aplicación.

En edificación alineada se prohíbe la ubicación del hastial en fachada a la vía pública,

Según determina el artículo 3.1.22 de esta Normativa urbanística, para la medición de la altura de cornisa se tendrán en cuenta únicamente los aleros horizontales.

3.- Cubiertas a tres aguas. Se permitirá con las limitaciones establecidas para las cubiertas a dos aguas, y las que establezca la Ordenanza de aplicación

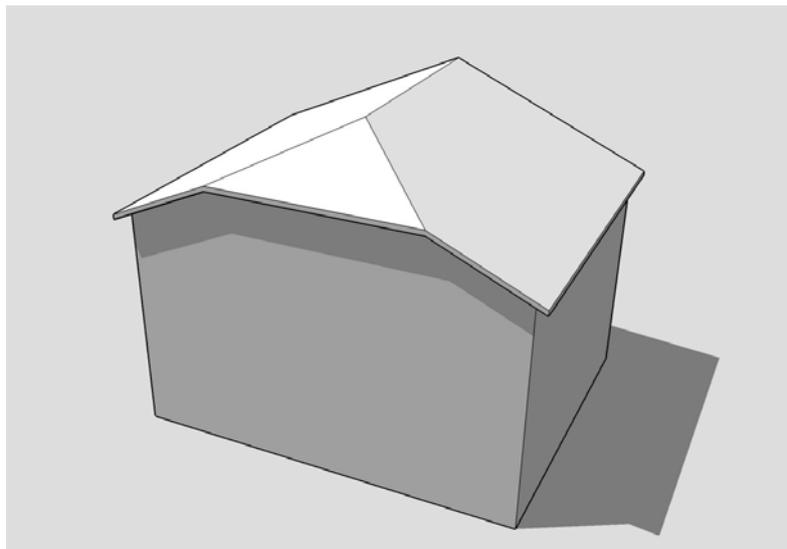


- 4.- Cubiertas a cuatro aguas. Se permitirán sin limitaciones, salvo las que establezca la Ordenanza de aplicación
- 5.- Cubierta con hastial partido. Se trata de una variante de la tipología de cubierta a dos aguas en la que en uno de los hastiales, o en ambos se crea un alero horizontal, formando un tercer o cuarto faldón de menor tamaño. Esta tipología es tradicional en gran parte de la provincia de Segovia.

Las nuevas edificaciones podrán contar con esta solución de cubierta cuando así lo establezca la ordenanza de aplicación.

En edificación alineada sólo se permite el hastial partido en fachada a vía pública cuando la edificación cuente con una fachada a vía pública perpendicular a la primera, y cuando la otra perpendicular también sea fachada a vía pública o a espacio libre privado.

Según queda definido en el artículo 3.1.21 de esta Normativa urbanística, la altura del alero del hastial se medirá conforme se determine en la ordenanza de la zona en la que se ubique.



Como regla general, las cubiertas no verterán sobre predios ajenos o sobre edificios de mayor altura, salvo que existan causas que se justificarán en el proyecto.

Las pendientes máximas y mínimas de cubierta están determinadas en la ordenanza de cada zona.

Se autorizan las ventanas integradas en los faldones de cubierta, con las limitaciones que establezca cada ordenanza.

La altura máxima de cumbrera queda determinada en el art. 3.1.20 en 3,50 metros, medidos desde la altura de cornisa de la edificación.

En la cubierta se podrán disponer buhardillas cuando así lo permita la ordenanza de la zona, con las limitaciones que en ella se establezcan.

Art. 3.5.9 Cerramiento de solares y terrenos

Los solares se deberán delimitar con cerramientos cuando así lo exija la ordenanza. En todo caso, atendiendo a razones de higiene y salubridad o estéticas, el Ayuntamiento podrá exigir el vallado de un determinado solar o un conjunto de ellos.

Cuando el cerramiento delimite una parcela privada de la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial. Cuando no esté establecida o existan dudas, será necesario solicitar una “tira de cuerdas” al Ayuntamiento.

No se permitirán recrecidos o reparaciones de cerramientos situados fuera de la alineación oficial.

La altura y características de los cerramientos se definen en la ordenanza de cada zona.

En ningún caso los cerramientos y vallados se podrán rematar con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales como son vidrios, alambres de espino, etc.

Los cerramientos entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Cuando exista diferencia de alturas entre ellas, se tomará como origen de medición el pavimento o firme de la parcela más baja. En caso de grandes desniveles, esta altura se podrá superar para evitar las vistas desde un predio al contiguo, pudiendo alcanzar el cerramiento entre parcelas la altura de 2,50 metros, medida en este caso desde el pavimento del patio superior.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPITULO 1. VIALES

Art. 4.1.1 Condiciones generales

- Los viales tendrán siempre carácter público, con las limitaciones de uso que la Administración competente pueda establecer en cada caso para garantizar la funcionalidad y seguridad de la vía.
- El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal.
- Las carreteras autonómicas y provinciales y sus márgenes están sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 10/2018, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, así como su desarrollo reglamentario.
- El trazado de las vías públicas se ajustará, en suelo urbano, a las alineaciones definidas en los planos de ordenación PO-2 y precisadas, en su caso en las fichas correspondientes a las actuaciones aisladas de normalización y urbanización. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se ajustará a las alineaciones y determinaciones definidas en los correspondientes estudios de detalle y planes parciales, o bien en el instrumento de planeamiento que dote a los sectores de ordenación detallada.
- En todo caso, el diseño del viario deberá ser respetuoso con las condiciones específicas del municipio, adaptándose a la trama urbana existente, y garantizándose, en todo caso, la ejecución de los servicios urbanos correspondientes.
- Se segregará el tráfico diferenciando el espacio para peatones y vehículos, salvo en las calles de reducida anchura.
- Cualquier actuación de nueva urbanización o de reposición del pavimento existente deberá prever el soterramiento de las instalaciones urbanas existentes.
- No se permite la instalación de nuevos postes de cualquier material en el viario público, salvo los que tengan un carácter provisional. A tal efecto, los propietarios de las edificaciones quedan obligados a permitir sobre sus fachadas el anclaje de los tendidos de instalaciones urbanas que se deriven de las actuaciones de mantenimiento, modificación o refuerzo de las existentes, así como la instalación de nuevos puntos de alumbrado público si el Ayuntamiento, para mejorar la calidad de servicio, lo considerase conveniente.

Art. 4.1.2 Nueva urbanización

En toda nueva urbanización se establecerán unas dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías:

- Como norma general, se tendrán en cuenta las alineaciones que figuran en los planos de ordenación PO.2.
- En caso de apertura de nuevos viales, su anchura será como mínimo de 8,00 metros.

Todo vial deberá tener principio y fin en otra calle, rodada o peatonal. Se prohíben los fondos de saco, salvo que se demuestre la inexistencia de otra solución técnica, aunque ésta pueda suponer la continuación del trazado de la calle a través de otras propiedades.

En el caso excepcional de existencia de fondo de saco, se procurará dotar a la calzada en su tramo final de espacio suficiente para el giro de vehículos.

Se deberá cumplir la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma soterrada, salvo casetas prefabricadas que sirvan para alojar transformadores, reductores de presión, y elementos similares. El proyecto de urbanización deberá contar con informe favorable de la empresa distribuidora de cada una de las instalaciones, tanto en el diseño y dimensionado de las redes, como en el punto de entronque. En lo referente al alumbrado público, el abastecimiento de agua y la red de saneamiento, corresponde informar al Ayuntamiento como titular de las mismas, o la compañía concesionaria a quien encomiende la prestación del servicio.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización serán las derivadas del cumplimiento de la Normativa sectorial y de las Normas de cada una de las compañías distribuidoras, así como de la Normativa sobre eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

Las calidades de la pavimentación, así como de los materiales que conforman cada una de las redes serán determinadas por el Ayuntamiento mediante la correspondiente ordenanza, que deberá tener en cuenta las indicaciones que figuran en el art. 4.1.1. En caso de inexistencia de ésta, la oficina técnica municipal determinará marcas y calidades mínimas de todos los tipos de materiales, y podrá requerir los ensayos y pruebas que considere convenientes en función de las características y tamaño de la urbanización y del tipo de terreno sobre la que se desarrolle.

En los espacios libres públicos se aplicarán las condiciones establecidas en los arts. 4.2.2. y 4.2.3.

Art. 4.1.3. Medidas a adoptar para la protección del medio natural

Medidas para evitar o paliar la contaminación atmosférica

A fin de reducir la contaminación lumínica, para el alumbrado público se utilizarán luminarias con la parte superior totalmente opaca, siguiendo en todo caso las prescripciones de la Ley 15/2010, de 10

de diciembre, de prevención de la contaminación lumínica y del fomento del ahorro y eficiencia energéticos derivados de instalaciones de iluminación.

Se deberá de facilitar el acceso de la población a las fuentes de energía menos contaminantes. En el caso de existencia de red de gas natural en el municipio, las obras de urbanización incorporarán las canalizaciones que permitan ampliar esta red.

Si fuera necesaria la retirada de suelo, con anterioridad a una nueva urbanización, esta deberá ser acopiada en lugar y forma adecuada, de manera que no se deteriore su calidad, para su posterior uso en otras áreas, como tierra para utilización y creación de zonas verdes, dado que es idónea para este fin.

Medidas para la garantizar y proteger el recurso agua

Resulta necesario racionalizar los consumos y fomentar políticas de ahorro mediante la construcción de redes separativas para el abastecimiento y el riego (éste mediante aguas depuradas química y bacteriológicamente), fomentando el reciclado y la reutilización de los recursos, empleando especies vegetales poco exigentes en las tareas de repoblación y de ajardinamiento, etc.

Se deberán poner en marcha las medidas necesarias referentes al diseño viario, la disposición de las edificaciones, etc., para asegurar el desagüe en caso de avenidas.

Medidas frente al ruido

Durante la ejecución de las obras se deberá exigir un control del adecuado del estado de la maquinaria a utilizar.

Dominio Público Hidráulico y gestión de aguas residuales

La evacuación de aguas residuales deberá realizarse mediante un sistema de conductos que acometa forzosamente a la red general de alcantarillado.

Infraestructuras eléctricas

Se tenderá a que todas las infraestructuras eléctricas serán subterráneas, si bien en el caso de que fuera necesario utilizar un transformador de intemperie, el puente de unión entre el conductor y el transformador se realizará con cable aislado y en conexión a éste a través de dispositivos, de eficacia probada, que la aíslen.

Queda prohibida la instalación de seccionadores e interruptores con corte al aire, colocados en posición horizontal, en la cabecera de los apoyos.

Si fuera preciso establecer modificaciones en los tendidos eléctricos, el nuevo diseño de las líneas deberán cumplir los requisitos establecidos por la administración medioambiental para protección de la avifauna.

CAPITULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 4.2.1 Definición y clasificación

Los espacios libres públicos son el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las superficies incluidas en los espacios libres públicos, y que específicamente están destinadas a la plantación de especies vegetales, reciben la denominación de Zonas verdes.

Art. 4.2.2 Condiciones de los espacios libres públicos

En lo referente a las condiciones de ordenación detallada, serán de aplicación los arts. 5.2.93 a 5.2.95 de la presente Normativa urbanística.

El diseño de los espacios libres públicos deberá ser aprobado en todo caso por el Ayuntamiento, aun cuando se incluya en instrumentos de planeamiento o gestión de iniciativa privada, y se dará prioridad al uso de especies vegetales propias de la zona, implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

Art. 4.2.3. Medidas a adoptar para la protección del medio natural.

Economía de gestión del agua

Se fomentará la utilización de aguas residuales depuradas química y bacteriológicamente para el riego.

En el diseño de nuevas zonas verdes públicas o privadas, deberán incluirse sistemas efectivos de ahorro de agua como programadores de riego, aspersores de corto alcance en zonas de pradera y riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.

Con carácter general, el ajardinamiento se basará en criterios de xerojardinería, debiendo en todo caso seguir los criterios siguientes:

- El césped ocupará el 30 % de la superficie, como máximo.
- El resto de la superficie se ocupará con arbustos y árboles de bajo mantenimiento y necesidades hídricas:
- Los tipos específicos de riego se han de ajustar a cada tipo diferenciado de plantación.
- En los parques y jardines, podrá primar la estética y el diseño, pero deberán contemplarse plantaciones adecuadas al entorno climático, optando por especies autóctonas, sin necesidades de aportes hídricos externos.

Los grifos de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro sistema de cierre automático que dosifique el consumo, limitando cada descarga individual a 1 litro.

Medidas a adoptar en el diseño de parques y jardines

En zonas libres y viales de abundante vegetación, se aconseja que el arbolado provea suficiente sombra en verano sobre las zonas de uso público. Además de preverse la plantación de abundante vegetación en los lugares en que resulte posible, estéticamente aconsejable y no impida la contemplación de elementos del patrimonio cultural o entre en conflicto con su conservación, será un criterio dominante de la ordenación la distribución por todo el ámbito de zonas verdes menores y parterres. El arbolado debe ser variado, distinguiendo en su utilización entre arbolado de hoja perenne según las necesidades de sombra en verano y caduca en los espacios en que se produciría sombra invernal sobre fachadas.

En la elección de los materiales y las disposiciones del acabado de los espacios públicos peatonales, zonas verdes y espacios libres privados, se tendrán en cuenta los condicionantes relacionados con el confort térmico, y en particular su albedo o capacidad para reflejar la radiación solar, su capacidad de filtrado de agua hacia el subsuelo, y su capacidad para evitar la formación de polvo en el ambiente. Siempre que sea compatible con las necesidades de la circulación, se dará preferencia a las superficies blandas naturales sobre las pavimentaciones duras.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 5.1.1 Definición

El suelo urbano queda definido en los art. 23 a 27 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), o Normativa que lo sustituya.

A efectos de estas Normas urbanísticas municipales, se define el suelo urbano como el terreno contenido en el perímetro grafiado al efecto en los planos PO-2, Ordenación y gestión, por reunir alguna de las condiciones establecidas en el art. 11 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y cumplir con los criterios definidos en el art. 23 del RUCyL.

En la memoria vinculante se exponen los criterios justificativos de la solución adoptada.

Art. 5.1.2 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano son los definidos en el art. 40 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), o Normativa que lo sustituya.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

El ámbito de aplicación de cada una de las ordenanzas se corresponde con la superficie de suelo delimitada y tramada en los planos PO-2, Ordenanza y Gestión que forma parte de la documentación gráfica de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Art. 5.2.1 Zonas de ordenanza

Se definen las siguientes zonas de ordenanza en suelo urbano:

SUELO RESIDENCIAL

- RC Residencial en edificación compacta
RC1, grado 1.
Rc2, grado 2
- RA Residencial en edificación aislada-adosada.
- RI Residencial con tolerancia de industria compatible.
- RE Residencial en edificación extensiva.

DOTACIONES URBANÍSTICAS

- EQ Equipamiento general
EQ1, Equipamiento público
EQ2, Equipamiento privado
- ELP Espacio libre público
- SU Servicios urbanos
- VC Viario y comunicación.

SECCIÓN 1. ORDENANZA RC. RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN COMPACTA

DEFINICIÓN Y USOS

Art. 5.2.2 Definición

Se denomina así al suelo urbano de uso predominantemente residencial con elevado índice de consolidación y edificación mayoritariamente compacta con una alta ocupación de parcela, en el que se distinguen dos grados:

- Grado 1. Se desarrolla sobre la trama urbana tradicional, orgánica y de calles estrechas, que se caracteriza por la existencia de edificaciones de dos o tres plantas, con la tipología de manzana cerrada, donde el viario queda delimitado por las fachadas de las construcciones que se alinean generalmente sin retranqueo alguno, y donde se considera necesario mantener tanto la tipología predominante como unas condiciones básicas de forma y estéticas que permitan a las nuevas construcciones integrarse en el entorno edificado.
- Grado 2. Comprende el suelo urbano con elevado índice de consolidación que se desarrolla sobre una trama urbana de ensanche con manzanas de escaso fondo y calles rectilíneas, donde se alternan la tipología de manzana cerrada con la adosada en edificaciones de un máximo de dos plantas, en algunos casos retranqueadas respecto de la alineación de la calle y donde se considera necesario mantener estas características, así como los materiales de acabado predominantes en el entorno.

Art. 5.2.3 Condiciones de uso

Uso predominante. Residencial, categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencial, categoría 1ª, grado 2, vivienda colectiva.
- Residencial, categoría 2ª, residencia comunitaria.
- Industrial, categoría 1ª, actividades sin molestia para la vivienda, grados 1 y 2.
- Oficinas.
- Hostelería y salas de reunión para el ocio.
- Hospedaje.
- Comercio y servicios.
- Equipamiento educativo.
- Equipamiento cultural.
- Equipamiento sanitario, social y asistencial.

- Equipamiento religioso.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento administrativo.
- Equipamiento correspondiente a otros servicios.
- Garaje y aparcamiento anejo a vivienda.
- Agropecuario. - Categoría 1ª, almacén de productos y aperos agrícolas, grados 1 y 2.
- Categoría 2ª, instalación ganadera menor, grado 1.
- Almacén, categorías 1ª y 2ª.

Usos prohibidos: Todos los restantes.

CONDICIONES DE DIMENSIÓN Y FORMA

Art. 5.2.4 Tipología edificatoria

Grado 1. Edificación entre medianeras, apoyándose en la alineación oficial y conformando manzanas cerradas.

Grado 2. Además de la anterior, se permite también la edificación retranqueada respecto de la alineación oficial.

Art. 5.2.5 Parcela mínima

Tendrán la consideración de parcela mínima las existentes en la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

A efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán contar con una superficie mínima de 100 m² en el grado 1, ó de 120 m² en el grado 2, siempre que cuenten en ambos casos con un frente a vía pública no inferior a 5,00 metros y en su interior se pueda inscribir un círculo de 5 metros de diámetro.

Será de aplicación el art. 3.1.6 de estas Normas urbanísticas, referido a las condiciones de parcelación.

Art. 5.2.6 Alineaciones. Posición de la edificación

Las alineaciones oficiales vienen determinadas en los planos PO-2, Ordenación y Gestión, que forman parte de la documentación gráfica de estas NUM.

En el grado 1 la edificación se deberá disponer obligatoriamente a lo largo de la alineación oficial y apoyándose en ella, pudiendo no ocupar la totalidad del frente de parcela tan sólo en los supuestos expresados en el art. 5.2.7.

En el grado 2 la edificación podrá también quedar retranqueada respecto de la alineación oficial.

Art. 5.2.7 Retranqueos

En el grado 1 se prohíben los retranqueos respecto de la alineación oficial, debiendo ocupar la edificación todo el frente de la parcela, excepto cuando este frente sea mayor de 12 metros, en cuyo caso la edificación podrá retranquearse de uno de los linderos laterales con un mínimo de 3 metros.

En el grado 2 se permiten los retranqueos no inferiores a 3 metros tanto a la alineación oficial como a uno de los linderos laterales.

En la zona de la alineación oficial no ocupada por la edificación, la parcela deberá quedar delimitada de la vía pública por un cerramiento que cumpla las condiciones establecidas en el art. 5.2.21.

Art. 5.2.8 Entrantes y cuerpos volados

En el grado 1 no se permiten los entrantes en fachadas a calle, a excepción de los portales, que se podrán remeter una profundidad de hasta 1,50 m con un ancho de 2,00 m, ampliable hasta alcanzar un 20 % de la longitud total de fachada.

Los cuerpos volados deberán cumplir las condiciones establecidas en el art. 3.5.4 de esta Normativa y las que se determinan en este artículo.

En fachada a vía pública se permiten exclusivamente los cuerpos volados cerrados sin más limitación de longitud que la del 70 % de la fachada y los balcones abiertos exentos con una longitud máxima de 1,50 m.

Los vuelos abiertos o cerrados a patios o zonas de retranqueo serán libres en lo referente a longitud y composición estética, no pudiendo invadir las franjas mínimas de retranqueo establecidas en el artículo anterior ni las dimensiones mínimas de los patios establecidas en el art. 3.2.5.

En las fachadas de la plaza Mayor no se permiten los cuerpos volados cerrados.

En las fachadas a la vía pública quedan prohibidos los porches en planta baja y los entrantes en plantas superiores para formar terrazas, así como el remetido o retranqueo de plantas superiores respecto a la alineación oficial.

Art. 5.2.9 Fondo edificable

No se establece fondo máximo edificable.

Art. 5.2.10 Ocupación

En parcelas con superficie neta mayor de 100,00 m² la ocupación máxima será del 80%, o 100,00 m² si la ocupación resultante fuera inferior a esta superficie.

Se permitirá una ocupación del 100% en los siguientes casos:

- En parcelas con superficie neta inferior a 100,00 m².
- En parcelas cuyo fondo medio sea inferior a 6,00 m.
- En parcelas con fachadas a dos calles opuestas y fondo medio inferior a 15,00 m.
- En parcelas en esquina con superficie neta inferior a 120,00 m², y en las de mayor superficie los primeros 120,00 m².

En planta sótano se podrá alcanzar una ocupación del 100% en todo caso.

Art. 5.2.11 Edificabilidad

En el grado 1 la edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar las condiciones de ocupación y altura establecidas para esta zona.

En el grado 2 se establece la edificabilidad máxima en 2,20 m²/m².

Art. 5.2.12 Alturas

La altura máxima de cornisa será de 7,00 metros, tanto en fachadas exteriores como interiores a patios de parcela

Se permite un máximo de dos plantas, así como el aprovechamiento bajo cubierta (B+1+BC).

La altura mínima de cornisa será de 3,00 metros en fachadas exteriores

En las zonas del grado 1 afectadas por la condición especial E1 (art. 5.2.108), que aparecen señaladas con una línea verde en los planos PO-2, Ordenación y Gestión de estas NUM, se permite una altura máxima de cornisa de 9,00 metros y tres plantas con aprovechamiento bajo cubierta (B+2+BC), tanto en fachadas exteriores como en las interiores.

La altura libre interior de cada planta vendrá determinada por el uso que se desee implantar, estando regulada en las condiciones generales de cada uno de ellos que figuran en el título II de esta Normativa. Además de estas limitaciones, la planta baja no podrá superar en ningún punto la altura libre de 3,50 metros en cualquiera de los usos permitidos.

Art. 5.2.13 Sótanos y semisótanos

Se permiten los sótanos y semisótanos.

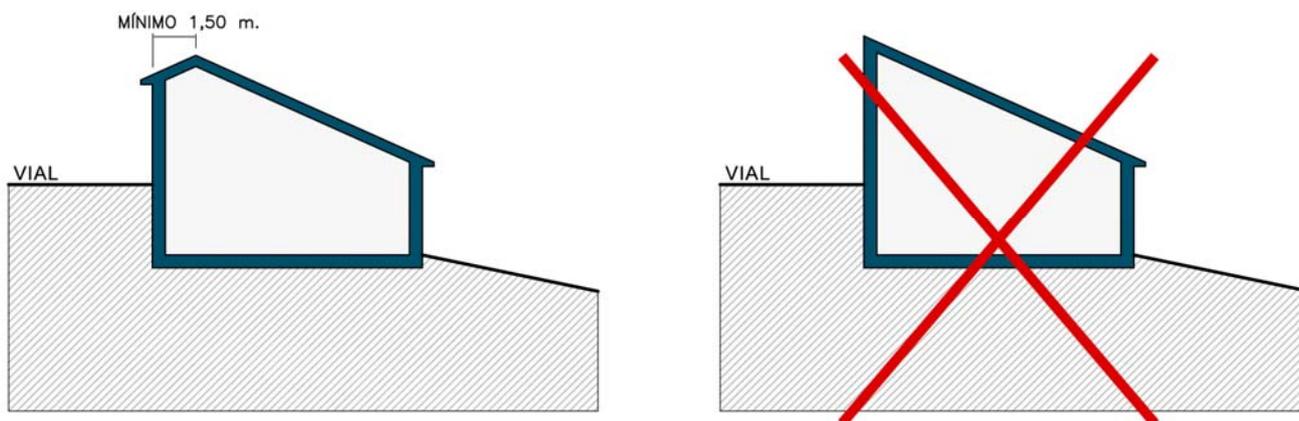
El número máximo de plantas bajo rasante será de 1.

Art. 5.2.14 Dimensión y forma de las cubiertas

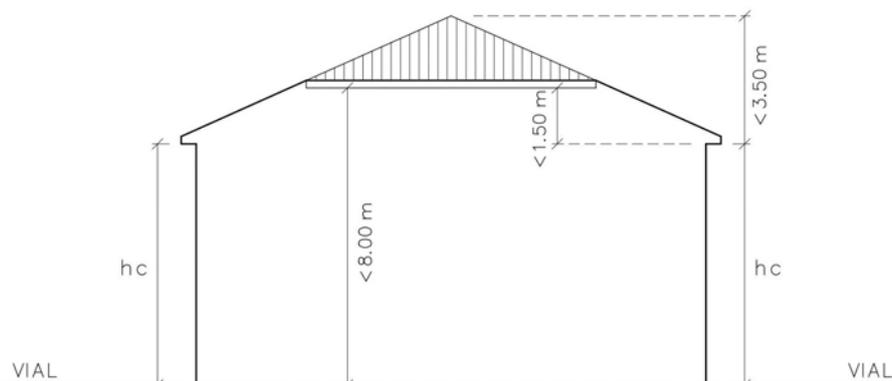
La cubierta será inclinada, con una pendiente máxima del 45% (24,23°), y mínima del 30% (16,70°). La pendiente será continua desde el alero hasta la cumbrera.

Se permiten las cubiertas planas y las terrazas en cubierta tan sólo cuando se ubiquen en un faldón opuesto a la vía pública y no ocupen más del 20% de la superficie ocupada por la edificación.

Las cubiertas deberán contar con aleros horizontales en todas las fachadas a la vía pública, incluidas las retranqueadas, debiendo contar obligatoriamente con un faldón de cubierta de al menos 1,50 m. de longitud.



En el caso de edificios en esquina con un máximo de dos plantas (B+1+BC) se permite la existencia de un hastial en la perpendicular a la alineación principal, con la disposición tradicional de la zona de hastial partido definida en el art. 3.5.8, pudiendo elevarse su altura hasta 1,5 metros por encima de la del alero (altura de cornisa) sin sobrepasar la altura total de 8,00 metros, siempre que se cumplan el resto de parámetros y condiciones. Salvo excepciones a valorar por la oficina técnica municipal, se considerará alineación principal a la de la calle más ancha.



En edificaciones auxiliares o de uso no residencial de una planta en esquina con una superficie inferior a 60 m^2 se admite la cubrición a un agua manifestándose la inclinación de la cubierta en el faldón perpendicular al alero en una longitud máxima de 6 metros y una diferencia de alturas que no sobrepase los 2,00 metros.

En ningún caso se permiten hastiales completos (rematados en triángulo) en las fachadas a la vía pública, incluso cuando el uso de la edificación sea el de almacén, garaje, u otro similar.

Las condiciones estéticas de las cubiertas quedan reguladas en el art. 5.2.20.

Art. 5.2.15 Frente de alero

La dimensión máxima del frente de alero queda regulada de forma genérica en el artículo 3.1.25 y de forma particular según el material que lo conforme, en el artículo 5.2.20.

Art. 5.2.16 Construcciones auxiliares

Dentro de los espacios que no ocupe la edificación podrán implantarse las edificaciones auxiliares que se determinan en el artículo 3.1.28.

CONDICIONES HIGIÉNICAS

Art. 5.2.17 Patios

Los patios cumplirán lo dispuesto en el art. 3.2.5 de esta Normativa.

Su superficie mínima será de $10,00 \text{ m}^2$.



CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 5.2.18 Fachadas

1.- MATERIALES

Los materiales de fachada serán acordes con el entorno en que se ubican, pudiéndose utilizar los siguientes:

- Revocos tradicionales, revocos monocapa o pintura lisa mate de color hueso, marfil, crema, piedra de la zona, ocre o tierra en tonos claros o medios, permitiéndose los recercados enrasados o ligeramente salientes de revoco, pintura o piedra natural o artificial, siempre en estos mismos tonos. Se admiten los revocos esgrafiados siempre que estén ejecutados al modo tradicional con el mismo mortero de cal y diferentes texturas.
- Ladrillo visto en tonos del rojo al ocre o tierra, siempre en acabado mate.
- Fábricas de mampostería vista así como chapados imitando mampostería o sillería, con piedra de color blanco, tierra, ocre o salmón y tonos claros o medios, con rejuntado del mismo tono.
- Los bloques de hormigón liso o rugoso tipo “split” coloreado en tonos tierra, exclusivamente en cerramientos de parcela o construcciones auxiliares.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales en fachada:

- Los revocos a la tirolesa o los rústicos de excesiva rugosidad.
- Los colores vivos y los tonos fuertes, así como los tonos oscuros en el revoco de fachada.
- Los aplacados de cualquier tipo de piedra natural con textura pulida.
- Los aplacados o la mampostería de piedra oscura, excepto en zócalos de hasta 1 metro de altura.
- Los entramados de madera natural o imitada, considerando que en la arquitectura tradicional de la zona este tipo de elementos se protegían siempre con revoco.
- La madera como material principal de fachada, por no ser propio de la zona, ni siquiera del país.
- El hormigón visto, salvo en elementos singulares previo informe técnico favorable
- Los bloques de hormigón de color gris, aunque estén pintados en los tonos antes señalados.
- Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
- Los aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente, excepto aquellos de tonos claros y acabado mate con apariencia de piedra natural.

- Los paneles metálicos así como los paneles fenólicos, salvo en elementos singulares previo informe técnico favorable, los materiales plásticos y en general todos los que distorsionen los principios ambientales del entorno urbano.
- Los recercados en tonos fuertes o demasiado diferenciados del color de la fachada.

Los elementos estructurales de madera que sobresalgan de las fachadas irán teñidos en tono medio-oscuro o, en todo caso, pintados en color marrón oscuro y con acabado siempre mate. Se prohíben expresamente los barnices o capas protectoras transparentes, amarillentas, anaranjadas, verdosas y otras tonalidades claras o discordantes con el entorno.

Los muros posteriores, los laterales, las medianerías vistas y los cerramientos de parcela deberán tratarse del mismo modo que las fachadas, aun cuando se prevea que en corto plazo de tiempo vayan a quedar ocultos.

2.- DISPOSICIÓN Y DIMENSIONES DE LOS HUECOS

La composición de huecos será libre, con las siguientes condiciones:

- Deberá predominar el macizo sobre el vano, salvo en la planta baja en el caso de existencia de un local comercial.
- En las fachadas de los edificios ubicados en la plaza Mayor los huecos no superarán las dimensiones máximas de 1,60 metros de largo y 2,20 metros de alto, con una superficie máxima de 2,00 m² debiendo ser mayoritariamente de proporción vertical o cuadrada, admitiéndose no obstante los de proporción horizontal hasta en un 30 % de su superficie total de huecos. La separación horizontal mínima entre ellos será de 1,00 m.

Los huecos para balcones contarán con un ancho máximo de 1,20 metros, con 2,20 m de altura máxima.

Los huecos para puertas de acceso a edificaciones de uso residencial contarán con un ancho máximo de 1,40 metros, con una altura máxima de 2,40 metros.

Los huecos para acceso a garajes tendrán un ancho máximo de 3,20 m. La altura máxima será de 3,00 m en todo caso

3.- CARPINTERÍAS

Las carpinterías para ventanas y balcones, así como para puertas de acceso peatonal o rodado, podrán ser de PVC, aluminio o acero, siempre que su acabado sea en colores oscuros y no vivos, así como de madera teñida, barnizada o pintada en tonos oscuros. Se prohíben expresamente la carpintería de aluminio anodizado en su color, así como la de colores dorados o bronce.

Se colocarán siempre a haces interiores, salvo en los muros con un espesor superior a 0,45 m. donde podrán colocarse a haces intermedios. Se prohíben las dobles ventanas cuya hoja exterior se ubique a menos de 20 cm de la cara exterior del muro.

Las persianas podrán ser de los mismos materiales y tonalidades indicados para la carpintería. En los locales comerciales se permiten únicamente los cierres enrollables de chapa o chapa perforada, en las mismas condiciones que las persianas.

4.- CERRAJERÍAS

Serán de formas sencillas, similares a las soluciones tradicionales o como una reinterpretación de las mismas. Se pintarán en colores oscuros y acabado mate (marrón o gris), si bien se admite la aplicación de productos que garanticen su oxidación controlada.

Las rejas para huecos se podrán realizar en retículas rectangulares verticales o cuadradas y no podrán sobresalir del plano de fachada.

Las barandillas de balcones se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 5.2.19 y serán obligatoriamente de hierro o acero, quedando prohibidas las de madera o aluminio, así como las de balaustres prefabricados de hormigón o de piedra. Se admiten las barandillas de vidrio excepto en las fachadas a la plaza Mayor.

5.- INSTALACIONES

Se prohíbe todo tipo de antenas en fachadas a la vía pública o con vistas desde ésta.

Se prohíbe todo tipo de maquinaria, incluidos los equipos de aire acondicionado en fachada a vía pública, debiéndose situar en fachadas a patio o espacio libre de parcela, o bien quedar ocultos tras una celosía metálica que cumpla las condiciones estéticas que se establecen para huecos y persianas.

Se prohíbe la instalación de tendederos hacia la vía pública. En caso de imposibilidad de ejecución de los mismos en fachadas interiores, las viviendas deberán contar en su interior con espacios con ventilación forzada en los que se pueda secar la ropa.

Se permita la instalación de paneles solares en cualquier faldón de la cubierta en las condiciones expresadas en el art. 3.1.23, excepto en las vertientes hacia la plaza Mayor.

Art. 5.2.19 Balcones

Los balcones estarán contruidos al modo tradicional con repisa formada por soporte metálico y baldosa vuelta, con ménsula de losa de piedra natural o con losa de hormigón, de modo que en cualquier caso su espesor, incluido el solado, no sobrepase los 20 cm.



Art. 5.2.20 Condiciones estéticas de las cubiertas

Las condiciones de dimensión y forma de las cubiertas quedan reguladas en el artículo 5.2.14.

Se podrán utilizar únicamente los siguientes materiales de cobertura:

- Teja árabe a la segoviana (sólo canales).
- Teja de cemento de perfil árabe en tonos rojos medios u oscuros.
- Teja cerámica mixta en tonos rojos medios u oscuros.

Excepcionalmente se podrá utilizar panel de chapa moldeada imitando teja, de color rojo o marrón, exclusivamente en las cubiertas de edificaciones auxiliares ubicadas en zona de aplicación del grado 2, así como en las del grado 1 que queden ocultas desde la vía pública y en las que, siendo visibles desde ésta, se encuentren afectadas por la condición especial E2 (art. 5.2.109), señaladas con una línea marrón en los planos PO-2, Ordenación y Gestión, de estas NUM.

Las cubiertas contarán siempre con alero, que deberá ser plano y continuo, salvo en las excepciones señaladas en el art. 5.2.14. El alero podrá estar pintado en los colores permitidos para fachadas o variantes más oscuras, así como teñido o barnizado en tonos oscuros en caso de madera o material pétreo que la imite.

En edificación retranqueada, el vuelo máximo del alero será de 60 cm desde la vertical de la fachada o cuerpo volado cerrado y las dimensiones de su frente serán las que se determinan en el art. 3.1.25 de esta Normativa urbanística.

En los casos en los que la fachada se ubique sobre la alineación oficial, el vuelo máximo del alero será de 40 cm en los casos antes expresados, excepto en los hastiales partidos donde será igual o inferior a 15 cm.

Se autorizan las ventanas integradas en los faldones de las cubiertas. La superficie de huecos en cubierta en ningún caso podrá superar el 20% de la superficie de ésta.

Se prohíben expresamente las carpinterías de cubierta compuestas por una hoja situada en el plano inclinado seguida de otra en el plano de fachada, con el fin de no interrumpir el alero.

Las cubiertas deberán contar obligatoriamente con canalones y bajantes en las fachadas a la vía pública, cuyos materiales no podrán ser acero galvanizado ni PVC.

Se podrán disponer buhardillas, con las siguientes condiciones:

- Su ancho máximo será de 1,60 m, y su altura máxima de 1,50 m
- La separación entre ellas será al menos 2 metros, y distarán al menos 1,20 m de los bordes laterales de la cubierta.
- Se deberán retranquear un mínimo 1,20 metros del plano de la fachada.

- La cubierta de las buhardillas será a tres aguas y su cumbrera deberá quedar por debajo de la del edificio
- La suma de sus frentes no será superior a un tercio de la longitud de la fachada correspondiente.

Las chimeneas, conductos de ventilación y otras construcciones permitidas que sobresalgan por encima de las vertientes de cubierta, definidas en el art. 3.1.23 de esta Normativa, deberán estar conformadas mediante cerramientos de fábrica con acabados tradicionales, y caperuzas metálicas o pétreas, pintadas en tonos oscuros y mates.

Art. 5.2.21 Cerramiento de solares

Los cerramientos respecto de la vía pública serán opacos en su totalidad y tendrán una altura mínima de 2,00 m y una máxima de 2,50 m.

La altura máxima de los cerramientos interiores será de 2,50 m, pudiendo ser opacos en su totalidad. Cuando exista diferencia de cota entre la parcela que se pretenda delimitar y la contigua, se aplicarán los criterios de medición definidos en el art. 3.5.9.

Los cerramientos de parcela, tanto exteriores como interiores, serán coherentes con su carácter urbano debiendo conformarse con los materiales, acabados y carpintería permitidos para las fachadas.

De acuerdo con lo expresado en el art 3.5.9, el Ayuntamiento podrá exigir la ejecución del cerramiento de un determinado solar o un conjunto de ellos atendiendo a razones de higiene y salubridad o estéticas.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Art. 5.2.23 Dotación mínima de aparcamiento

Toda vivienda de nueva planta a construir sobre una parcela con superficie superior a 200 m² deberá contar en su interior con al menos una plaza de aparcamiento.

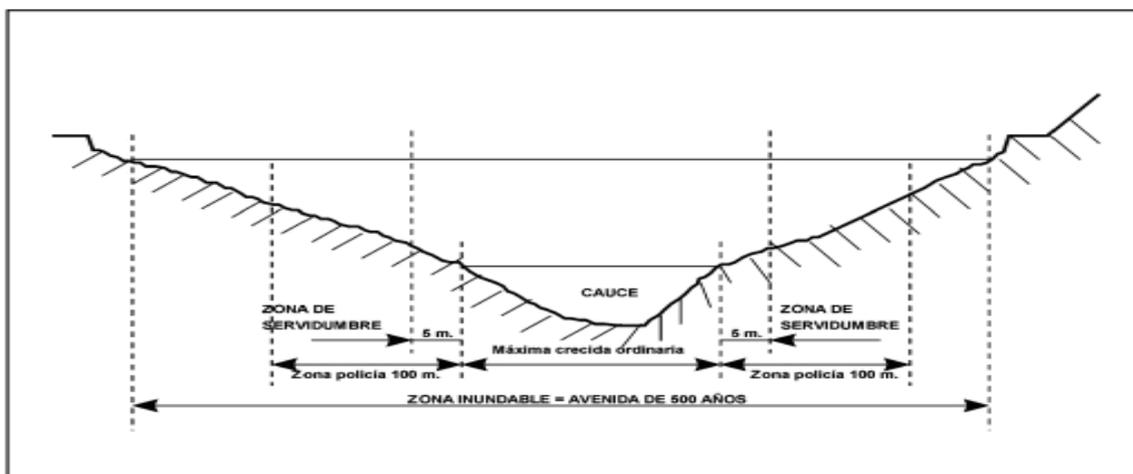
La dotación de aparcamiento para otros usos diferentes de los aquí descritos, así como las excepciones aplicables en cada caso vienen determinadas en las condiciones generales de los usos, que se corresponden con el título II de esta Normativa.

Las condiciones del uso garaje y aparcamiento quedan definidas en los artículos 2.6.1 y 2.6.2.

LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN ZONAS CON RIESGO DE INUNDACIÓN

Art. 5.2.24 Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable

En los planos PO2 de ordenación del suelo urbano de estas Normas se indica la zona inundable que en la fecha de su aprobación se contempla en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), de acuerdo con el siguiente esquema:



Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y los bienes, resultan de aplicación las determinaciones incluidas en el art. 14 bis del Real decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del dominio público hidráulico, aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, de entre las que se extraen las siguientes:

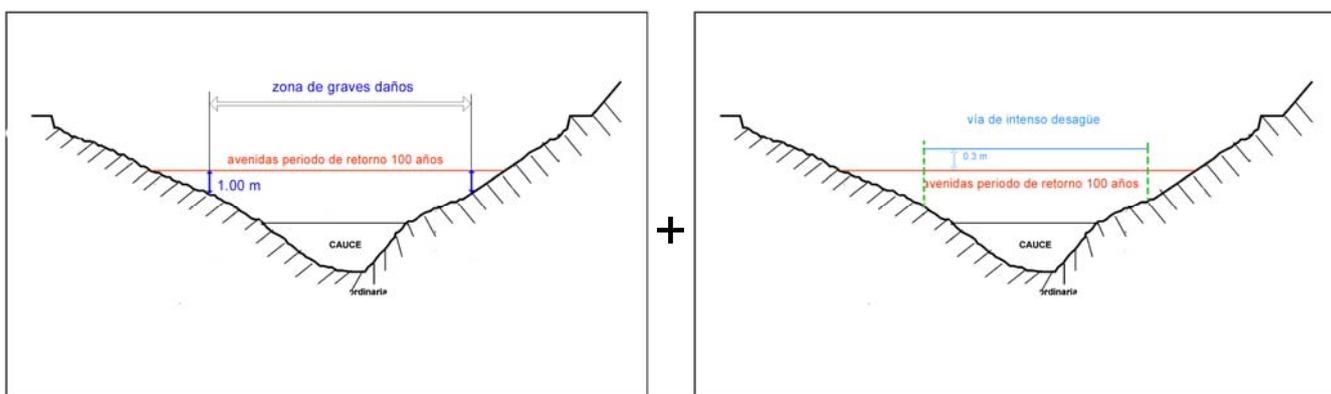
- Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos, acampadas, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Las construcciones a ubicar en zona inundable y las ya existentes requerirán informe previo de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), que se solicitará junto con una declaración responsable del propietario o promotor en los términos indicados en el citado art. 14 bis, en la que exprese claramente que conoce el riesgo existente.

De acuerdo también con lo allí establecido, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se ubica sobre una zona inundable.

Art. 5.2.25 Limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente

En los planos PO2 de ordenación del suelo urbano de estas Normas se indica la zona de flujo preferente que en la fecha de su aprobación se contempla en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), que resulta de la unión de las zonas de graves daños y de intenso desagüe que se definen en los esquemas que se reproducen a continuación:



ZONA DE FLUJO PREFERENTE

De acuerdo con las determinaciones del art. 9 ter del Reglamento del dominio público hidráulico, en esta zona se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezca la Junta de Castilla y León:

- Que no representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona

urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

- c) Que no se trate de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos e instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, o centros deportivos.
- e) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Resultan también de aplicación en la zona de flujo preferente las determinaciones sobre solicitud de informe a la CHD, declaración responsable y anotación registral expresadas en el artículo anterior para la zona inundable.

SECCIÓN 2. ORDENANZA RA. RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN AISLADA - ADOSADA

DEFINICIÓN Y USOS

Art. 5.2.26 Definición

Se denomina así al suelo urbano de expansión del casco tradicional con uso predominantemente residencial. La edificación se ordena mayoritariamente con construcciones adosadas o aisladas, en general retranqueadas respecto a la alineación oficial, con un máximo de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

Se corresponde con una trama urbana en la que las edificaciones se ordenan formando manzanas cerradas en general muy compactas.

Art. 5.2.27 Condiciones de uso

Uso predominante. Residencial, categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencial, categoría 1ª, grado 2, vivienda colectiva.
- Residencial, categoría 2ª, residencia comunitaria.
- Industrial. - Categoría 1ª, actividades sin molestia para la vivienda, grados 1, 2 y 3.
- Categoría 2ª, actividades compatibles con la vivienda, grado 1.
- Oficinas.
- Hostelería y salas de reunión para el ocio.
- Hospedaje.
- Comercio y servicios.
- Equipamiento educativo.
- Equipamiento cultural.
- Equipamiento sanitario, social y asistencial.
- Equipamiento religioso.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento administrativo.
- Equipamiento correspondiente a otros servicios.
- Garaje y aparcamiento excepto estaciones de servicio y gasolineras.
- Agropecuario. - Categoría 1ª, almacén de productos y aperos agrícolas, grados 1, 2 y 3.
- Categoría 2ª, instalación ganadera menor, grado 2.
- Almacén, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Usos prohibidos: Todos los restantes.

CONDICIONES DE DIMENSIÓN Y FORMA

Art. 5.2.28 Tipología edificatoria

Edificación adosada o aislada, retranqueada o no respecto a la alineación oficial. En las parcelas afectadas por la condición especial E5 la edificación será aislada, con las excepciones expresadas en el artículo 5.2.112.

Art. 5.2.29 Parcela mínima

Tendrán la consideración de parcela mínima las existentes en la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

A efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán contar con una superficie mínima de 150,00 m² y un frente a vía pública no inferior a 7,00 metros, y en su interior se podrá inscribir un círculo de 7,00 m. de diámetro.

Será de aplicación el art. 3.1.6 de estas Normas urbanísticas, referido a las condiciones de parcelación.

Art. 5.2.30 Alineaciones. Posición de la edificación

Las alineaciones oficiales vienen determinadas en los planos PO-2, Ordenación y Gestión, que forman parte de la documentación gráfica de estas NUM.

La edificación se puede disponer sobre la alineación oficial o retranqueada respecto de ella, pudiendo no adosarse a los linderos laterales y debiendo quedar retranqueada del lindero posterior.

Art. 5.2.31 Retranqueos

A alineación oficial: permitidos con un mínimo de 3 metros y no obligatorios.

A linderos laterales: permitidos con un mínimo de 3 metros y no obligatorios.

A lindero/s posterior/es: permitidos con un mínimo de 3 metros y no obligatorios.

En las parcelas afectadas por la condición especial E5 se exige un retranqueo mínimo a todos los linderos con determinadas excepciones, según queda especificado en el art. 5.2.112.

Art. 5.2.32 Entrantes y cuerpos volados

Se permiten entrantes en cualquiera de las fachadas de la construcción.

Los cuerpos volados deberán cumplir las condiciones establecidas en el art. 3.5.4 de esta Normativa y las que se determinan en este artículo.

En fachada a vía pública se permiten exclusivamente los cuerpos volados abiertos y cerrados sin más limitación de longitud que la del 70 % de la fachada.

Los vuelos abiertos o cerrados a patios o zonas de retranqueo serán libres en lo referente a longitud y composición estética, no pudiendo invadir las franjas mínimas de retranqueo establecidas en el artículo anterior, ni las dimensiones mínimas de los patios establecidas en el art.,3.2.5.

Art. 5.2.33 Fondo edificable

No se establece fondo máximo edificable.

Art. 5.2.34 Ocupación

Se permite una ocupación máxima del 70 %, tanto en las plantas sobre rasante como en las ubicadas bajo rasante.

Art. 5.2.35 Edificabilidad

La edificabilidad máxima se establece en 1,75 m²/m², excepto en las parcelas afectadas por la condición especial E4 (art. 5.2.111) a las que se asigna una superficie máxima edificable.

Art. 5.2.36 Alturas

La altura máxima de cornisa será de 7,00 metros, tanto en fachadas exteriores como interiores a patios de parcela.

Se permite un máximo de dos plantas, así como el aprovechamiento bajo cubierta (B+1+BC).

La altura libre interior de cada planta vendrá determinada por el uso que se desee implantar, estando regulada en las condiciones generales de cada uno de ellos que figuran en el título II de esta Normativa. Además de estas limitaciones, la planta baja no podrá superar en ningún punto la altura libre máxima de 3,50 metros en cualquiera de los usos permitidos.



Art. 5.2.37 Sótanos y semisótanos

Se permiten los sótanos y semisótanos en la proyección vertical de la zona ocupada por la planta baja, pudiendo sobresalir de ella hasta alcanzar la ocupación máxima permitida siempre que se respeten las condiciones de retranqueo establecidas en esta sección.

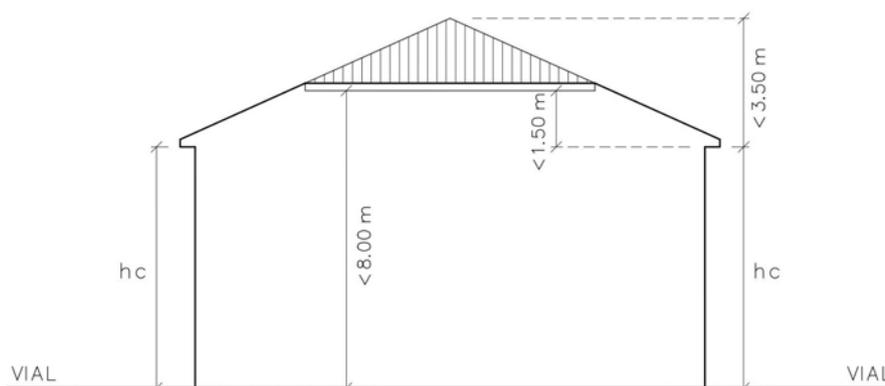
El número máximo de plantas bajo rasante será de 1.

Art. 5.2.38 Dimensión y forma de las cubiertas

La cubierta podrá ser plana o inclinada con una pendiente máxima del 60% (30,96°), con la limitación de altura de cumbrera establecida en el art. 3.1.20.2.

Cuando el uso de la edificación sea el de almacén, taller u otro similar se procurará que el remate de la cubierta sobre las fachadas a la vía pública resulte coherente con el conjunto residencial en que se ubica, con vertientes hacia todas las fachadas rematados con aleros horizontales, evitando de este modo la formación de hastiales.

En el resto de usos no se permiten hastiales completos (rematados en triángulo) en fachadas situadas sobre la alineación oficial. Tan sólo en el caso edificios en esquina se permite su existencia en la perpendicular a la alineación principal, con la disposición tradicional de la zona de hastial partido definida en el art. 3.5.8, pudiendo elevarse su altura hasta 1,5 metros por encima de la del alero (altura de cornisa) sin sobrepasar la altura total de 8,00 metros, siempre que se cumplan el resto de parámetros y condiciones. Salvo excepciones a valorar por la oficina técnica municipal, se considerará alineación principal a la calle más ancha.



CONDICIONES HIGIÉNICAS

Art. 5.2.39 Patios

Los patios cumplirán lo dispuesto en el art. 3.2.5 de esta Normativa.

Su superficie mínima será de 10,00 m².

CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 5.2.40 Fachadas

La composición de fachadas deberá cumplir lo expresado en el art. 3.5.2 de esta Normativa, siendo libre en el resto de aspectos.

Queda también prohibida la madera como material principal de fachada excepto en edificaciones aisladas.

Los edificios destinados a los usos de almacén, taller, industria compatibles permitida, etc. deberán contar con todos sus cerramientos verticales con materiales que se integren en el conjunto residencial en que se ubican: bloques de hormigón coloreado en tonos suaves, revocos o pinturas de estos mismos tonos, ladrillo cara vista, chapados de piedra, etc., quedando prohibidos los cerramientos con paneles de chapa, salvo casos en los que, previa justificación de su conveniencia, se informen favorablemente por la oficina técnica municipal.

Art. 5.2.41 Cubiertas

La elección de los materiales de cobertura será libre.

Cuando los aleros se proyecten sobre las zonas de retranqueo, su vuelo no podrá avanzar sobre las bandas mínimas establecidas en el art. 5.2.31 más de 0,50 m en los retranqueos lateral y posterior, ni más de 1,00 m sobre el frontal.

En los casos en los que la fachada se ubique sobre la alineación oficial, el vuelo máximo del alero será de 60 cm, excepto en los hastiales partidos donde será igual o inferior a 15 cm.

En el resto de situaciones no se limita el vuelo de los aleros, si bien se deberán tener en cuenta las determinaciones que al respecto se establecen en los art. 3.1.11, y 3.1.15, relativas al cálculo de la ocupación en planta y de la edificabilidad.

Se autorizan las ventanas integradas en los faldones de las cubiertas.

Se podrán disponer buhardillas, con las siguientes condiciones:

- Su cubierta deberá quedar por debajo de la cumbrera del edificio
- La suma de sus frentes no será superior al 50% de la longitud de la fachada correspondiente.

Art. 5.2.42 Cerramiento de solares

Los cerramientos exteriores podrán alcanzar una altura máxima de 2,50 m respecto de la rasante oficial. Deberán contar con un cerramiento opaco con una altura mínima de 1 metro, pudiendo completarse hasta la altura máxima de 2,50 m con cerramiento vegetal o rejería.

La altura máxima de los cerramientos interiores será de 2,50 m, pudiendo ser opacos en su totalidad. Cuando exista diferencia de cota entre la parcela que se pretenda delimitar y la contigua, se aplicarán los criterios de medición definidos en el art. 3.5.9.

La parte opaca de los cerramientos de parcela, exteriores o interiores, deberá ejecutarse con los materiales, acabados y carpintería permitidos para las fachadas, así como con bloques de hormigón en los mismos tonos.

Los huecos para acceso de vehículos tendrán un ancho máximo de 3,20 m.

De acuerdo con lo expresado en el art 3.5.9, el Ayuntamiento podrá exigir la ejecución del cerramiento de un determinado solar o un conjunto de ellos atendiendo a razones de higiene y salubridad o estéticas.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Art. 5.2.43 Dotación mínima de aparcamiento

Todo edificio de nueva planta deberá contar en el interior de la parcela con la dotación mínima de aparcamiento que corresponda a la superficie de los usos que albergue:

Uso vivienda: Una plaza de aparcamiento por vivienda.

La dotación de aparcamiento para otros usos diferentes de los aquí descritos, así como las excepciones aplicables en cada caso vienen determinadas en las condiciones generales de los usos, que se corresponde con el título II de esta Normativa.

Las condiciones del uso garaje y aparcamiento quedan definidas en los artículos 2.6.1 y 2.6.2

LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN ZONAS CON RIESGO DE INUNDACIÓN

Art. 5.2.44 Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable

En los planos PO2 de ordenación del suelo urbano de estas Normas se indica la zona inundable que en la fecha de su aprobación se contempla en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

En aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986 de 11 de abril, para las construcciones a ubicar en zona inundable y las ya existentes resultan de aplicación las determinaciones incluidas en el art. 5.2.24 de esta Normativa para la zona de ordenanza RC.

Art. 5.2.45 Limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente

En los planos PO2 de ordenación del suelo urbano de estas Normas se indica la zona de flujo preferente que en la fecha de su aprobación se contempla en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

En aplicación del Reglamento antes citado, para las construcciones a ubicar en zona de flujo preferente y las ya existentes resultan de aplicación las determinaciones incluidas en el art. 5.2.25 de esta Normativa para la zona de ordenanza RC.

SECCIÓN 3. ORDENANZA RI. RESIDENCIAL CON TOLERANCIA DE INDUSTRIA COMPATIBLE

DEFINICIÓN Y USOS

Art. 5.2.46 Definición

Se denomina así al suelo urbano de uso predominante residencial unifamiliar ubicado en una zona de expansión del casco que, por estar ubicada en áreas periféricas y por las dimensiones del parcelario existente, admite usos industriales ubicados en edificios independientes que resulten compatibles con el uso predominantemente.

La edificación se ordena mayoritariamente con construcciones adosadas o aisladas, retranqueadas respecto a la alineación oficial, con un máximo de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

Art. 5.2.47 Condiciones de uso

Uso predominante. Residencial, categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencial, categoría 2ª, residencia comunitaria, excepto para uso asistencial.
- Industrial. - Categoría 1ª, actividades sin molestia para la vivienda, grados 1, 2 y 3.
 - Categoría 2ª, actividades compatibles con la vivienda, grados 1 y 2.
 - Categoría 3ª, actividades admisibles en colindancia con la vivienda.
- Oficinas.
- Hostelería y salas de reunión para el ocio.
- Hospedaje.
- Comercio y servicios.
- Equipamiento religioso.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento administrativo.
- Equipamiento correspondiente a otros servicios.
- Garaje y aparcamiento.
- Agropecuario. - Categoría 1ª, almacén de productos y aperos agrícolas, grados 1, 2, 3 y 4.
 - Categoría 2ª, instalación ganadera menor, grado 2.
- Almacén, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Usos prohibidos. Todos los restantes.

CONDICIONES DE DIMENSIÓN Y FORMA

Art. 5.2.48 Tipología edificatoria

Edificación adosada o aislada, retranqueada respecto de la alineación oficial.

Art. 5.2.49 Parcela mínima

Tendrán la consideración de parcela mínima las existentes en la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

A efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán contar con una superficie mínima de 300,00 m² y un frente a vía pública no inferior a 9,00 metros, y en su interior se podrá inscribir un círculo de 9,00 m. de diámetro.

Será de aplicación el art. 3.1.6 de estas Normas urbanísticas, referido a las condiciones de parcelación.

Art. 5.2.50 Alineaciones. Posición de la edificación

Las alineaciones oficiales vienen determinadas en los planos PO-2, Ordenación y Gestión, que forman parte de la documentación gráfica de estas NUM.

La edificación se deberá disponer retranqueada respecto de la alineación oficial, pudiendo no adosarse a los linderos laterales y debiendo quedar retranqueada del lindero posterior.

Art. 5.2.51 Retranqueos

A alineación oficial: obligatorios con un mínimo de 5 metros, excepto en las zonas afectadas por la condición especial E3 (art. 5.2.110) donde no se requiere ningún retranqueo.

A linderos laterales: permitidos con un mínimo de 3 metros y no obligatorios.

A lindero/s posterior/es: obligatorios con un mínimo de 3 metros.

Art. 5.2.52 Entrantes y cuerpos volados

Se permiten entrantes en cualquiera de las fachadas de la construcción.

Los cuerpos volados deberán cumplir las condiciones establecidas en el art. 3.5.4 de esta Normativa y las que se determinan en este artículo.

En fachada a vía pública se permiten exclusivamente los cuerpos volados abiertos y cerrados sin más limitación de longitud que la del 70 % de la fachada.

Los vuelos abiertos o cerrados a patios o zonas de retranqueo serán libres en lo referente a longitud y composición estética, no pudiendo invadir las franjas mínimas de retranqueo establecidas en el artículo anterior.

Art. 5.2.53 Fondo edificable

Para la vivienda unifamiliar se establece un fondo edificable máximo de 40 metros, medidos desde la alineación oficial.

Para el resto de usos compatibles no se establece fondo máximo edificable.

Art. 5.2.54 Ocupación

Se permite una ocupación máxima del 70 %, en las plantas sobre rasante. En las plantas bajo rasante será de aplicación lo establecido en el art. 5.2.57.

Art. 5.2.55 Edificabilidad

La edificabilidad máxima se establece en 1,50 m²/m².

Art. 5.2.56 Alturas

De un modo general, a altura máxima de cornisa será de 7,00 metros, tanto en fachadas exteriores como interiores a patios de parcela. En los usos industrial y almacén la altura máxima de cornisa se establece en 9,00 m.

Se permite un máximo de dos plantas, así como el aprovechamiento bajo cubierta (B+1+BC) para todos los usos, excepto en industrial y almacén donde se permiten exclusivamente dos plantas (B+1).

La altura libre interior de cada planta vendrá determinada por el uso que se desee implantar, estando regulada en las condiciones generales de cada uno de ellos que figuran en el título II de esta Normativa.

Art. 5.2.57 Sótanos y semisótanos

Se permiten los sótanos y semisótanos exclusivamente en la proyección vertical de la zona ocupada por la planta baja.

El número máximo de plantas bajo rasante será de 1.

Art. 5.2.58 Dimensión y forma de las cubiertas

La cubierta podrá ser plana o inclinada con una pendiente máxima del 60% (30,96°), con la limitación de altura de cumbrera que figura en el art. 3.1.20.2.

CONDICIONES HIGIÉNICAS**Art. 5.2.59 Patios**

Los patios cumplirán lo dispuesto en el art. 3.2.5 de esta Normativa.

CONDICIONES ESTÉTICAS**Art. 5.2.60 Fachadas**

La composición de fachadas deberá cumplir lo expresado en el art. 3.5.2 de esta Normativa, siendo libre en el resto de aspectos.

Queda también prohibida la madera como material principal de fachada, salvo en edificaciones aisladas.

Art. 5.2.61 Cubiertas

La elección de los materiales de cobertura será libre.

Cuando los aleros se proyecten sobre las zonas de retranqueo, su vuelo no podrá avanzar sobre las bandas mínimas establecidas en el art. 5.2.51 más de 0,50 m en los retranqueos lateral y posterior, ni más de 1,50 m sobre la frontal.

En los casos excepcionales en los que se permite la ubicación de fachadas sobre la alineación oficial, el vuelo máximo del alero será de 60 cm.

En el resto de situaciones no se limita el vuelo de los aleros, si bien se deberán tener en cuenta las determinaciones que al respecto se establecen en los art. 3.1.11, y 3.1.15, relativas al cálculo de la ocupación en planta y de la edificabilidad.

Se autorizan las ventanas integradas en los faldones de las cubiertas.

Se podrán disponer buhardillas, con las siguientes condiciones:

- Su cubierta deberá quedar por debajo de la cumbrera del edificio
- La suma de sus frentes no será superior al 50% de la longitud de la fachada correspondiente.

Art. 5.2.62 Cerramiento de solares

La altura máxima de los cerramientos interiores será de 2,50 m, pudiendo ser opacos en su totalidad. Cuando exista diferencia de cota entre la parcela que se pretenda delimitar y la contigua, se aplicarán los criterios de medición definidos en el art. 3.5.9.

Los cerramientos exteriores podrán alcanzar una altura máxima de 2,50 m. respecto de la rasante oficial. Deberán contar con un cerramiento opaco con una altura mínima de 0,60 metros y una altura máxima de 1,20 m., pudiendo completarse hasta la altura máxima de 2,50 m con cerramiento vegetal o rejería.

La parte opaca de los cerramientos de parcela, exteriores o interiores, deberá ejecutarse con los materiales, acabados y carpintería permitidos para las fachadas, así como con bloques de hormigón en los mismos tonos.

De acuerdo con lo expresado en el art 3.5.9, el Ayuntamiento podrá exigir la ejecución del cerramiento de un determinado solar o un conjunto de ellos atendiendo a razones de higiene y salubridad o estéticas.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Art. 5.2.63 Dotación mínima de aparcamiento

Todo edificio de nueva planta deberá contar en el interior de la parcela con la dotación mínima de aparcamiento que corresponda a la superficie de los usos que albergue:

Uso vivienda: Una plaza de aparcamiento por vivienda.

La dotación de aparcamiento para otros usos diferentes de los aquí descritos, así como las excepciones aplicables en cada caso vienen determinadas en las condiciones generales de los usos, que se corresponde con el título II de esta Normativa.

Las condiciones del uso garaje y aparcamiento quedan definidas en los artículos 2.6.1 y 2.6.2

SECCIÓN 4. ORDENANZA RE. RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN EXTENSIVA.

DEFINICIÓN Y USOS

Art. 5.2.64 Definición

Se denomina así a la zona de suelo urbano con uso predominantemente residencial unifamiliar, situada a lo largo de la prolongación de la calle de Segovia, en el que se asumen los principales parámetros urbanísticos comprendidos en la modificación puntual de las anteriores Normas subsidiarias de planeamiento mediante la que se reclasificó esta zona como suelo urbano.

La edificación se ordena con construcciones aisladas y retranqueadas respecto a la alineación oficial, con un máximo de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta.

Art. 5.2.65 Condiciones de uso

Uso predominante. Residencial, categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Industrial, categoría 1ª, grados 1, talleres domésticos.
- Oficinas.
- Hospedaje.
- Garaje y aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar
- Agropecuario, categoría 2ª, instalación ganadera menor, grado 2.
- Almacén, categoría 1ª.

Usos prohibidos: Todos los restantes.

CONDICIONES DE DIMENSIÓN Y FORMA

Art. 5.2.66 Tipología edificatoria

Edificación aislada, retranqueada a la alineación oficial.

Art. 5.2.67 Parcela mínima

Todas las parcelas existentes en la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas tienen la condición de parcela mínima indivisible, quedando prohibidas segregaciones o divisiones de las mismas, excepto cuando tengan la finalidad de regularizar linderos.

Art. 5.2.68 Alineaciones. Posición de la edificación

Las alineaciones oficiales vienen determinadas en los planos PO-2, Ordenación y Gestión, que forman parte de la documentación gráfica de estas NUM.

La edificación se debe disponer retranqueada respecto de la alineación oficial, así como de los linderos laterales y del posterior.

Art. 5.2.69 Retranqueos

A alineación oficial: obligatorio, con un mínimo de 5 metros.

A linderos laterales: obligatorio, con un mínimo de 5 metros.

A lindero/s posterior/es: obligatorio, con un mínimo de 5 metros.

Art. 5.2.70 Entrantes y cuerpos volados

Se permiten entrantes en cualquiera de las fachadas de la construcción.

Los cuerpos volados deberán cumplir las condiciones establecidas en el art. 3.5.4 de esta Normativa y las que se determinan en este artículo.

Los vuelos abiertos a patios o zonas de retranqueo serán libres en lo referente a longitud y composición estética, no pudiendo invadir las franjas mínimas de retranqueo establecidas en el artículo anterior

Art. 5.2.71 Fondo edificable

No se establece fondo máximo edificable.

Art. 5.2.72 Ocupación

No se establece ocupación máxima de parcela.

Art. 5.2.73 Edificabilidad

Se expresa en superficie total edificable en cada parcela, del siguiente modo:

- Parcela catastral 40157A01605028 300,00 m².
- Parcela catastral 40157A01605027 ... 300,00 m².
- Parcela catastral 40157A01605026 ... 300,00 m².
- Parcela catastral 40157A01605025 ... 300,00 m².
- Parcela catastral 40157A01605024 ... 300,00 m².
- Parcela catastral 40157A01605023 ... 300,00 m².
- Parcela catastral 40157A01605021 ... 300,00 m².
- Parcela catastral 40157A01600057 ... 300,00 m².
- Parcela catastral 40157A01600144 ... 300,00 m².

Art. 5.2.74 Alturas

La altura máxima de cornisa será de 7,00 metros, con un máximo de dos plantas, así como el aprovechamiento bajo cubierta (B+1+BC).

La altura libre interior de cada planta vendrá determinada por el uso que se desee implantar, estando regulada en las condiciones generales de cada uno de ellos que figuran en el título II de esta Normativa. Además de estas limitaciones, la planta baja no podrá superar en ningún punto la altura libre máxima de 3,50 metros en cualquiera de los usos permitidos.

Art. 5.2.75 Sótanos y semisótanos

Se permiten los sótanos y semisótanos en la proyección vertical de la zona ocupada por la planta baja.

El número máximo de plantas bajo rasante será de 1.

Art. 5.2.76 Dimensión y forma de las cubiertas

La cubierta podrá ser plana o inclinada con una pendiente máxima del 60% (30,96°), con limitación de altura de cumbrera que se establece en el art. 3.1.20.2.

CONDICIONES HIGIÉNICAS**Art. 5.2.77 Patios**

Los patios cumplirán lo dispuesto en el art. 3.2.5 de esta Normativa.

CONDICIONES ESTÉTICAS**Art. 5.2.78 Fachadas**

La composición de fachadas deberá cumplir lo expresado en el art. 3.5.2 de esta Normativa, siendo libre en el resto de aspectos.

Art. 5.2.79 Cubiertas

La elección de los materiales de cobertura será libre.

Cuando los aleros se proyecten sobre las zonas de retranqueo, su vuelo no podrá avanzar más de 1,00 m sobre las bandas mínimas establecidas en el art. 5.2.69

En el resto de situaciones no se limita el vuelo de los aleros, si bien se deberán tener en cuenta las determinaciones que al respecto se establecen en los art. 3.1.11, y 3.1.15, relativas al cálculo de la ocupación en planta y de la edificabilidad.

Se autorizan las ventanas integradas en los faldones de las cubiertas.

Se podrán disponer buhardillas, con las siguientes condiciones:

- Su cubierta deberá quedar por debajo de la cumbrera del edificio
- La suma de sus frentes no será superior al 50% de la longitud de la fachada correspondiente.

Art. 5.2.80 Cerramiento de solares

Los cerramientos exteriores podrán alcanzar una altura máxima de 2,50 m. respecto de la rasante oficial. Deberán contar con un cerramiento opaco con una altura mínima de 0,60 metros y una altura máxima de 1,20 m., pudiendo completarse hasta la altura máxima de 2,50 m con cerramiento vegetal o rejería.

La altura máxima de los cerramientos interiores será de 2,50 m, pudiendo ser opacos en su totalidad. Cuando exista diferencia de cota entre la parcela que se pretenda delimitar y la contigua, se aplicarán los criterios de medición definidos en el art. 3.5.9.

La parte opaca de los cerramientos de parcela, exteriores o interiores, deberá ejecutarse con los materiales, acabados y carpintería permitidos para las fachadas, así como con bloques de hormigón en los mismos tonos.

Los huecos para acceso de vehículos tendrán un ancho máximo de 3,20 m.

En los terrenos colindantes con la carretera SG-211 se recomienda la disposición de barreras vegetales a modo de pantallas acústicas que reduzcan el ruido del tráfico.

De acuerdo con lo expresado en el art 3.5.9, el Ayuntamiento podrá exigir la ejecución del cerramiento de un determinado solar o un conjunto de ellos atendiendo a razones de higiene y salubridad o estéticas.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO**Art. 5.2.81 Dotación mínima de aparcamiento**

Todo edificio de nueva planta deberá contar en el interior de la parcela con la dotación mínima de aparcamiento que corresponda a la superficie de los usos que albergue:

Uso vivienda: Una plaza de aparcamiento por vivienda.

Las condiciones del uso garaje y aparcamiento quedan definidas en los artículos 2.6.1 y 2.6.2

SECCIÓN 5. ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTO GENERAL

Art. 5.2.82 Definición

Se clasifican de este modo las zonas de suelo urbano cuyo uso actual o previsto sea el de equipamiento, ubicándose en ellas servicios básicos a la comunidad.

Art. 5.2.83 Condiciones de uso

- Uso predominante: Equipamiento.
- Usos compatibles:
 - Espacios libres públicos.
 - Servicios urbanos.
 - Hostelería y salas de reunión para el ocio.
 - Oficina.
 - Garaje y aparcamiento.
- Usos prohibidos: Todos los restantes.

Art. 5.2.84 Grados

A efectos de calificación del suelo se establecen los siguientes grados:

Grado 1: Equipamiento público. Vendrá denominado en planos de ordenación en la Normativa urbanística como **EQ1**.

Grado 2: Equipamiento privado. Vendrá denominado en planos de ordenación y en la Normativa Urbanística como **EQ2**.

Art. 5.2.85 Tipología edificatoria

La tipología vendrá definida por las necesidades funcionales, de diseño y constructivas propias de la actividad que se pretenda desarrollar.

Art. 5.2.86 Parcela mínima

No se regula.

Art. 5.2.87 Posición de la edificación

La edificación se podrá situar libremente en la parcela.

Art. 5.2.88 Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 2,0 m²/m².

Art. 5.2.89 Alturas

La edificación asumirá la altura máxima de la zona donde se ubique.

Art. 5.2.89 Condiciones estéticas

Las construcciones deberán adaptarse, al menos conceptualmente, a las condiciones estéticas establecidas para la zona en que se ubican, excepto en el caso de edificaciones singulares que cuenten con informe favorable de la oficina técnica municipal. No obstante, se deberán observar las determinaciones que figuran en el capítulo 5 del título III de esta Normativa urbanística.

LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN ZONAS INUNDABLES**Art. 5.2.90 Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable**

En los planos PO2 de ordenación del suelo urbano de estas Normas se indica la zona inundable que en la fecha de su aprobación se contempla en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

En aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986 de 11 de abril, para las construcciones a ubicar en zona inundable y las ya existentes resultan de aplicación las determinaciones incluidas en el art. 5.2.24 de esta Normativa para la zona de ordenanza RC.

Art. 5.2.91 Limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente

En los planos PO2 de ordenación del suelo urbano de estas Normas se indica la zona de flujo preferente que en la fecha de su aprobación se contempla en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

En aplicación del Reglamento antes citado, para las construcciones a ubicar en zona de flujo preferente y las ya existentes resultan de aplicación las determinaciones incluidas en el art. 5.2.25 de esta Normativa para la zona de ordenanza RC.

SECCIÓN 6. ORDENANZA ELP. ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Art. 5.2.92 Definición

Se clasifican de este modo las zonas de suelo urbano cuyo uso actual o previsto sea el de espacio libre público, parques y jardines de titularidad municipal.

Art. 5.2.93 Condiciones de uso

- Uso predominante: Equipamiento libre público.
- Usos compatibles:
 - Viario, si es peatonal.
 - Servicios urbanos.
 - Hostelería, en pequeños quioscos.
 - Equipamiento deportivo al aire libre.
- Usos prohibidos: Todos los restantes.

Art. 5.2.94 Edificabilidad

Aunque este uso carece de edificabilidad propiamente dicha, se permiten construcciones destinadas a usos acordes con estos espacios abiertos de uso público que no sobrepasen la edificabilidad de 0,2 m²/m².

Art. 5.2.95 Alturas

La altura máxima de cornisa de las construcciones que excepcionalmente se implanten en el ELP será de 4,00 metros, cuando se trate de kioscos o templetas.

En caso de resultar necesario implantar una edificación o instalación singular, el Ayuntamiento determinará las condiciones específicas de volumen, de acuerdo a los requisitos y el uso previsto.

Art. 5.2.96 Condiciones de ejecución.

Resultan de aplicación las condiciones expresadas en los arts. 4.2.2 y 4.2.3 de esta Normativa Urbanística.

LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN ZONAS INUNDABLES**Art. 5.2.97 Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable**

Los nuevos espacios libres públicos se ubicarán preferentemente fuera de las zonas inundables que determina el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y que en la fecha de aprobación inicial de estas Normas coinciden con las que se indican en los planos PO2 de ordenación del suelo urbano.

En aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986 de 11 de abril, para las nuevas construcciones a ubicar en las áreas afectadas así como para las existentes, resultan de aplicación las determinaciones incluidas en el art. 5.2.24 de esta Normativa para la zona de ordenanza RC.

Art. 5.2.98 Limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente

Los nuevos espacios libres públicos se ubicarán preferentemente fuera de las zonas de flujo preferente que determina el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y que en la fecha de aprobación inicial de estas Normas coinciden con las que se indican en los planos PO2 de ordenación del suelo urbano.

En aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986 de 11 de abril, para las nuevas construcciones a ubicar en las áreas afectadas así como para las existentes, resultan de aplicación las determinaciones incluidas en el art. 5.2.25 de esta Normativa para la zona de ordenanza RC.

SECCIÓN 7. ORDENANZA SU. SERVICIOS URBANOS

Art. 5.2.99 Definición

Se clasifican de este modo las parcelas actualmente ocupadas por servicios urbanos, que queden en reserva para tal fin.

Art. 5.2.100 Condiciones de uso

- Uso predominante: Servicios urbanos
- Usos compatibles:
 - Espacio libre público
 - Viario público
- Usos prohibidos: Todos los restantes.

Art. 5.2.101 Edificabilidad

Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten construcciones destinadas a albergar instalaciones urbanas, como casetas para transformadores, etc., para las que no se establecen limitaciones a la superficie edificada, siempre que ésta sea la estrictamente necesaria.

Art. 5.2.102 Alturas

La altura máxima de cornisa de las construcciones será de 4,00 metros.

En caso de resultar necesario implantar una construcción o instalación de mayor altura, el Ayuntamiento determinará las condiciones específicas de volumen, de acuerdo a los requisitos y el uso previsto.

LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN ZONAS INUNDABLES

Art. 5.2.103 Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable

En los planos de PO2 de ordenación del suelo urbano de estas Normas se indica la zona inundable que en la fecha de su aprobación se contempla en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

En aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986 de 11 de abril, para las construcciones a ubicar en zona inundable y las ya existentes resultan de aplicación las determinaciones incluidas en el art. 5.2.24 de esta Normativa para la zona de ordenanza RC.

Art. 5.2.104 Limitaciones a los usos del suelo en la zona de flujo preferente

En los planos de PO2 de ordenación del suelo urbano de estas Normas se indica la zona de flujo preferente que en la fecha de su aprobación se contempla en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

En aplicación del Reglamento antes citado, para las construcciones a ubicar en zona de flujo preferente y las ya existentes resultan de aplicación las determinaciones incluidas en el art. 5.2.25 de esta Normativa para la zona de ordenanza RC.

SECCIÓN 8. ORDENANZA VC. VIARIO Y COMUNICACIÓN

Art. 5.2.105 Definición

Se clasifican de este modo las zonas exteriores a las alineaciones oficiales, señaladas en los planos PO-02, Ordenación y gestión, así como las que queden en reserva para tal fin.

Art. 5.2.106 Condiciones de uso

- Uso predominante: Vías públicas.
- Usos compatibles:
 - Garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante.
 - Espacio libre público.
 - Equipamiento deportivo al aire libre.
 - Servicios urbanos.
- Usos prohibidos: Todos los restantes.

Art. 5.2.107 Edificabilidad

Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, por lo que se limitará a la necesaria para materializar los usos permitidos.

SECCIÓN 9. CONDICIONES ESPECIALES

Art. 5.2.108 Condición especial E1

Se permite una altura máxima de cornisa de 9,00 metros y tres plantas con aprovechamiento bajo cubierta (B+2+BC), tanto en fachadas exteriores como en las interiores. Afecta, dentro la ordenanza RC en grado 1, a las alineaciones señaladas con una línea verde en los planos PO-2, Ordenación y Gestión, de estas NUM.

Art. 5.2.109 Condición especial E2

Se podrá utilizar panel de chapa moldeada imitando teja, de color rojo o marrón, exclusivamente en las cubiertas de edificaciones auxiliares. Afecta, dentro de la ordenanza RC en grado 1, a las alineaciones señaladas con una línea marrón en los planos PO-2, Ordenación y Gestión, de estas NUM.

Art. 5.2.110 Condición especial E3

En las parcelas de la ordenanza RI afectadas por esta condición los retranqueos no son obligatorios.

Art. 5.2.111 Condición especial E4

En la parcela catastral 0158530VL0505N se asumen las condiciones de edificabilidad procedentes de la modificación puntual de las anteriores Normas subsidiarias de planeamiento mediante la que se creó un viario interior, quedando fijada la superficie edificable máxima de la subparcela Este en 1.025 m² y en 1.230 m² la de la Oeste.

Art. 5.2.112 Condición especial E5

En las parcelas afectadas por esta condición especial, que se corresponden con las resultantes del proyecto de actuación de la UE "La Casería" incluida en las anteriores Normas subsidiarias de planeamiento, la edificación será aislada, exigiéndose un retranqueo mínimo de 2 metros a todos los linderos, excepto en el caso de existencia de mutuo y explícito acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, lo que permitiría prescindir de los linderos laterales y posterior correspondientes.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 5.3.1 Definición

A efectos de estas Normas urbanísticas Municipales, se define como el contenido en el perímetro de cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado que en el futuro se puedan definir mediante modificaciones del planeamiento general, por cumplir con las determinaciones de los artículos 23 y 26 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, o normativa que lo sustituya.

Art. 5.3.2 Condiciones generales para todos los sectores

- El suelo urbano no consolidado que no cuente con ordenación detallada, o en el que se pretenda modificar la existente, se desarrollará mediante la redacción y aprobación de estudios de detalle o de cualquier otro instrumento de planeamiento que la defina, en los términos indicados en el art. 131 y siguientes del RUCyL o Normativa que lo sustituya.

- Limitaciones a los usos en terrenos incluidos en zonas inundables

En los planos PO1 de clasificación del suelo de estas Normas se indica la zona inundable que en la fecha de su aprobación se contempla en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y los bienes, y de acuerdo con las recomendaciones incluidas en el art. 14 bis del Real decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del dominio público hidráulico, aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, se prohíbe con carácter general la inclusión de terrenos afectados por zonas inundables en la delimitación de nuevos sectores de suelo urbano no consolidado.

En las áreas próximas al río Pirón no incluidas en los planos de zonas inundables del SNCZI, los posibles desarrollos posteriores a la aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales deberán contener un estudio hidrológico e hidráulico que descarte la existencia de terrenos potencialmente inundables en la delimitación de sectores de suelo urbano no consolidado.

- Otras condiciones relacionadas con el dominio público hidráulico.

Se deberá prever, con el nivel de detalle suficiente, el sistema de depuración de aguas residuales adecuado a los posibles incrementos en el caudal de las mismas, incorporando a tales efectos los criterios que establezca la Confederación Hidrográfica del Duero.

Con anterioridad a la ejecución de los nuevos desarrollos posteriores a estas Normas, se debe tener la certeza de que se puede asegurar el abastecimiento de agua sin comprometer los recursos hídricos de la zona. Las captaciones deberán estar avaladas por la autorización correspondiente del organismo de cuenca.

Los importes derivados de estos conceptos tendrán la consideración de gastos de urbanización.

- Medidas cautelares para los suelos atravesados por tendidos eléctricos: Los sectores afectados por el tendido de líneas de energía eléctrica, deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los art. 158 y 162.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y el art. 35 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.
- Medidas cautelares de protección de las vías pecuarias: Los sectores afectados por el trazado de vías pecuarias, deberán cumplir la legislación sectorial existente en esta materia, en particular la Ley estatal 3/1995 de Vías Pecuarias.
- Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos cuando se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico o cuando así lo requiera la Normativa de protección arqueológica. Tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Segovia.
- Red viaria: El estudio de detalle determinará el trazado y características del resto de la red viaria, estableciendo una jerarquización de las diferentes vías en función de las intensidades de tráfico previstas.

Ningún vial tendrá una anchura inferior a 10,00 metros.

- Espacios libres públicos: El estudio de detalle definirá la forma, posición y superficie de los espacios libres públicos, que deberán cumplir la totalidad de las exigencias determinadas en el artículo 105 del RUCyL o normativa que lo sustituya.

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****Art. 6.1.1 Definición**

A efectos de estas Normas Urbanísticas Municipales, se define como el contenido en el perímetro de cada uno de los sectores de suelo urbanizable que en el futuro se puedan definir mediante modificaciones del planeamiento general, por cumplir con las determinaciones del art. 27 del RUCyL.

Art. 6.1.2 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable están definidos en los art. 44 y 45 del RUCyL, existiendo diferencias en función de que el sector cuente con ordenación detallada o no.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 6.2.1 Desarrollo

El suelo urbanizable que no cuente con ordenación detallada, se desarrollará mediante la redacción y aprobación de planes parciales, en los términos indicados en el art. 137 y siguientes del RUCyL o Normativa que lo sustituya.

Art. 6.2.2 Determinaciones del planeamiento de desarrollo

Los planes parciales establecerán la ordenación detallada de los sectores definidos en estas Normas Urbanísticas Municipales o en las ulteriores modificaciones a ellas.

Las determinaciones y contenidos de los planes parciales vienen regulados por el art. 137 y siguientes del RUCyL o Normativa que lo sustituya.

Art. 6.2.3 Condiciones generales para todos los sectores

- Limitaciones a los usos en terrenos incluidos en zonas inundables

En los planos PO1 de clasificación del suelo de estas Normas se indica la zona inundable que en la fecha de su aprobación se contempla en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y los bienes, y de acuerdo con las recomendaciones incluidas en el art. 14 bis del Real decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del dominio público hidráulico, aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, se prohíbe con carácter general la inclusión de terrenos afectados por zonas inundables en la delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable.

En las áreas próximas al río Pirón no incluidas en los planos de zonas inundables del SNCZI, los posibles desarrollos posteriores a la aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales deberán contener un estudio hidrológico e hidráulico que descarte la existencia de terrenos potencialmente inundables en la delimitación de sectores de suelo urbanizable.

- Otras condiciones relacionadas con el dominio público hidráulico.

Se deberá prever, con el nivel de detalle suficiente, el sistema de depuración de aguas residuales adecuado a los posibles incrementos en el caudal de las mismas, incorporando a tales efectos los criterios que establezca la Confederación Hidrográfica del Duero.

Con anterioridad a la ejecución de los nuevos desarrollos posteriores a estas Normas, se debe tener la certeza de que se puede asegurar el abastecimiento de agua sin comprometer los recursos hídricos de la zona. Las captaciones deberán estar avaladas por la autorización correspondiente del organismo de cuenca.

Los importes derivados de estos conceptos tendrán la consideración de gastos de urbanización.

- Medidas cautelares para los suelos atravesados por tendidos eléctricos: Los sectores afectados por el tendido de líneas de energía eléctrica, deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los art. 158 y 162.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y el art. 35 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.
- Medidas cautelares de protección de las vías pecuarias: Los sectores afectados por el trazado de vías pecuarias, deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia de vías pecuarias, en particular la Ley estatal 3/1995 de Vías Pecuarias.
- Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos cuando se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico o cuando así lo requiera la Normativa de protección arqueológica. Tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Segovia.
- Red viaria: El plan parcial determinará el trazado y características de la red viaria, estableciendo una jerarquización de las diferentes vías en función de las intensidades de tráfico previstas.

Ningún vial tendrá una anchura inferior a 10,00 metros.

- Espacios libres públicos: El plan parcial definirá la forma, posición y superficie de los espacios libres públicos, que deberán cumplir la totalidad de las exigencias determinadas en el artículo 105 del RUCyL o normativa que lo sustituya.

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Art. 7.1.1 Definición

Tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que deban ser preservados de la urbanización y que estas Normas Urbanísticas así clasifican, de acuerdo a los criterios expresados en el art. 30 del RUCyL y en el art. 15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 7.1.2 Derechos ordinarios en suelo rústico

De acuerdo con lo establecido en el art. 56 del RUCyL, los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales científicas, educativas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Art. 7.1.3 Derechos excepcionales en suelo rústico

Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico podrán autorizarse los usos excepcionales relacionados en el art. 57 del RUCyL, en las condiciones establecidas en los arts. 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

Art. 7.1.4 Parcelaciones

Conforme a lo establecido en el art. 53 del RUCyL, en suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas.

Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. Se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presenten dimensiones, cerramientos, accesos y otras características similares a otras parcelas urbanas.

En aplicación del art. 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias se prohíben las divisiones o segregaciones de fincas rústicas que den lugar a alguna parcela de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

En los supuestos excepcionales en los que la legislación agraria permita divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo (art. 25 de la Ley 19/1995), la autorización está subordinada al cumplimiento previo del régimen de parcelación y segregación y a las condiciones de parcela mínima a efectos de implantar nuevas construcciones establecidas en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Art. 7.1.5 Protección mínima de las vías públicas

Todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior 0,60 metros, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de carreteras de titularidad municipal, caminos, cañadas y demás vías públicas.

En todo caso deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

Los vallados con basamento opaco de altura inferior a 0,60 metros, deberán situarse a una distancia superior a 1,00 metros desde el borde exterior de la cuneta o, en caso de no existencia de ésta, del límite exterior definido en el primer párrafo.

Se exceptúan del cumplimiento de lo expresado los cerramientos tradicionales de mampostería existentes en el suelo rústico del municipio, que se deberán mantener y conservar, salvo que exista una indicación expresa del Ayuntamiento en sentido contrario ante la insuficiencia del vial para el uso previsto.

En todo caso, deberá solicitarse de los servicios técnicos municipales la delimitación in situ de los cerramientos respecto de caminos o cualquier otra vía pública de titularidad municipal mediante la correspondiente tira de cuerdas.

En el caso de vías pecuarias, el límite exterior queda definido en los planos clasificación del suelo PO-1. No obstante, para la definición in situ de sus límites, resulta obligatorio solicitar acta de deslinde de vía pecuaria al Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Art. 7.2.1 Condiciones estéticas de la edificación y de integración paisajística

1. Los paramentos verticales exteriores de las edificaciones deberán ser enfoscados y pintados en colores similares al del terreno natural circundante, de modo que se integren en el paisaje: Se admite la fábrica de bloque de color ocre, liso o rugoso.
2. Se prohíben los paramentos sin revestir, dejando visto o pintado el bloque o el ladrillo, así como los acabados brillantes y los colores diferentes al referido en el apartado anterior.
3. El color de las cubiertas, al igual que los paramentos verticales, deberá armonizar con el terreno natural circundante, procurando la máxima integración paisajística.
4. Cuando una edificación esté situada junto a una masa arbolada, se permiten y recomiendan los colores marrón o verde oscuro en los paramentos verticales y en cubiertas.

Art. 7.2.2 Condiciones de los vallados y cierres de la parcela

Los vallados podrán ser de mampostería tradicional, o bien de malla con postes metálicos o de madera.

Las cercas tradicionales alcanzarán una altura máxima de 1,50 metros, y estarán conformadas por piedra del lugar recibida con mortero claro o bien aparejada en seco.

Los vallados metálicos podrán disponer de un zócalo macizo con una altura máxima de 0,60 metros, y la altura de la malla metálica será en todo punto inferior a 2,00 metros. El zócalo opaco podrá ser de mampostería o bien estar enfoscado y pintado en el modo descrito en el artículo anterior.

Se admite para este fin la fábrica de bloque de color ocre, liso o rugoso, quedando prohibido sin embargo el ladrillo, ya sea visto o pintado.

Será de aplicación el art. 7.1.5 de estas Normas, referente a la protección mínima de las vías públicas.

En caso de vallados de longitud considerable, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el art. 62.3.f de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad, que determina que los cercados y vallados cinegéticos deberán construirse de forma que en la totalidad de su perímetro no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética, y eviten los riesgos de endogamia en la especies cinegéticas.

Será de aplicación la Normativa sectorial, en lo referente, entre otros temas, a la protección de los cauces fluviales.

Art. 7.2.3 Movimiento de tierras y desmontes

Como norma general se deberán respetar los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención que precise la realización de grandes movimientos de tierras (desmontes o terraplenados con altura superior a 2,00 metros) se deberá tramitar conforme al procedimiento expresado en el art. 25.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

En cualquier actividad que implique remociones de tierra deberán adoptarse las cautelas que, con respecto a los hallazgos casuales de restos arqueológicos, se establecen en el artículo 60 de la Ley de patrimonio cultural de Castilla y León, debiendo paralizarse las obras en el caso de aparición de estos restos y debiendo comunicarse el hallazgo al Servicio territorial de cultura de Segovia.

Art. 7.2.4 Infraestructuras básicas

Los promotores de los usos y edificaciones que se autoricen en suelo rústico deberán resolver por su cuenta y garantizar con carácter previo a la concesión de licencia los accesos a la parcela, el abastecimiento de agua y el suministro de energía eléctrica si la actividad lo requiere, así como los vertidos si existieran, de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario, ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el suelo.

Se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a los cauces, vías públicas y subsuelo.

En ningún caso las administraciones públicas sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización en suelo rústico, salvo que se deriven de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

Art. 7.2.5 Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética

Entre las construcciones vinculadas a este uso se distinguen los siguientes tipos:

1.- Establos, granjas, cuadras, residencias y criaderos de animales

Se trata de construcciones e instalaciones que tienen por fin la cría y la estancia de animales. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Tipología: Edificación aislada.
- Parcela mínima a efectos de edificación: 4.000 m².

- Retranqueos: La altura de la edificación, con un mínimo de 3,00 metros a cualquier lindero de la finca
- Excepto las instalaciones menores y las ligadas al ocio, la distancia mínima respecto del límite del suelo urbano o urbanizable residencial será la que establezca la legislación en materia ambiental o ganadera, y la distancia mínima a la ermita de Rodelga será de 500 metros en caso de ganadería porcina, 250 metros para otras explotaciones ganaderas.
- Distancia mínima de 100 metros al límite del suelo urbano o urbanizable, en cualquier caso.
- Ocupación máxima: 25%.
- Edificabilidad: 0,25 m²/m².
- Altura máxima: 4,50 metros a cornisa y 7,00 metros a cumbrera en la edificación principal / 1 planta.

En actividades ligadas al mismo tiempo al uso agropecuario y al ocio como son las residencias ecuestres, los picaderos, las granjas-escuela, o cualquier otro similar, se permiten dos plantas en un 20% de la superficie edificada, admitiéndose en este cuerpo una altura máxima de 6,50 metros, y computando ambas plantas para el cálculo de la edificabilidad.

Será de aplicación la normativa sectorial.

2.- Naves y almacenes vinculados al uso agrícola

Se trata de edificaciones e instalaciones destinadas al almacenaje de maquinaria agrícola, grano, pienso, fitosanitarios, etc., para uso propio, sin posibilidad de albergar animales en su interior. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Tipología: Edificación aislada.
- Parcela mínima a efectos de edificación: 3.000 m².
- Distancia mínima de 100 metros al límite del suelo urbano o urbanizable.
- Retranqueos: La altura de la edificación, con un mínimo de 3,00 metros a cualquier lindero de la finca
- Ocupación máxima: 25%.
- Edificabilidad: 0,3 m²/m².
- Altura máxima: 7,50 metros a cornisa y 10,00 m. a cumbrera / 1 planta.

Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, por lo que su tipología constructiva deberá ser adecuada a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas. Sus huecos en ningún caso podrán asemejarse a los de las construcciones residenciales.

En instalaciones vinculadas a la explotación agrícola se permite la construcción de alojamientos para trabajadores temporales y para uso vinculado exclusivamente a la actividad en los periodos de recolección, con un máximo de tres meses al año.

3.- Casetas de almacenamiento de pequeña herramienta agrícola

Sólo se podrán adscribir a este tipo a las pequeñas edificaciones, que de acuerdo al art. 2.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación y Edificación, no tengan la consideración de edificación. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Tipología: Edificación aislada.
- Parcela mínima a efectos de edificación: Las existentes.
- Retranqueos: La altura de la edificación, con un mínimo de 3,00 metros a cualquier lindero de la finca
- Ocupación máxima: 30,00 m².
- Edificabilidad máxima: 30,00 m².
- Altura máxima: 2,50 metros a cornisa y 4,50 m. a cumbre / 1 planta.

Las construcciones deberán ser de escasa entidad constructiva y sencillez técnica y su único uso podrá ser el de almacén de pequeña herramienta agrícola.

Se prohíbe la utilización de estas construcciones para uso residencial por lo que por lo que su tipología constructiva deberá ser adecuada a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas. Sus huecos en ningún caso podrán asemejarse a los de las construcciones residenciales.

4.- Invernaderos y viveros

Son construcciones e instalaciones fijas o semipermanentes, y construidas con materiales ligeros para el abrigo de cultivos.

Sus cerramientos deberán ser traslúcidos y su estructura modular. Podrán tener carácter de construcción fija, para su uso como invernadero comercial u otros, en cuyo caso tendrán la consideración de edificación y serán de aplicación las condiciones de naves y almacenes vinculados al uso agrícola que figuran en el apartado 2 de este artículo.

Los invernaderos que sean construcciones semipermanentes y de escaso porte y cerramientos flexibles, no tendrán la consideración de edificación y se podrán implantar libremente en la parcela sin mayores limitaciones que el cumplimiento de la normativa sectorial. No serán de aplicación las limitaciones de ocupación y edificabilidad que se establecen en cada categoría de suelo, si bien habrán de retranquearse un mínimo de 3,00 metros respecto de cualquier lindero.

Art. 7.2.6 Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas

Se entiende por actividades extractivas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y explotaciones de áridos, la minería energética y la extracción de aguas minerales y termales así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Parcela mínima a efectos de implantación de la actividad: No se regula.
- Distancia mínima de 500 metros al límite del suelo urbano o urbanizable.
- Tipología de la edificación: Aislada.
- Ocupación máxima: 10%.
- Edificabilidad: 0,10 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: 7,50 metros a alero y 10,00 m. a cumbrera / 1 planta. Excepcionalmente podrá autorizarse una altura superior en elementos puntuales cuando quede suficientemente justificada su necesidad y no cause un impacto visual significativo en el entorno.

Será de aplicación la normativa sectorial ambiental y de minas.

Art. 7.2.7 Condiciones de las obras públicas y las infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio

Se incluyen en este epígrafe las siguientes obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

- El transporte viario, ferroviario y aéreo.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

No se impone ningún tipo de limitación, salvo las que establezca la normativa sectorial.

No serán de aplicación las limitaciones de ocupación y edificabilidad que se establecen en cada categoría de suelo.

Art. 7.2.8 Condiciones de las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales

Se consideran incluidas en este epígrafe las tenadas, casillas, chozos, pajares, palomares, molinos y otros elementos análogos y por defecto todos aquellos que figuran en el artículo 33 del RUCyL.

Sobre las construcciones existentes se admite su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, con las limitaciones establecidas en su ficha de Catálogo cuando se trate de elementos protegidos.

En las obras de reconstrucción que afecten a elementos catalogados se deberá contar con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia.

Se admiten obras de ampliación hasta un máximo de 40% de la superficie ocupada existente y en una sola planta, debiendo contar también con informe favorable de la CTPC de Segovia en el caso de que afecten a elementos catalogados, estableciendo las siguientes limitaciones:

- El cuerpo ampliado distará al menos 5 metros del asentamiento protegido.
- Constará de una única planta, y su cornisa no podrá superar una altura de 3,50 metros.
- Estará sujeto a las condiciones de forma y estéticas de la Ordenanza CH-1.

Art. 7.2.9 Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar

Sólo será admisible la vivienda unifamiliar cuando esté vinculada y resulte necesaria para el funcionamiento de una explotación inscrita en uno de los usos permitidos o autorizables, debiendo cumplir con los siguientes requisitos y condiciones particulares:

- Obligación de acreditar que resulta necesaria para el desarrollo de la actividad principal.
- Máximo 1 vivienda por explotación.
- Superficie máxima: 125,00 m² construidos.
- En caso de desarrollarse en edificio exento, éste será de planta baja, con una altura de cornisa máxima de 3,50 metros.
- Retranqueo mínimo a linderos: 4,00 metros.
- Distancia mínima del suelo urbano o urbanizable: 250,00 metros.
- Resulta obligatoria la integración paisajística de sus paramentos y cubiertas.
- Serán de aplicación las condiciones de uso vivienda.

La vivienda unifamiliar o plurifamiliar no vinculada a una explotación agropecuaria o a cualquiera de los usos autorizados o autorizables en suelo rústico se considera en todo caso prohibida, con independencia de la superficie de la finca donde se pretenda ubicar.

Art. 7.2.10 Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a otros usos de interés público

Se consideran incluidos en este epígrafe todos aquellos usos, ya sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público de acuerdo a lo establecido en el art. 57.g) del RUCyL o normativa que lo sustituya.

Los usos referidos se agrupan del siguiente modo:

1. Usos dotacionales

Comprenden los usos dotacionales en los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, o bien los que ya estén ubicados en este tipo de suelo, como cementerios, instalaciones deportivas, iglesias y ermitas, etc.

Habida cuenta de la excepcionalidad de este uso, no se impone ningún tipo de limitación salvo las que establezca la normativa sectorial.

No serán de aplicación las limitaciones de ocupación y edificabilidad que se establecen en cada categoría de suelo, si bien las construcciones se habrán de retranquear de los linderos la altura de la edificación, con un mínimo de 5,00 metros.

2. Usos ligados al servicio del usuario en carretera

Comprende las construcciones e instalaciones vinculadas al servicio del usuario en carretera como áreas de servicio, gasolineras, talleres de reparación de vehículos, bares, restaurantes, hoteles, pequeños comercios, etc.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a este uso cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- La parcela en la que se ubiquen deberá lindar con la carretera a la que den servicio, o con una rotonda, carril de incorporación asociado a ella o vía de servicio.
- El proyecto que lo desarrolle deberá justificar la resolución de los accesos a la carretera, si éstos no existieran, debiendo contar con informe favorable de su titular.
- Tipología: Edificación aislada.
- Superficie mínima a efectos de implantación: 12.000 m².
- Retranqueos: mínimo 5,00 metros a cualquier lindero.
- Distancia a calzada: La que establezca la Normativa Sectorial.
- Ocupación máxima: 20%
- Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m².
- Alturas máximas:
 - En general, 3,50 metros a cornisa y 5,50 m. a cumbre / 1 planta.
 - En uso hostelería y hospedaje, 6,50 metros a cornisa y 8,50 m. a cumbre.
 - En uso taller de reparación de vehículos, serán de aplicación las condiciones particulares de pequeña industria, servicios y almacenamiento.
 - Altura máxima de marquesinas en gasolineras: 7,50 metros.

Será de aplicación la normativa sectorial.

3. Uso industrial, sector transformación de productos agropecuarios

Comprende las construcciones e instalaciones industriales que tienen por objeto el lavado, el empaquetado, el envasado o la transformación de productos agropecuarios

Las construcciones e instalaciones vinculadas a este uso cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Tipología: Edificación aislada.
- Superficie mínima de parcela a efectos de implantación: 5.000 m².
- Retranqueos: mínimo 10,00 metros a cualquier lindero.
- Distancia mínima respecto del suelo urbano o urbanizable: 100 metros.
- Ocupación máxima: 30%
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m².
- Alturas máximas: 7,50 metros a cornisa y 10,00 m. a cumbrera / 2 plantas. Excepcionalmente podrá autorizarse una altura superior en elementos puntuales cuando quede suficientemente justificada su necesidad y no cause un impacto visual significativo en el entorno.

Será de aplicación la normativa sectorial.

Se permite la construcción de alojamientos para trabajadores temporales y para uso vinculado exclusivamente a la actividad en los periodos de recolección, con un máximo de tres meses al año.

4. Uso industrial en general

Comprende las construcciones e instalaciones industriales que no tengan por objeto la transformación de productos agropecuarios

Las construcciones e instalaciones vinculadas a este uso cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Tipología: Edificación aislada.
- Superficie mínima a efectos de implantación: 10.000 m².
- Retranqueos: mínimo 10,00 metros a cualquier lindero.
- Distancia mínima respecto del suelo urbano o urbanizable residencial: 100 metros.
- Ocupación máxima: 20%
- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m².
- Alturas máximas: 7,50 metros a cornisa y 10,00 m. a cumbrera / 2 plantas. Excepcionalmente podrá autorizarse una altura superior en elementos puntuales cuando quede suficientemente justificada su necesidad y no cause un impacto visual significativo en el entorno.

Será de aplicación la normativa sectorial.

5. Naves para pequeña industria, comercio, servicios y almacenamiento

Comprende las construcciones e instalaciones destinadas al almacenamiento y venta de productos y a la pequeña industria.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a este uso cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Tipología: Edificación aislada.
- Superficie mínima de parcela a efectos de implantación: 5.000 m².
- Retranqueos: mínimo 5,00 metros a cualquier lindero y al menos la altura de la edificación.
- Distancia mínima respecto del suelo urbano o urbanizable residencial: 100 metros.
- Ocupación máxima: 20 %
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²/m²., con un máximo total de 1.000 m²
- Alturas máximas: 7,50 metros a cornisa y 10,00 m. a cumbrera / 2 plantas.

Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, por lo que su tipología constructiva deberá ser adecuada a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas. Sus huecos en ningún caso podrán asemejarse a los de las construcciones residenciales.

Será de aplicación la normativa sectorial.

6. Usos vinculados al turismo rural

Comprende los alojamientos contemplados en el Decreto 84/1995, de 11 de mayo de Ordenación de alojamientos de turismo rural de Castilla y León, o normativa que lo sustituya.

En caso de rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes, se aplicarán las determinaciones de los asentamientos tradicionales, art. 7.2.8 de esta Normativa.

Los edificios de nueva planta cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Parcela mínima a efectos de implantación: 7.500 m².
- Distancia mínima de 100 metros al límite del suelo urbano o urbanizable.
- Tipología de la edificación: Aislada.
- Retranqueos: mínimo 5,00 metros a cualquier lindero.
- Ocupación máxima: 15%

- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².
- Alturas máximas de la edificación: 3,50 metros a cornisa y 5,00 m. a cumbre / 1 planta + BC.

El Ayuntamiento deberá condicionar la licencia urbanística a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación del terreno al uso autorizado, haciendo constar su carácter de indivisible.

Habida cuenta que las edificaciones estarán adscritas al uso turístico, en ningún caso se podrán usar como vivienda si éste cesara. El incumplimiento del presente precepto constituye una infracción urbanística muy grave por estar expresamente prohibido el uso vivienda en suelo rústico cuando no está vinculado a una explotación, en los términos referidos en el art. 7.2.9 de esta Normativa urbanística.

7. Usos vinculados a la acampada

Comprende los espacios destinados a la estancia temporal de personas en tiendas de campaña, caravanas, autocaravanas o bungalows.

Se permiten las edificaciones que alojen los servicios comunes, como aseos, duchas, comedores, restaurantes, bares, oficinas, supermercados, etc., así como los bungalows de madera, que tendrán la consideración de edificación, por lo que computarán a efectos del cálculo de ocupación y edificabilidad.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a este uso cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Tipología: Edificación aislada.
- Parcela mínima a efectos de implantación: 15.000 m².
- Retranqueos: mínimo 5,00 metros a cualquier lindero.
- Distancia mínima de 100 metros al límite del suelo urbano o urbanizable.
- Ocupación máxima: 10%.
- Edificabilidad máxima: 0,12 m²/m².
- Altura máxima: 3,50 metros a cornisa y 5,50 m. a cumbre / 1 planta + BC.

Será de aplicación la Normativa Sectorial.

Art. 7.2.11 Construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico

En las edificaciones existentes sobre las que no recaiga la declaración de “fuera de ordenación” definida en estas Normas, a efectos de su regularización o legalización no les será aplicable la condición de parcela mínima ni la de retranqueos a linderos, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos o autorizables.

Las edificaciones anteriores a la aprobación de las NUM construidas sin licencia urbanística o sin ajustarse a la licencia otorgada respecto de las cuales no pueda iniciarse un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo para ello, quedan sometidas al régimen de fuera de ordenación contemplado en el artículo 185 del RUCyL, tal como señala el art. 346.2 del referido cuerpo reglamentario.

Las edificaciones tradicionales descritas en el art. 7.2.8 no se consideran fuera de ordenación, siendo admisible en ellas las actuaciones que se refieren en el artículo citado.

Art. 7.2.12 Limitaciones a los usos del suelo en zona de policía de cauces, zonas inundables y zonas de flujo preferente

Resultan de aplicación a este respecto las determinaciones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, o las de la normativa que lo sustituya.

De acuerdo a lo establecido en el art. 78 del citado Reglamento, para realizar cualquier tipo de construcción en la **zona de policía de cauces**, se exigirá la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), siendo la zona de policía la constituida por una franja lateral de cien metros de anchura a cada lado del cauce, contados a partir de la línea que lo delimita.

En los planos de PO1 de clasificación del suelo de estas Normas se indican las **zonas inundables** que en la fecha de su aprobación se contemplan en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

Las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de estas zonas. En aquellos casos en los que no sea posible, y según se determina en el art. 14 bis del RDPH, las construcciones a ubicar en zona inundable y las ya existentes requerirán una declaración responsable del propietario o promotor en los términos allí indicados, en la que exprese claramente que conoce el riesgo existente. Esta declaración responsable se unirá a la solicitud de autorización de la CHD en el caso de que el terreno se encuentre en la zona de policía antes citada, o se presentará ante ésta solicitando informe previo en caso contrario.

De acuerdo también con lo establecido en el art. 14 bis, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se ubica sobre zona inundable.

En las zonas inundables serán de aplicación las limitaciones a la construcción que figuran en las letras a) y b) del apartado 1 del citado artículo 14 bis.

Si de acuerdo con la autorización o informe de la CHD se dedujera que la construcción que pretende implantar se encuentra situada además en la **zona de flujo preferente**, se deberán aplicar las limitaciones a los usos que figuran en el art. 9 bis del RDPH.

Art. 7.2.13 Condiciones generales de protección del medio ambiente en suelo rústico.

Medidas para la garantizar y proteger el recurso agua

- Debido a la intensa actividad industrial hortícola existente en el término municipal se deberá fomentar el uso racional del recurso agua, con sistemas de reciclaje en las cadenas de lavado, así como contar con sistemas de depuración de aguas que permitan un adecuado vertido de las aguas utilizadas.
- Se deberá eliminar todo tipo de vertidos directos.
- Se deberán evitar filtraciones de productos potencialmente contaminantes y lixiviados a los acuíferos.

Para los vertidos que se realicen fuera de la red de saneamiento municipal, que en consecuencia, se consideran realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y se deberá de obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Gestión de aguas residuales.

No se admitirá el vertido de aguas residuales directamente a los cauces públicos.

Se prohíbe las utilización de fosas sépticas a una distancia de la red de saneamiento municipal inferior a 50 metros. En distancias iguales o inferiores, se deberá acometer a la red municipal, siendo las obras de canalización con cargo al particular interesado.

Se prohíben los pozos negros.

Los afluentes de las fosas sépticas serán de tales características que permitan la dilución en el terreno a través de zanjas, pozos filtrantes o filtros de arena, sin peligro para la salubridad pública.

Vegetación.

En las labores de regeneración, recuperación y reconstrucción, de los principales ecosistemas existentes, se llevará a cabo la reforestación con especies autóctonas y se garantizará el origen y la calidad genética del material forestal de reproducción (MFR) utilizado en las mismas.

Se aconseja la reforestación de áreas sujetas a procesos activos de erosión o dinámica de vertientes.

Las actuaciones de reforestación o las plantaciones puntuales se ejecutarán de tal manera que no pongan en riesgo la calidad genotípica o fenotípica de los materiales de base declarados por contaminación genética debida a interpolinización o hibridación con masas cercanas.

El tipo de cubierta vegetal a implantar estará determinado en función de las siguientes variables: vegetación autóctona existente, pendiente de los terrenos, clima, condiciones edáficas, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc.

Es estas plantaciones se tendrán en cuenta los siguientes aspectos: un adecuado diseño de desmontes y terraplenes, con pendientes tendidas y abancalamientos; en muchas ocasiones reservar espacio para efectuarlas (por ejemplo, mediante mulches, extendido de tierra vegetal, abonados, etc.); un mantenimiento posterior de las plantaciones realizadas (al menos 2 o 3 años). En la selección de especies deben utilizarse especies autóctonas, puesto que se pueden producir invasiones no deseadas de especies exóticas.

En relación a la flora, así como a su fauna asociada, se llevará a cabo lo establecido en el Código de Buenas Prácticas Agrarias para evitar la afección a la flora y a la fauna en aquellas zonas habilitadas para el uso agrario.

Se deberá atender a toda la normativa en materia de incendios forestales, para prevenir la proliferación de incendios, si bien el término municipal está catalogado como riesgo potencial bajo o muy bajo en este aspecto. Como indica el Documento de Referencia, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo, que establece en su artículo 11 las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI) con un apartado específico desarrollado en la sección SI 5 sobre intervención de bomberos. La misma cautela deberá observarse para las naves industriales, de acuerdo con lo establecido en el RD 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Fauna

Las medidas correctoras aplicables a la fauna acuática y de zonas encharcadas, están ligadas al mantenimiento de caudales y la calidad de las aguas; medidas que se desarrollan en el apartado de "aguas" de las presentes medidas correctoras.

Si bien no se recogen actuaciones dentro de los hábitats faunísticos, algunos de ellos al ser Suelo Rústico con Protección Natural, en caso de ser necesaria la actuación dentro de estas figuras por algún motivo especial, se deberá respetar la época de mayor sensibilidad desde el punto de vista faunístico (cría-reproducción), en la medida de lo posible.

Se prohíben todos los sistemas de iluminación que proyecten la luz hacia el cielo, recomendándose la utilización de luminarias que minimicen la contaminación lumínica de la noche mediante deflectores o caperuzas superiores, a fin de disminuir los impactos negativos sobre la fauna en especial los quirópteros.

El resto de las medidas que favorecen el restablecimiento de la fauna en las zonas potencialmente afectadas, están inmersas dentro de otras que además implican una regeneración paisajística, una recuperación de vegetación perdida y un restablecimiento de la calidad de las aguas.

Hábitats Interés Comunitario

En caso de afección a hábitat de interés, se deben contemplar acciones de recuperación ambiental de ciertas zonas degradadas y la restauración de tramos, que permitirán mitigar los impactos, y hacer así que la biodiversidad se vea favorecida.

La elección de la ubicación de los equipamientos asociados a usos turísticos y recreativos, no comprometerá los valores medioambientales o patrimoniales de la zona, respetando los espacios protegidos.

Paisaje

Durante la construcción de nuevas estructuras, en la medida de lo posible, se deben evitar morfologías agresivas. Para el caso de aristas vivas en los bordes de los desmontes, se redondearán las zonas superiores con cambios graduales de las pendientes.

Para evitar el impacto visual producido por las nuevas estructuras se aconseja contemplar en el proyecto constructivo la plantación de una cubierta vegetal en torno al perímetro de la parcela de ocupación permanente. Se recomienda la utilización de especies autóctonas que puedan aprovechar las condiciones de humedad y edáficas del terreno.

Se deberán regenerar los espacios degradados por extracciones de áridos sin restaurar y vertidos incontrolados de residuos, singularmente de aquellos presentes dentro de Suelo Rústico con Protección.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO**Art. 7.3.1 División del suelo rústico en categorías**

El suelo clasificado como Rústico en el término municipal de Mozoncillo se divide en las siguientes categorías:

- Suelo rústico común SR-C.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras, SR-PI.
- Suelo rústico con protección cultural, SR-PC.
- Suelo rústico con protección natural, SR-PN.

Art. 7.3.2 Suelo rústico común

Está constituido por los ámbitos señalados en los planos PO-1, clasificación del suelo, incluyendo los terrenos que pese a no albergar valores singulares, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.

Se identifica mediante las siglas SR-C con las que se etiquetan en los planos de clasificación del suelo las zonas pertenecientes a esta categoría.

1.- Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación de territorio, en estas Normas Urbanísticas Municipales de Mozoncillo, o en posteriores modificaciones a las mismas.

2.- Usos sujetos a autorización

- Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación de territorio, en estas Normas Urbanísticas, o en posteriores modificaciones a las mismas.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Las actividades extractivas que se incluyen en los apartados 2.b) y 2.b bis) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León o normativa que lo sustituya, a excepción de las citadas en el apartado 1.c) del art. 25.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 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.
 - Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los usos antes señalados.

3.- Usos prohibidos.

Todos los no citados en los apartados anteriores, incluida la vivienda no necesaria para el funcionamiento de algún uso autorizable, en los términos referidos en el art. 7.2.9 de esta Normativa urbanística.

4.- Limitaciones propias de la categoría.

- Las construcciones e instalaciones deberán cumplir, los parámetros urbanísticos establecidos para cada uso.
- No se podrán implantar nuevas construcciones que disten menos de 100 metros respecto de edificaciones existentes cuya superficie sea mayor de 200 m² y estén situadas en diferente parcela.

Art. 7.3.3 Suelo rústico con protección de infraestructuras

Está constituido por los ámbitos señalados en el plano PO-1, clasificación del suelo, incluyendo áreas ya ocupadas o afectadas por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético de comunicaciones u otras de carácter supramunicipal o territorial, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

Están integrados por las áreas que soportan a las carreteras, líneas de ferrocarril y las edificaciones o áreas edificadas a su servicio, la estación depuradora de aguas residuales, las captaciones, estaciones de tratamiento y depósito de agua potable, los centros de transformación y las redes de distribución de energía eléctrica, etc.

Se identifican las siglas SR-PI con las que se etiquetan en los planos de clasificación del suelo las zonas pertenecientes a esta categoría.

Se deberá aplicar el régimen establecido en la legislación sectorial, y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

1.- Usos permitidos

Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación de territorio, en estas Normas Urbanísticas, o en modificaciones a las mismas

2.- Usos sujetos a autorización

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética
- Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación de territorio, o en estas Normas Urbanísticas, o en modificaciones a las mismas.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Las actividades extractivas que se incluyen en el apartado 2.b) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León o normativa que lo sustituya.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a otros usos de interés público:

- Usos ligados al servicio del usuario en carretera

3.- Usos prohibidos.

Todos los no citados en los apartados anteriores, y en especial las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar de todo tipo y las actividades extractivas que se incluyen en el apartado 2.b bis) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León o normativa que lo sustituya. así como los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

4.- Limitaciones propias de la categoría:

Las construcciones e instalaciones deberán cumplir los parámetros urbanísticos establecidos para cada uso. Teniendo en cuenta las características propias de este tipo de suelo y los usos permitidos y autorizables en él, no se imponen mayores limitaciones.

5.- Medidas correctoras a adoptar para la protección del medio natural.

En caso de nuevas infraestructuras se deberá estudiar la posibilidad de contar con pasos de fauna para evitar el efecto barrera derivado de la ejecución de las mismas.

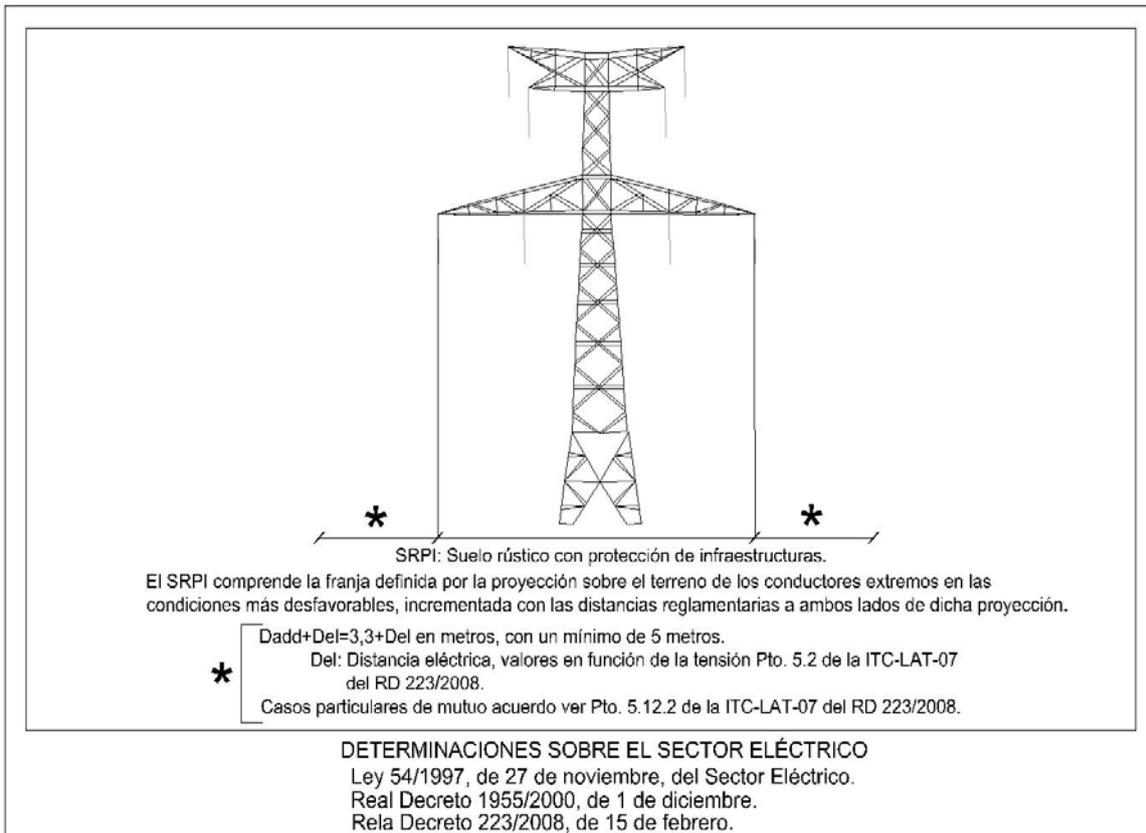
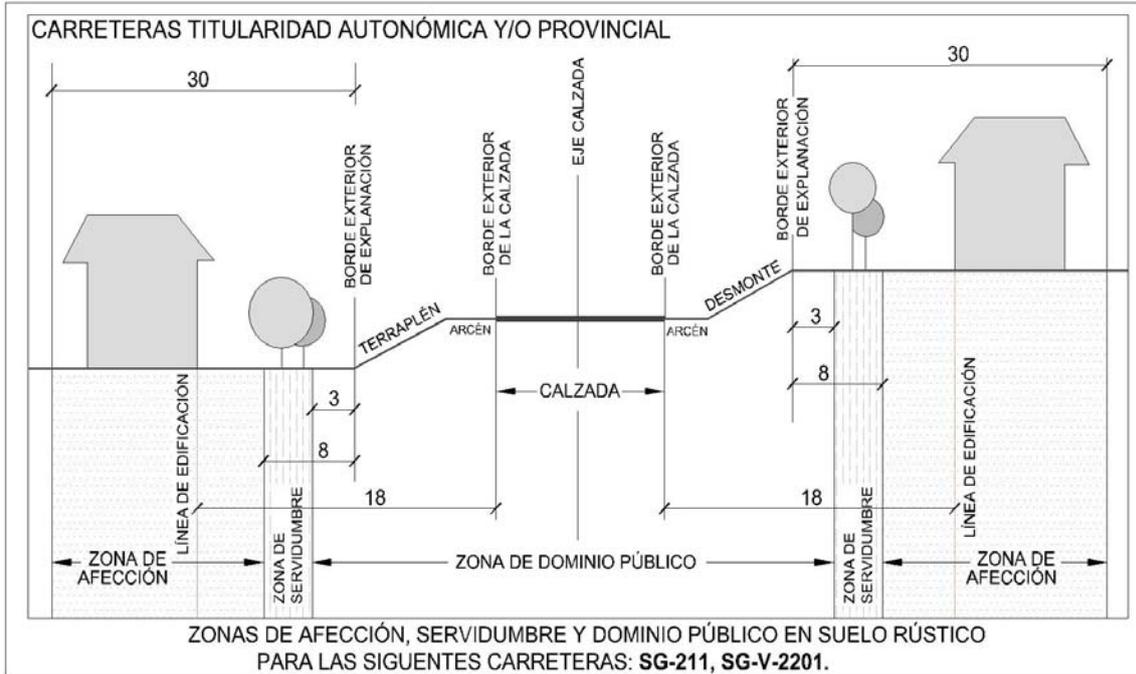
Otras medidas correctoras para estos efectos de corte son la colocación de vallas para evitar atropellos, limitaciones en la velocidad máxima y señalizaciones, etc.

Deberá restaurarse y darse continuidad al viario rural y a los pasos de ganado mediante diversas formas, tales como pasarelas peatonales, pasos subterráneos, pasos a nivel, etc. Todas ellas encaminadas a disipar el efecto barrera que pueden crear las infraestructuras o la edificación.

Durante la construcción de nuevas estructuras, en la medida de lo posible, se deben evitar morfologías agresivas. Para el caso de aristas vivas en los bordes de los desmontes, se redondearán las zonas superiores con cambios graduales de las pendientes.

Para evitar tanto el impacto visual producido por las nuevas estructuras como los procesos erosivos en zonas que puedan quedar desnudas, se aconseja contemplar en el proyecto constructivo la plantación de una cubierta vegetal en torno al perímetro de la parcela de ocupación permanente. Se recomienda la utilización de especies autóctonas que puedan aprovechar las condiciones de humedad y edáficas del terreno.

Mediante la posibilidad de plantación de cubiertas vegetales perimetrales a las nuevas estructuras, se pretende conseguir una continuidad con las zonas verdes contempladas en el NUM creando de alguna manera un corredor verde, de carácter urbano, pero integrado con el entorno natural por la elección de especies autóctonas.



Art. 7.3.4 Suelo rústico con protección cultural

Está constituido por los ámbitos señalados en el plano PO-1, clasificación del suelo, y se trata de yacimientos arqueológicos y otros elementos catalogados por el planeamiento urbanístico.

Se identifica mediante las siglas SR-PC con las que se etiquetan en los planos de clasificación del suelo las zonas pertenecientes a esta categoría.

1.- Usos sujetos a autorización. Los señalados a continuación, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro en el bien objeto de protección:

- Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a otros usos de interés público
 - Usos dotacionales de titularidad pública o que cuentan con declaración de utilidad pública.

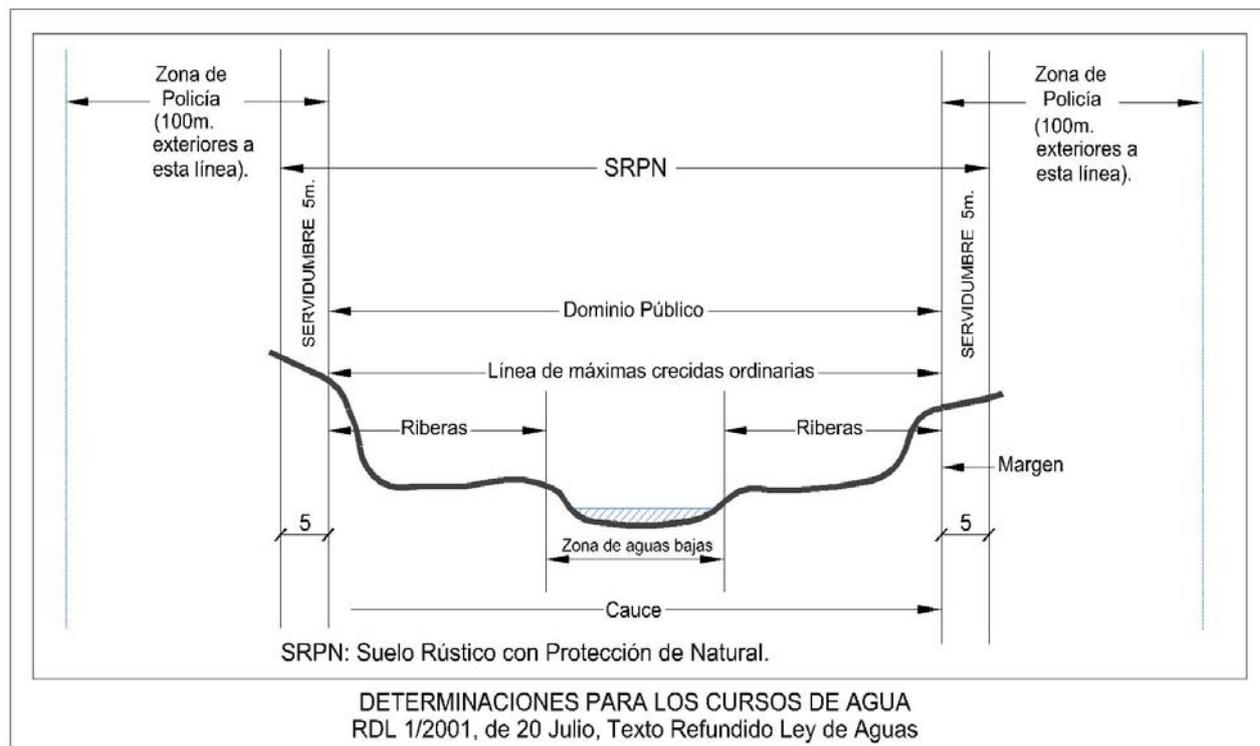
2.- Usos prohibidos

Todos los no citados en los apartados anteriores, y en especial las actividades extractivas, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar de todo tipo, así como los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

Art. 7.3.5 Suelo rústico con protección natural

Está constituido por los ámbitos señalados en el plano PO-1, clasificación del suelo, que incluye los terrenos que se encuentran en una de las siguientes circunstancias:

- a) Los terrenos que deban ser objeto de especial protección conforme a la normativa ambiental.
- b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.



c) Las vías pecuarias, excepto las que ya formen parte del suelo urbano o urbanizable y aquellas para las que se autorice un trazado alternativo conforme a su legislación reguladora.

d) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:

1º. Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.

2º. Por cualesquiera otros valores naturales acreditativos, presentes o pasados.

Se identifica mediante las siglas SR-PN con las que se etiquetan en los planos de clasificación del suelo las zonas pertenecientes a esta categoría.

En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

1.- Usos sujetos a autorización. Los señalados a continuación, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 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.
 - Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios

2.- Usos prohibidos.

Todos los no citados en los apartados anteriores, y en especial las actividades extractivas, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar de todo tipo, así como los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

3.- Limitaciones a las construcciones propias de la categoría:

- Las construcciones e instalaciones deberán cumplir los parámetros urbanísticos establecidos para cada uso. Teniendo en cuenta las características propias de este tipo de suelo, se imponen además las siguientes limitaciones:
 - Retranqueos: 15,00 metros a cualquier lindero.
 - Ocupación máxima: 10% uso pecuario, 15%, resto de usos autorizables
 - Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m² uso pecuario, 0,15 m²/m² resto de usos autorizables

- No se podrán implantar nuevas construcciones que disten menos de 100 metros respecto de edificaciones existentes cuya superficie sea mayor de 200 m² y estén situadas en diferente parcela.

4.- Otras limitaciones.

Las **vías pecuarias** se respetarán en su integridad con las anchuras que tienen definidas, sin que puedan ser objeto, ni siquiera en parte, de ocupación o de apropiación privada, por tratarse de bienes de dominio público, y permitirán en todo momento el libre tránsito del ganado. Se prohíbe en ellas cualquier tipo de construcción o de instalación, salvo las permitidas por la Ley, con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Los vallados del frente de las parcelas colindantes con una vía pecuaria, así como las construcciones a ubicar en su proximidad, requerirán del deslinde previo de la vía por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Segovia.

Los **montes de utilidad pública** incluidos en el término municipal de Mozoncillo están afectados por la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

Las nuevas **líneas eléctricas aéreas de alta tensión** con conductores desnudos ubicadas en las denominadas zonas de protección para la avifauna, así como las ampliaciones o modificaciones de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión ya existentes, deben adoptar las prescripciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Para las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes, a la entrada en vigor del citado Real Decreto, será obligatoria la adopción de las medidas de protección contra la electrocución y voluntariamente las medidas de protección contra la colisión.

En general sobre el suelo rústico con protección natural se prohíbe la instalación de sistemas acústicos y/o de megafonía al aire libre. En caso de ser necesaria su utilización para cualquier evento o uso especial, se regulará su permiso valorándose su incidencia.

La elección de la ubicación de los equipamientos asociados a usos turísticos y recreativos, no comprometerá los valores medioambientales o patrimoniales de la zona, respetando los espacios protegidos.

TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 8.1.1 Definición y objetivos

Según establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) en su artículo 77, los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como objeto establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen. Según su objeto y ámbito de aplicación, se distinguen los siguientes:

- a) Los Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano.
- b) Los Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.
- c) Los planes especiales de aplicación en cualquier clase de suelo e incluso sobre distintas clases de suelo simultáneamente, en función de su objeto específico.

En cumplimiento del art. 130.c del RUCyL, que determina el deber de evitar la reproducción literal de artículos de otras normas, y del art. 22.3 de la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), se evita la repetición literal de la Ley 5/1999, el Reglamento de urbanismo u otras de superior jerarquía, y por tanto este título se limita a referir la normativa de aplicación en cada instrumento de planeamiento.

Art. 8.1.2. Estudios de detalle

Los estudios de detalle se redactarán conforme a lo establecido en los artículos 131 a 136 del RUCyL y se deberán tramitar según lo establecido en los artículos 163 a 166 del citado texto reglamentario.

Art. 8.1.3 Planes parciales

Los planes parciales se redactarán conforme a lo establecido en los artículos 137 a 142 del RUCyL, y se deberán tramitar según lo establecido en los artículos 163 a 166 del citado texto reglamentario.

Art. 8.1.4 Planes especiales

Los planes especiales se redactarán conforme a lo establecido en los artículos 143 a 148 del RUCyL, y se deberán tramitar según lo establecido en los artículos 163 a 166 del citado texto reglamentario.

CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 8.2.1 Definición y objetivos

Según define el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 187, la gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril de urbanismo de Castilla y León y en el propio Reglamento para la transformación del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

Art. 8.2.2 Modalidades de gestión urbanística

- En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.
- En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación.

Art. 8.2.3 Correspondencia con el RUCyL

La gestión urbanística está desarrollada y definida en los artículos 187 a 286 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de obligado cumplimiento y de rango superior a estas Normas.

Atendiendo a los criterios expresados en el art. 8.1.1, incluido en el capítulo anterior de la Normativa urbanística de estas NUM, no se reproducen los artículos citados.

CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Art. 8.3.1 Actos sujetos a licencia urbanística

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan, conforme a la normativa aplicable en cada caso los actos de uso del suelo que figuran en el art. 288 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, o normativa que lo sustituya.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio natural de Castilla y León, quedan exentos de licencia urbanística municipal todos los actos de uso del suelo a los que se refiere el art. 94 apartado 2.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, promovidos por la Consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural para la consecución de los objetivos de esta ley.

Art. 8.3.2 Normas para el otorgamiento de licencias urbanísticas

La competencia y el procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas vienen regulados en los artículos 291 a 300 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, o normativa que lo sustituya, siendo también de aplicación la legislación vigente en materia de régimen local.

Art. 8.3.3 Actos sujetos a declaración responsable

Están sujetos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan, conforme a la normativa aplicable en cada caso, los actos de uso del suelo que figuran en el art. 314 bis del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, o normativa que lo sustituya.

Art. 8.3.4 Régimen de la declaración responsable

El régimen que regula la declaración responsable figura en el artículo 314 ter del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, o normativa que lo sustituya.

Art. 8.3.5 Procedimiento y efectos de la declaración responsable

El procedimiento y los efectos de la declaración responsable vienen regulados en el artículo 314 quáter del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, o normativa que lo sustituya, siendo también de aplicación la legislación vigente en materia de régimen local.

Art. 8.3.6 Clasificación general de las obras

Atendiendo a sus características, las obras que hayan de realizarse se incluirán en al menos uno de los siguientes grupos:

- Obras de nueva planta.
- Obras de reforma.
- Obras de demolición
- Obras de urbanización.

Por otra parte, teniendo en cuenta su envergadura y características, se distinguen dos tipos: obras mayores y obras menores.

Art. 8.3.7 Obras de nueva planta

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente. Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Art. 8.3.8 Obras de reforma

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen, y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, pares, correas, cerchas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta) y cualquier elemento de soporte de otros

Se distinguen los siguientes tipos de obras de reforma en los edificios:

1.- Obras de reestructuración:

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

2.- Obras de restauración:

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

3.- Obras de consolidación:

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad, estanquidad, salubridad, estética y adecuación al uso permitido. A efectos de aplicación del art 186 del RUCyL, se consideran incluidas en este epígrafe además de las señaladas, las obras de conservación y mantenimiento

4.- Obras de acondicionamiento:

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5.- Obras de conservación o mantenimiento:

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro del edificio, como reparación y revestimiento de fachadas, reparación de cornisas, aleros, canalones, bajantes, e instalaciones en general. Y en definitiva, aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura o a la distribución de la edificación. Se incluyen también en este apartado las reparaciones de forjados de piso y cubierta siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y de la cubierta respectivamente.

6.- Obras exteriores:

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Art. 8.3.9 Obras de demolición

Se trata de obras que tienen como fin derribar una construcción o instalación, ya sea en su totalidad o en parte de ella. Las obras de demolición requerirán la presentación del preceptivo proyecto redactado por técnico competente, salvo que las dimensiones de la construcción a demoler se correspondan con las determinadas en el artículo 8.3.11. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.

Art. 8.3.10 Obras de urbanización

Tienen la consideración de obras de urbanización la pavimentación de viales y la ejecución de las instalaciones urbanas, así como las explanaciones, desmontes, terraplenados y otros movimientos de tierra que no estuvieran incluidos en proyectos de obras ordinarias o de edificación.

Las obras de urbanización requerirán la presentación del preceptivo proyecto de urbanización redactado por técnico competente, salvo aquellas de escasa entidad señaladas en el artículo 8.3.11

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las NUM, o por cualquier instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado.

Art. 8.3.11 Obras que no requieren la presentación de proyecto técnico

No requerirán la presentación de proyecto técnico las obras de pequeña envergadura, entra las que cabe enumerar las siguientes:

- Obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones o locales existentes en ellas, así como de instalaciones, cuando tengan carácter no integral o parcial, no alteren el volumen y la composición general exterior ni produzcan modificaciones sustanciales en las condiciones del uso, habitabilidad, así como de higiene y calidad del edificio o local, y no supongan la modificación, renovación, alteración, o ampliación de su estructura, salvo la sustitución puntual de algún elemento secundario, siempre que su número sea inferior al 20% del total, o la modificación puntual de algún hueco de fachada.

En ningún caso quedan aquí incluidas las reformas de tabiquería que afecten a la totalidad de una vivienda, las reformas que supongan un cambio significativo de uso de cualquier tipo de local, la adaptación de locales sin acondicionar al uso de vivienda o a cualquier otro uso, etc.

- Las demoliciones de pequeñas edificaciones de una única planta cuya superficie construida sea inferior a 50 m² y no compartan elementos estructurales con los edificios colindantes.
- La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
- La ejecución de canalizaciones y tendidos de distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones, así como instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento, cuando se trate de instalaciones de enlace o acometidas y no tengan en ningún caso la entidad equiparable a obras de nueva planta o ampliación, ni afecten a elementos estructurales.
- Ejecución de urbanización de viales, cuando afecten a una superficie inferior a 300 m²
- Sustitución, renovación, o reparación de tabiquerías no estructurales, revestimientos, chapados, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpinterías, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas, retejos, así como cualquier otra obra de escasa entidad.
- Construcción de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- Colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde la vía pública.

- Pequeñas construcciones de nueva planta que, de acuerdo al art. 2.2.b de la Ley 38/1999, de 8 de abril, de Ordenación de la Edificación, no tengan la consideración de edificación por ser de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no tener de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y desarrollarse en una sola planta, siempre que cumplan con la totalidad de condiciones que figuran en el art. 3.1.28 de esta Normativa Urbanística cuando se ubiquen en suelo urbano, o las que figuran en el 7.2.5.3 en el caso de estar situadas en suelo rústico.
- Obras de implantación de piscinas con vaso prefabricado.

Entre las obras que no requieran la presentación de proyecto técnico, estarán sujetas al régimen de declaración responsable aquellas que se encuentren incluidas en la relación de actos de usos del suelo que figura en el art. 314 bis del Reglamento de urbanismo de Castilla y León o normativa que lo sustituya. Las incluidas en el art. 288 del citado cuerpo reglamentario estarán sujetas al régimen de licencia urbanística. Los actos de uso del suelo difícilmente encuadrables en alguno de los dos artículos citados y no incluidos en el 289, se considerarán sometidas a licencia.

Las declaraciones responsables o solicitudes de licencia urbanística que se refieran a obras que no requieran proyecto técnico deberán acompañarse de los siguientes documentos:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de las actuaciones que se pretenden realizar, perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la parcela y de la edificación.
- El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado en los que se reflejen tanto las actuaciones previstas como el estado actual, así como la justificación del cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, de habitabilidad, etc. determinadas en estas Normas urbanísticas municipales. Se podrá requerir del mismo modo documentación fotográfica de la zona de actuación.
- Relación de materiales de acabado que se pretenden utilizar.
- Presupuesto real de la obra, detallado por unidades de obra.
- Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra.

Las obras que no requieran proyecto técnico y estén sujetas a licencia urbanística deberán presentar una memoria técnica redactada por técnico competente que contenga al menos los siguientes aspectos:

- Plano de situación
- Plano de planta y ubicación en la parcela mediante planta y alzados esquemáticos.
- Descripción volumétrica y de acabados, mediante planos de planta y alzados esquemáticos.

- Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que se establecen en la ordenanza correspondiente.
- Presupuesto real de la obra, detallado por unidades de obra.
- Justificación de la Normativa sobre seguridad en caso de incendio.

Art. 8.3.12 Obras que requieren la presentación de proyecto técnico

Requerirán la presentación de proyecto técnico las obras relacionadas en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 8 de abril, de Ordenación de la Edificación o ley que la sustituya, y en concreto, las siguientes:

- Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica señaladas en el artículo anterior.
- Todas las intervenciones sobre los edificios existentes no incluidas en el artículo anterior.
- Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

El proyecto deberá ser redactado por un técnico con titulación académica y profesional habilitante para cada caso, según se determina en el art. 8 de la citada Ley.

Entre las obras que requieran la presentación de proyecto técnico, estarán sujetas al régimen de licencia urbanística aquellas que se encuentren incluidas en la relación actos de usos del suelo que figura en el art. 288 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León o normativa que lo sustituya. Las incluidas en el art. 314 bis del citado cuerpo reglamentario estarán sujetas al régimen de declaración responsable. Los actos de uso del suelo difícilmente encuadrables en alguno de los dos artículos citados y no incluidos en el 289, se considerarán sometidas a licencia.

Art. 8.3.13 Primera ocupación de construcciones e instalaciones

Según determina el art. 288.b).3º del RUCyL, la primera ocupación de construcciones e instalaciones se considera un acto no constructivo sujeto a licencia urbanística.

Finalizada totalmente cualquier obra para la que se concedió licencia urbanística, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, con el contenido exigido en la ordenanza municipal vigente al respecto.

Para su concesión habrá de comprobarse la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado, y que las obras de urbanización, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas y en las prescripciones que figuren en la licencia.

En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción de la obra urbanizadora aprobada.

Art. 8.3.14 Parcelaciones

El régimen y las limitaciones a las licencias de parcelación quedan regulados en los artículos 309 a 311 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León.

La solicitud se deberá acompañar por una documentación redactada por técnico competente, que incluya los siguientes documentos:

- Información catastral descriptiva y gráfica.
- Memoria descriptiva de la actuación propuesta. Descripción de las parcelas iniciales y resultantes, con su superficie y linderos catastrales.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones de parcelación, división, segregación o agrupación que se fijan en la ordenanza aplicable, así como las de ocupación y edificación en caso de existencia de edificaciones.
- Plano de situación a escala mínima 1:1000.
- Planos de planta acotados a escala adecuada, tanto de las parcelas iniciales como de las resultantes.

Art. 8.3.15 Declaraciones de ruina

Las declaraciones de ruina están reguladas en los artículos 323 a 328 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, tanto en el contenido de la documentación a presentar como en lo que respecta a su tramitación.

Mozoncillo, noviembre de 2019

Los arquitectos redactores:

Fernando Nieto Criado.

Jesús Nieto Criado.

ANEXO
FICHAS PARTICULARES

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-1**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE OBRAS

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

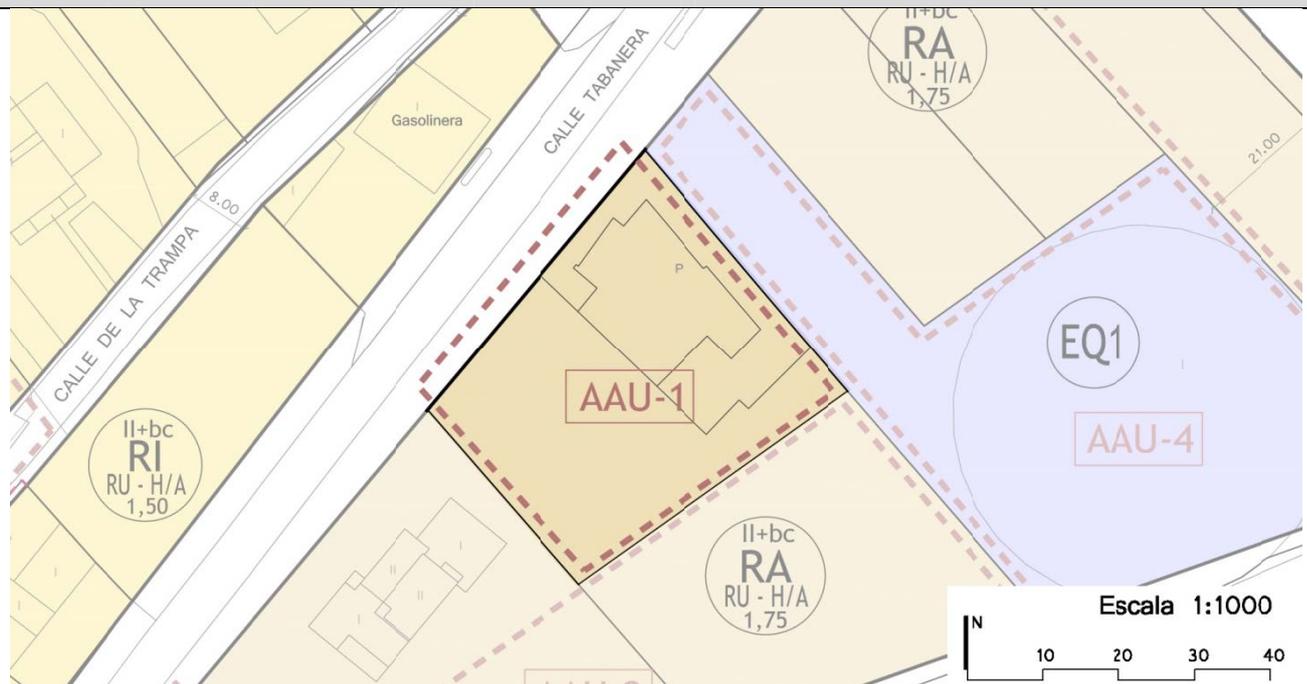
SUPERFICIE TOTAL	159.706 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.27	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,75 m²/m²	
PARCELAS INCLUIDAS:	0256404VL0505N (parte)	Situación: exterior / parcialmente edificada

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RA. Residencial en edificación aislada-adosada.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Completar la pavimentación de la acera de la calle Tabanera (cuenta en la actualidad con pavimentación de la calzada y de parte de la acera, así como con todos los servicios urbanos) de modo que la parcela alcance la condición de solar.

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-2**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE OBRAS	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

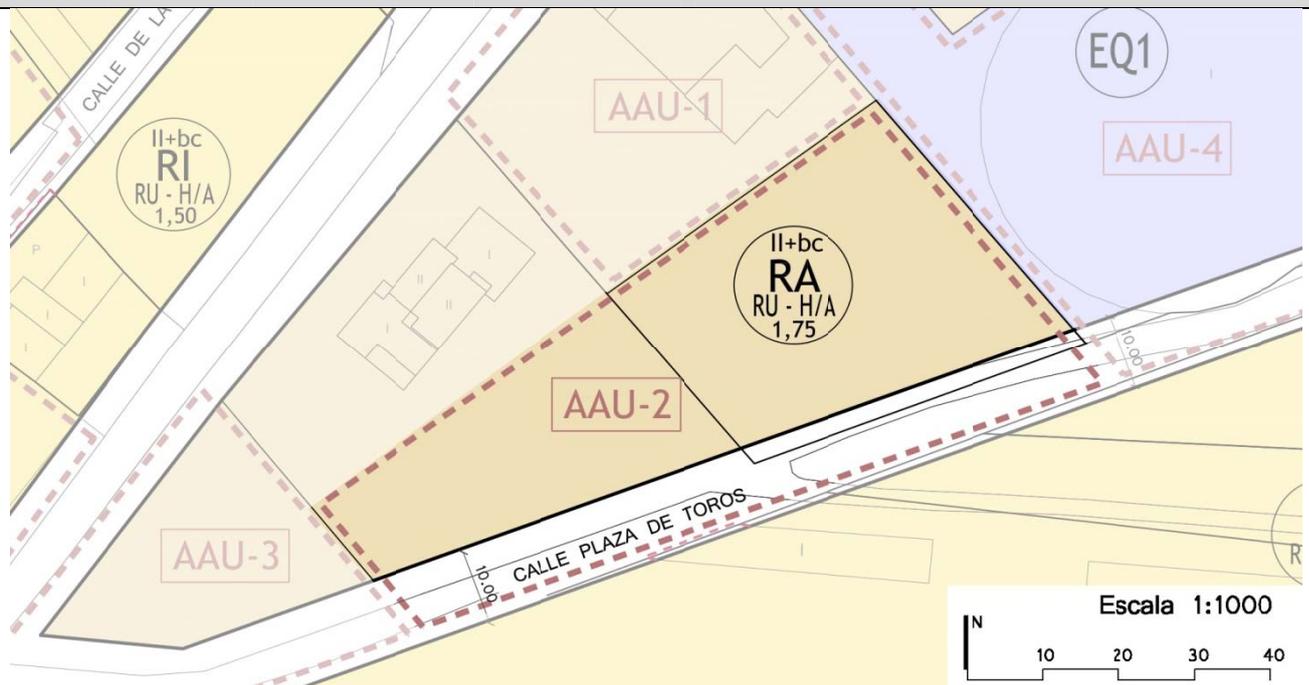
SUPERFICIE TOTAL	301.641 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.27	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,75 m²/m²	
PARCELAS INCLUIDAS:	0256404VL0505N (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	0256403VL0505N (parte)	Situación: exterior / sin edificar

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RA. Residencial en edificación aislada-adosada.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos existentes en la calle Plaza de Toros (cuenta en la actualidad con red de abastecimiento de agua) de modo que la parcela alcance la condición de solar.

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-3**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE OBRAS

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

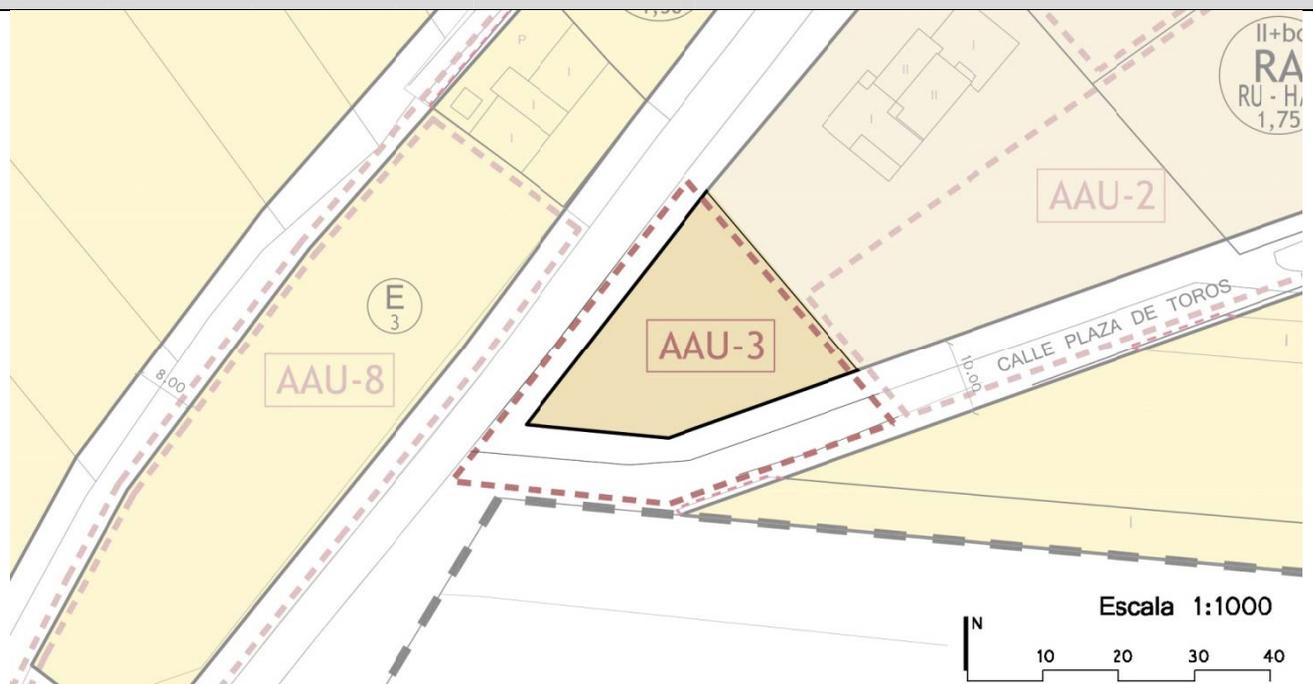
SUPERFICIE TOTAL	123.832 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.27	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,75 m²/m²	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01705166	Situación: exterior / sin edificar

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RA. Residencial en edificación aislada-adosada.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Completar la pavimentación de la acera de la calle Tabanera y los servicios urbanos de la calle Plaza de Toros (cuenta en la actualidad con pavimentación de la calzada así como con todos los servicios desde la calle Tabanera, así como red de abastecimiento de agua también desde la calle Plaza de Toros) de modo que la parcela alcance la condición de solar.

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-4**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE OBRAS

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

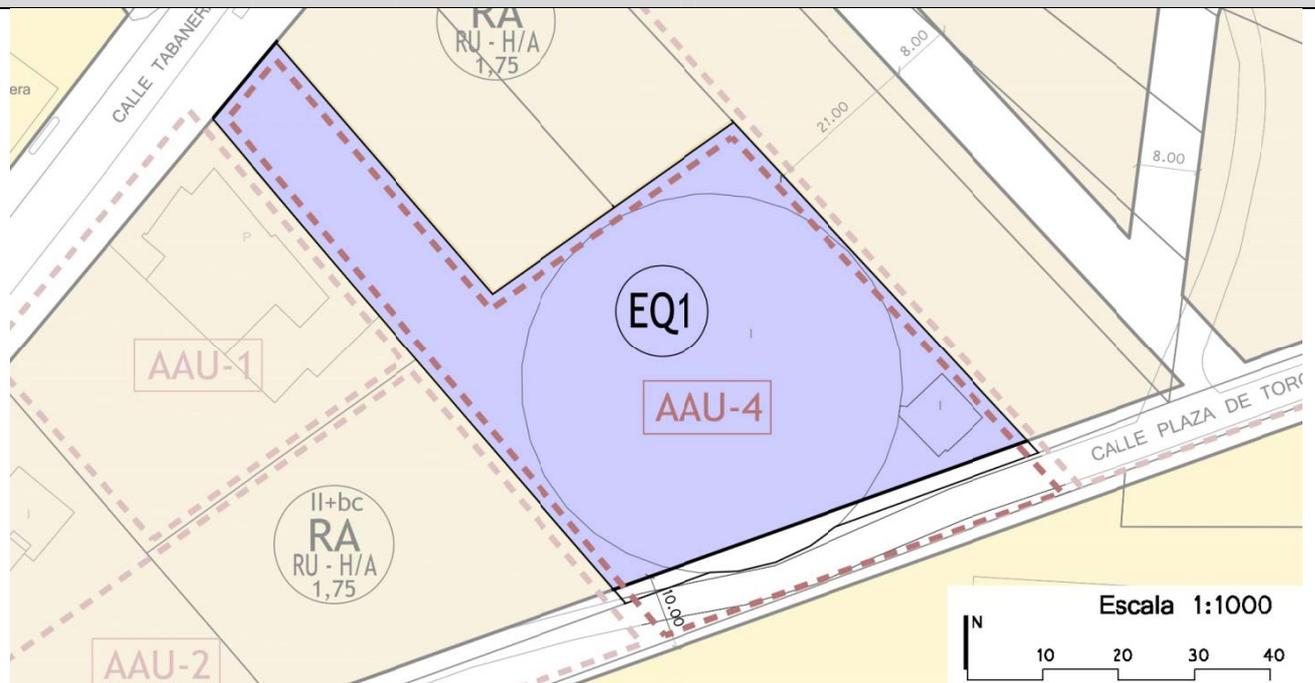
SUPERFICIE TOTAL	123.832 m²	
USO PREDOMINANTE	Equipamiento público	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.27	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	2,0 m²/m²	
PARCELAS INCLUIDAS:	0256406VL0505N	Situación: exterior / parcialmente edificada

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	EQ1. Equipamiento general público.
USO PORMENORIZADO:	Equipamiento (actualmente plaza de toros)

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos de la calle Plaza de Toros (cuenta en la actualidad con pavimentación y con todos los servicios desde la calle Tabanera, así como red de abastecimiento de agua también desde la calle Plaza de Toros) de modo que la parcela alcance la condición de solar. Se trata de un terreno de propiedad municipal.

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-5**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL		
SUPERFICIE TOTAL	1.696.228 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.47	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,50 m²/m² con condiciones de ocupación art. 5.2.54	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01705259	Situación: exterior / parcialmente edificada
	40157A01705131	Situación: exterior / parcialmente edificada
	40157A01705132	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705133	Situación: exterior / parcialmente edificada
	40157A01705134	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705135	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705136	Situación: exterior / sin edificar
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA		
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RI. Residencial con tolerancia de industria compatible.	
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.	

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos existentes (cuenta en la actualidad con pavimentación de la calzada y con redes de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, así como con la red de alumbrado público en el límite de la unidad) de modo que las parcelas puedan alcanzar la condición de solar. En la actualidad alberga varias construcciones industriales que cuentan con las respectivas licencias urbanísticas y ambientales.



SITUACIÓN:



**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-6**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

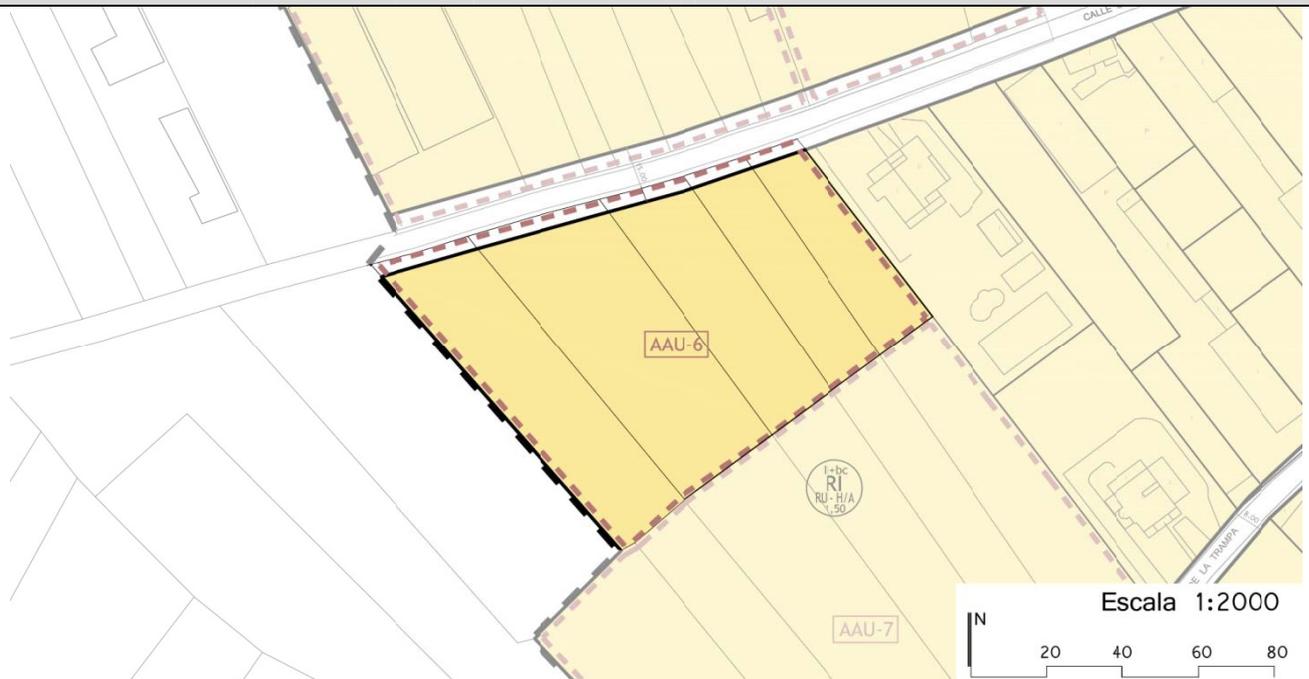
SUPERFICIE TOTAL	788.332 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.47	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,50 m²/m² con condiciones de ocupación art. 5.2.54	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01705226	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705227 (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705228 (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705229 (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705162 (parte)	Situación: exterior / sin edificar

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RI. Residencial con tolerancia de industria compatible.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos existentes (cuenta en la actualidad con pavimentación de la calzada y con redes de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, así como con la red de alumbrado público en el límite de la unidad) de modo que las parcelas puedan alcanzar la condición de solar.

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-7**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL	1 476.902 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.47	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,50 m²/m² con condiciones de ocupación art. 5.2.54	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01705243	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705242	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705227 (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705228 (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705229 (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705162 (parte)	Situación: exterior / sin edificar

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

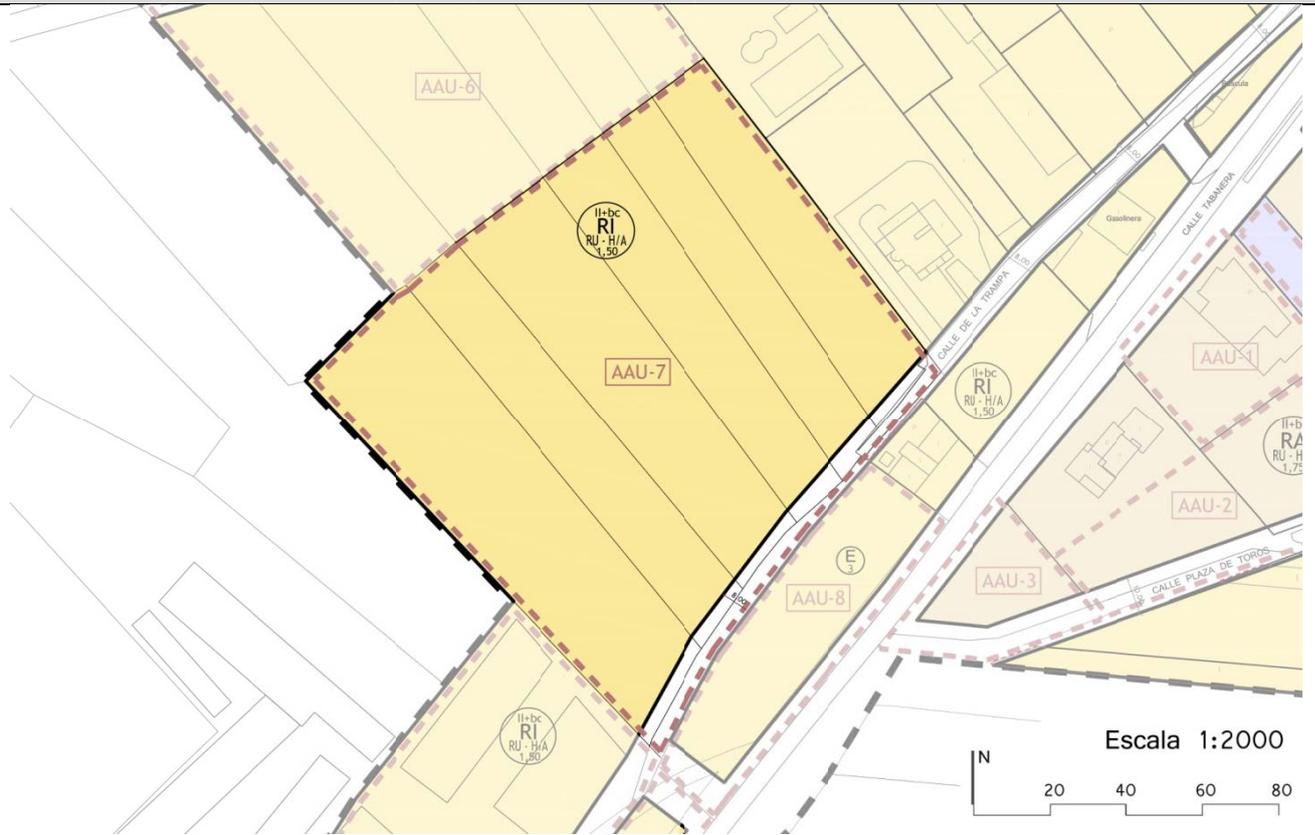
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RI. Residencial con tolerancia de industria compatible.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos existentes (cuenta en la actualidad con redes de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, así como con la red de alumbrado público en el límite de la unidad) de modo que las parcelas puedan alcanzar la condición de solar.



SITUACIÓN:



ACTUACIÓN AISLADA**AAU-8**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL	235.411 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.47	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,50 m²/m² con condiciones de ocupación art. 5.2.54	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01705241	Situación: exterior / sin edificar

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RI. Residencial con tolerancia de industria compatible.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos existentes (cuenta en la actualidad con pavimentación de calzada en la calle Tabanera y con redes de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica en la calle Trampa, así como con la red de alumbrado público muy próxima al límite de la unidad) de modo que la parcela pueda alcanzar la condición de solar.

SITUACIÓN:



ACTUACIÓN AISLADA**AAU-9**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

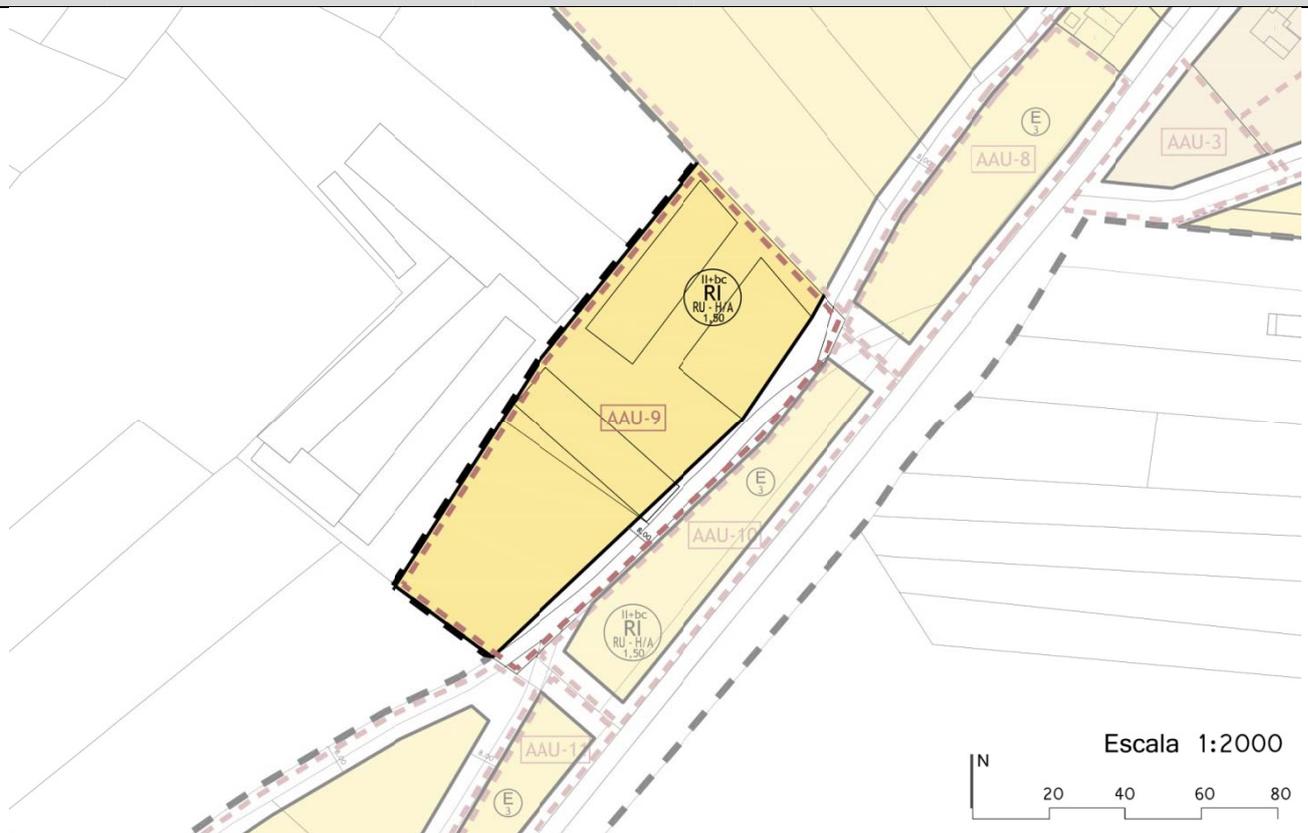
SUPERFICIE TOTAL	663.177 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.47	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,50 m²/m² con condiciones de ocupación art. 5.2.54	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01700015	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01700012 (parte)	Situación: exterior / parcialmente edificada

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RI. Residencial con tolerancia de industria compatible.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos existentes (cuenta en la actualidad con redes de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica,) de modo que las parcelas puedan alcanzar la condición de solar.

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-10**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

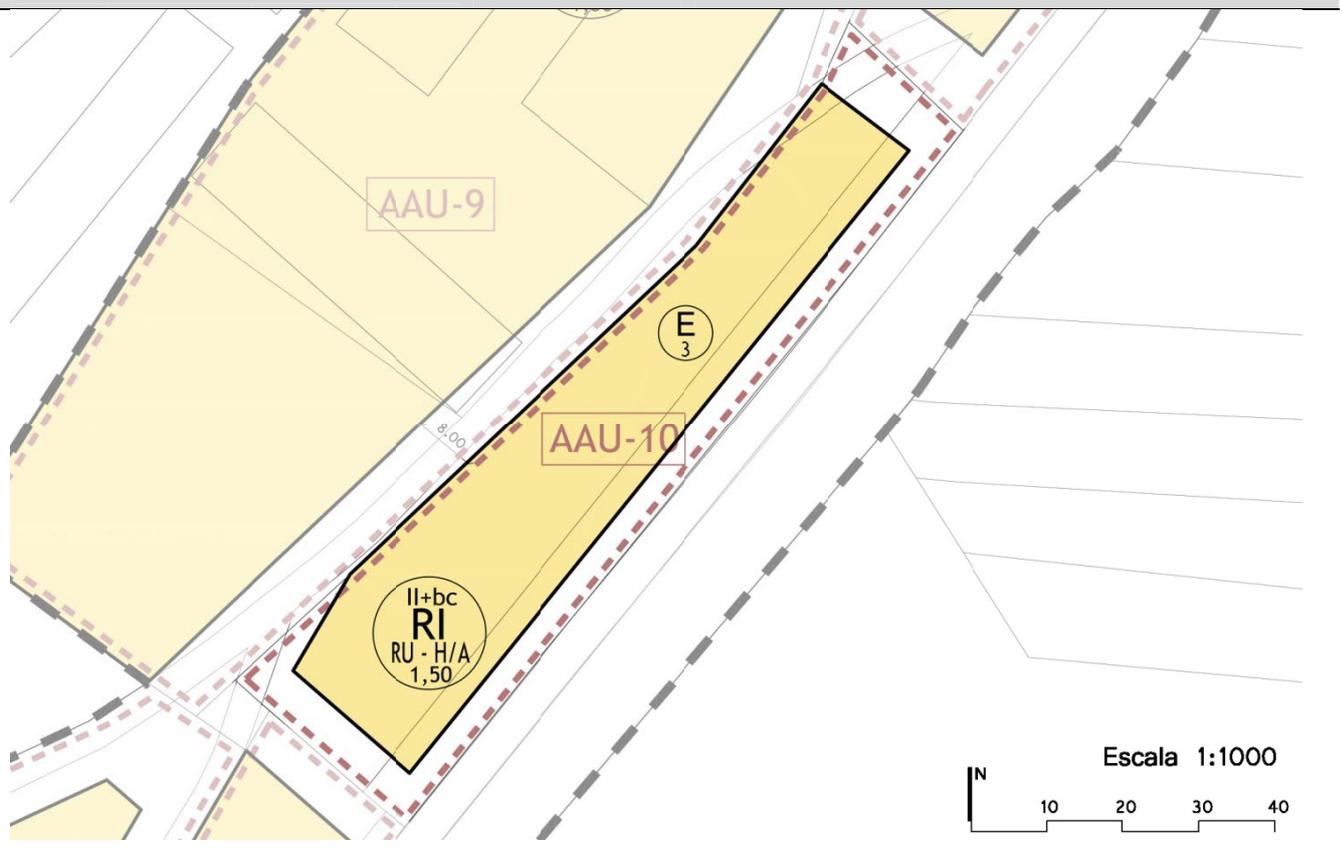
SUPERFICIE TOTAL	236.076 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.47	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,50 m²/m² con condiciones de ocupación art. 5.2.54	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01705167	Situación: exterior / sin edificar

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RI. Residencial con tolerancia de industria compatible.	
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.	

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos existentes (cuenta en la actualidad con pavimentación de calzada en la prolongación de la calle Tabanera y con redes de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica en la prolongación de la calle Trampa) de modo que la parcela pueda alcanzar la condición de solar.

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-11**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

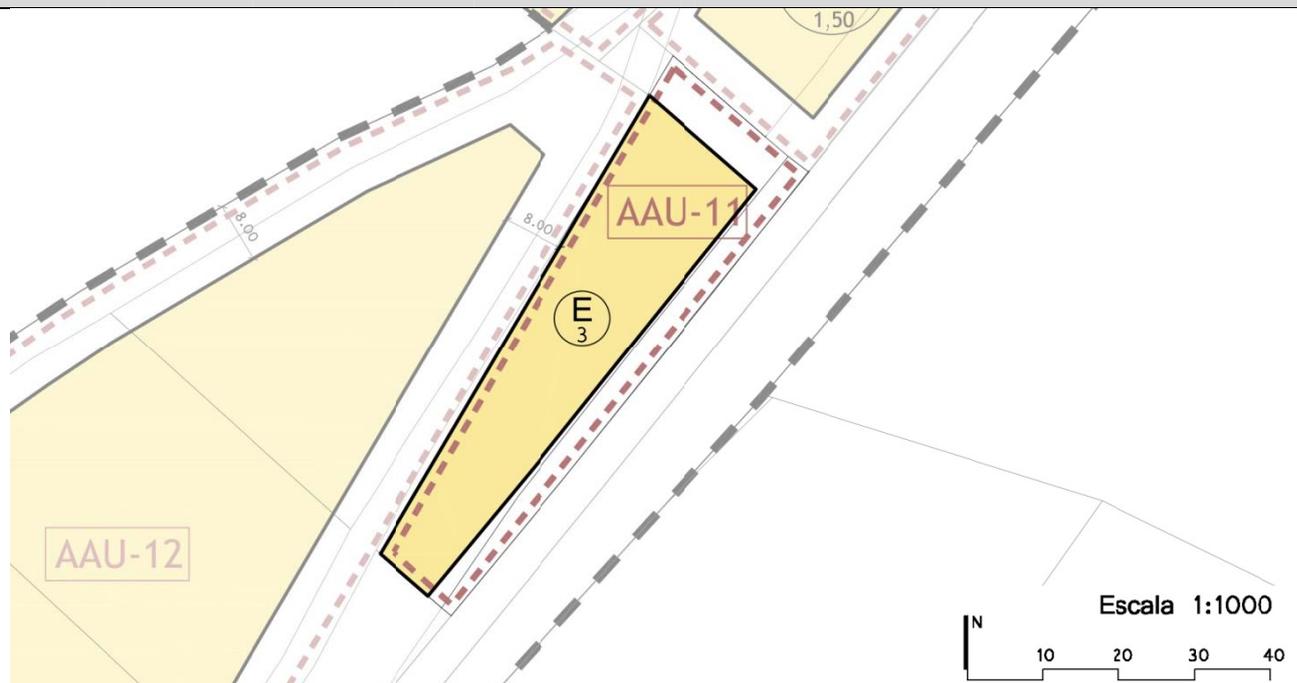
SUPERFICIE TOTAL	116.173 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.47	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,50 m²/m² con condiciones de ocupación art. 5.2.54	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01705235	Situación: exterior / sin edificar

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RI. Residencial con tolerancia de industria compatible.	
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.	

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos existentes (cuenta en la actualidad con pavimentación de calzada en la prolongación de la calle Tabanera y con redes de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica en la calle Trampa) de modo que la parcela pueda alcanzar la condición de solar.

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-12**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

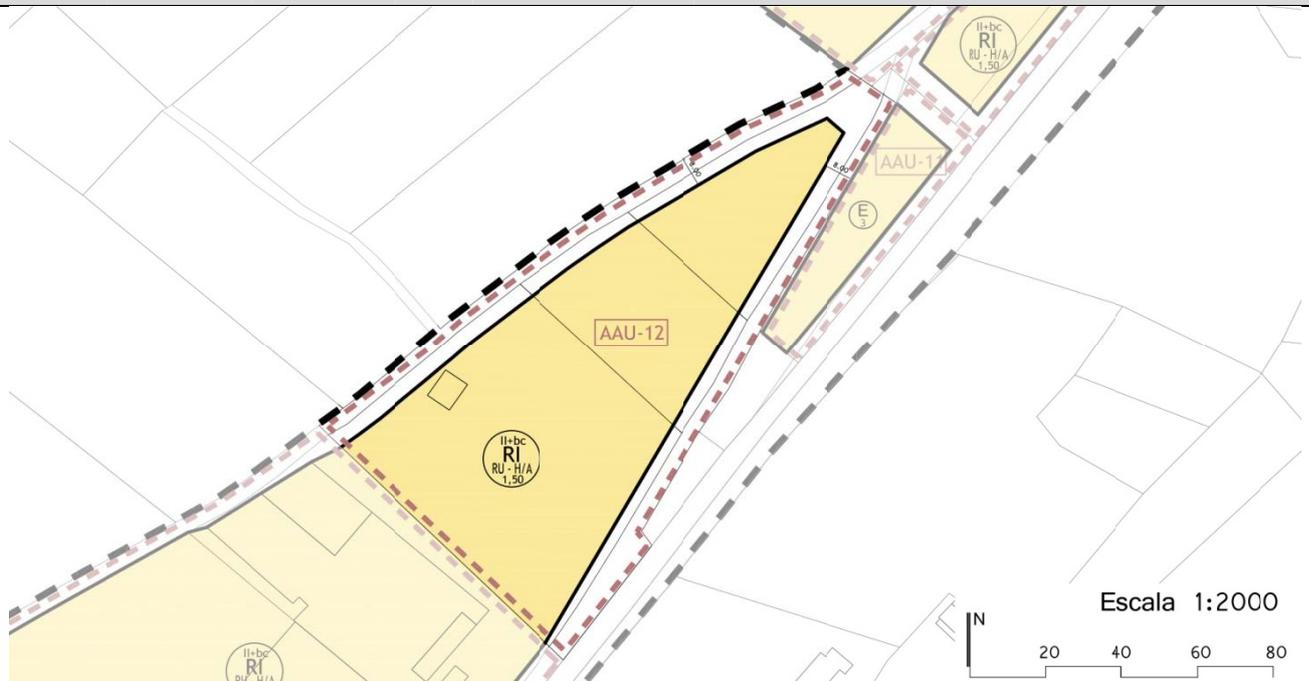
SUPERFICIE TOTAL	116.173 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.47	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,50 m²/m² con condiciones de ocupación art. 5.2.54	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01700044	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01700045	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01700046	Situación: exterior / sin edificar

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RI. Residencial con tolerancia de industria compatible.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos existentes (cuenta en la actualidad con redes de saneamiento en las calles anterior y posterior, así como con redes de abastecimiento y de energía eléctrica en la posterior) de modo que las parcelas puedan alcanzar la condición de solar.

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-13**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

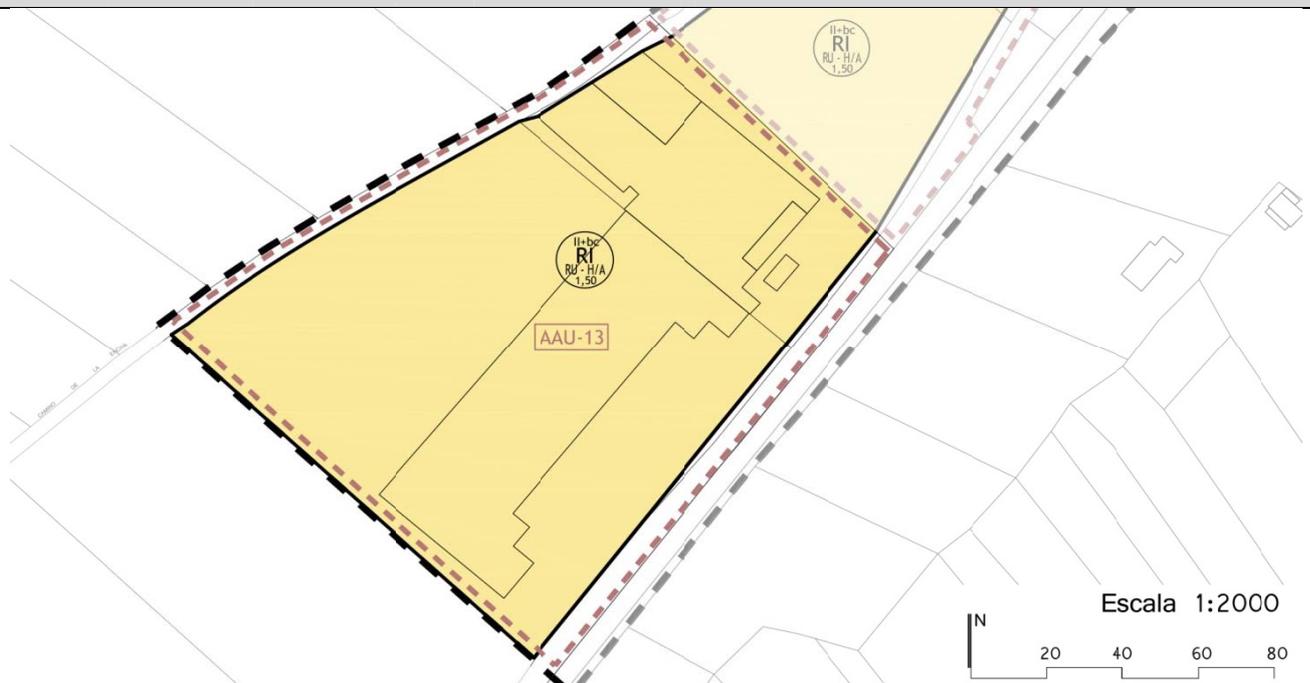
SUPERFICIE TOTAL	116.173 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.47	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,50 m²/m² con condiciones de ocupación art. 5.2.54	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01700042	Situación: exterior / parcialmente edificada
	40157A01700043	Situación: exterior / edificada

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RI. Residencial con tolerancia de industria compatible.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Completar los servicios urbanos existentes (cuenta en la actualidad con pavimentación de calzada y red de saneamiento en la prolongación de la calle Tabanera, así como con redes de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica desde la calle posterior) de modo que la parcelas pueda alcanzar la condición de solar. En la actualidad alberga una industria de elaboración y secado de jamones que cuenta con las licencias urbanística y ambiental.

SITUACIÓN:

ACTUACIÓN AISLADA**AAU-14**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

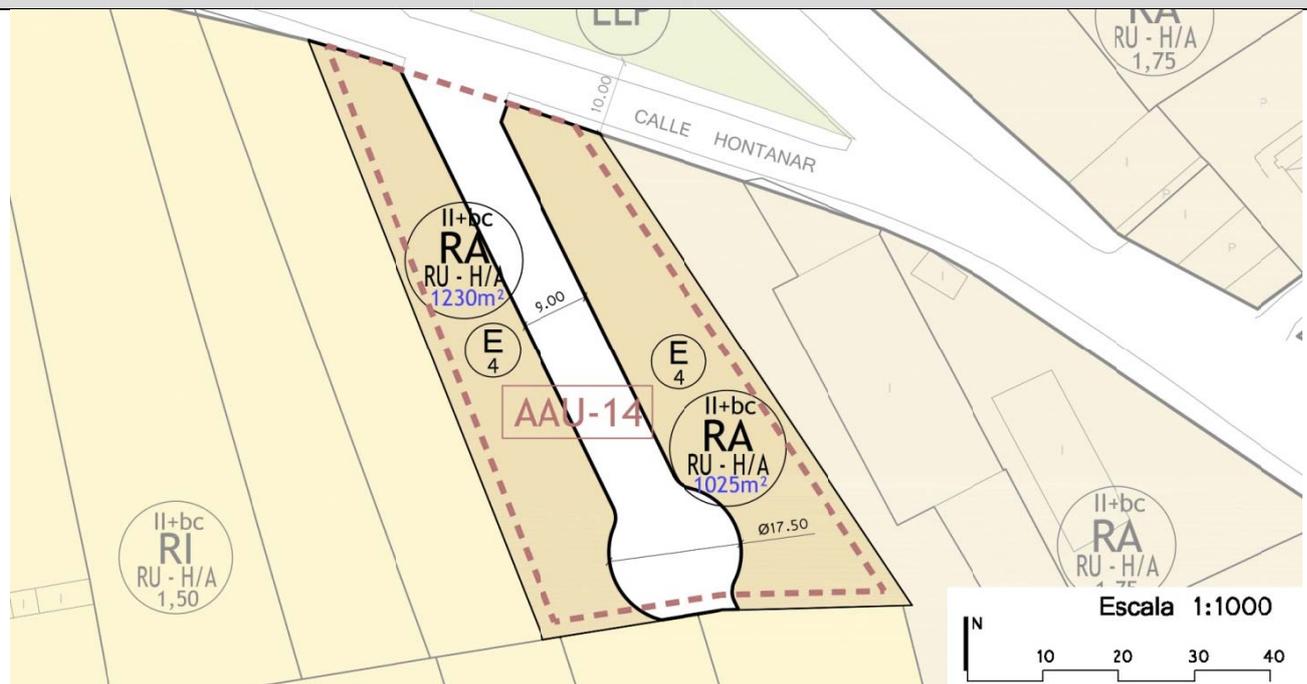
SUPERFICIE TOTAL	2.880,97 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.27	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1.230 m² / subparcela Este y 1.025 m² / subparcela Oeste.	
PARCELAS INCLUIDAS:	0158530VL0505N	Situación: exterior / parcialmente edificada

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RA. Residencial en edificio aislada-adosada.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Urbanización completa del viario interior, dotando a las parcelas de los servicios urbanos requeridos de modo que puedan alcanzar la condición de solar

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AAU-15**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

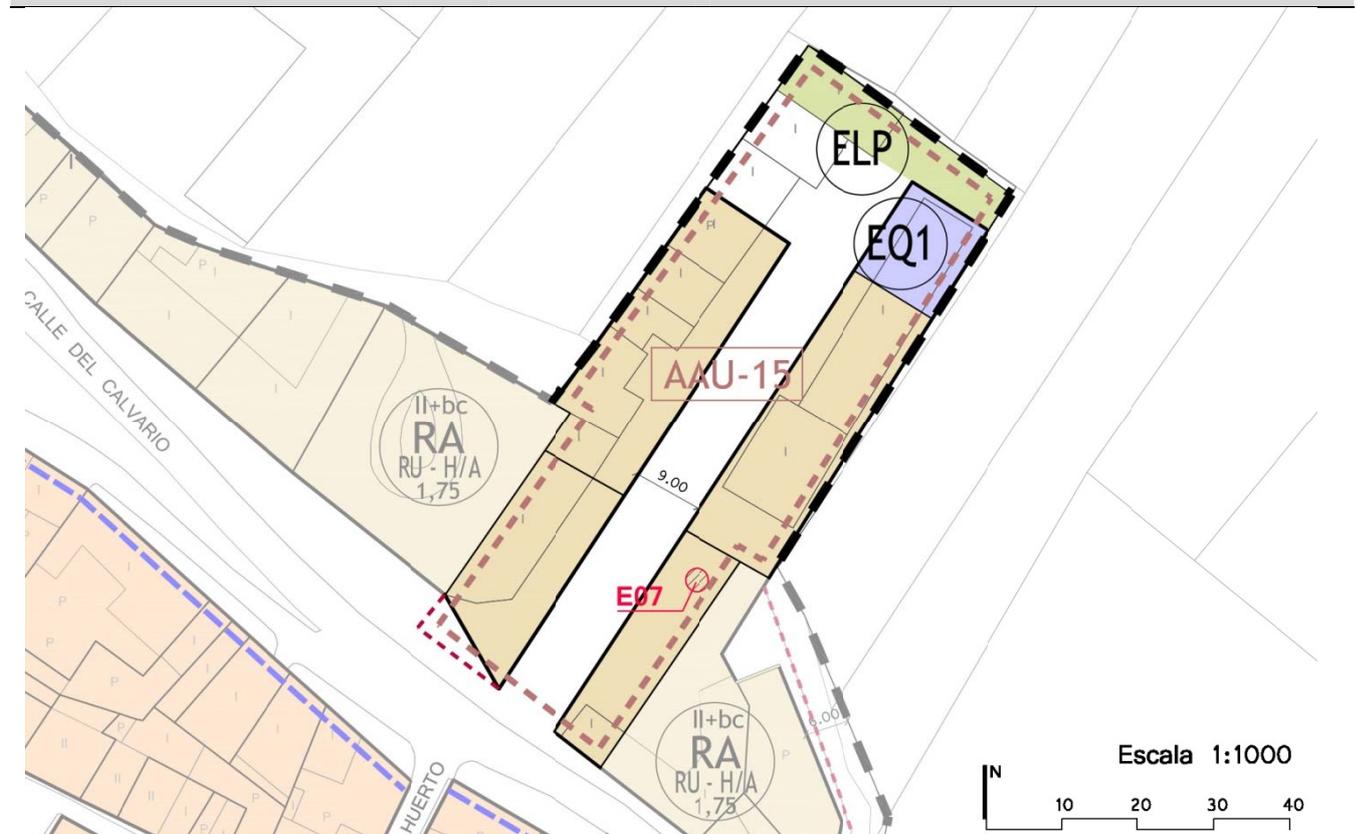
SUPERFICIE TOTAL	3.019,56 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.27	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,75 m²/m²	
PARCELAS INCLUIDAS:	0861820VL0506S	Situación: interior / parcialmente edificada
	0861822VL0506S	Situación: exterior / parcialmente edificada

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RA. Residencial en edificio aislada-adosada.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Urbanización completa del viario interior, dotando a las parcelas de los servicios urbanos requeridos de modo que puedan alcanzar la condición de solar, así como acondicionamiento del espacio libre público situado al final de la calle..

SITUACIÓN:

**ACTUACIÓN AISLADA****AANU-1**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL	817.441 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.27	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,75 m²/m²	
PARCELAS INCLUIDAS:	0256408VL0505N (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	0256428VL0505N (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	0256409VL0505N (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	0256429VL0505N (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	0256430VL0505N (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	0256410VL0505N (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	0256431VL0505N (parte)	Situación: exterior / sin edificar
	0256426VL0505N (parte)	Situación: exterior / edificada

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RA. Residencial en edificación aislada-adosada.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

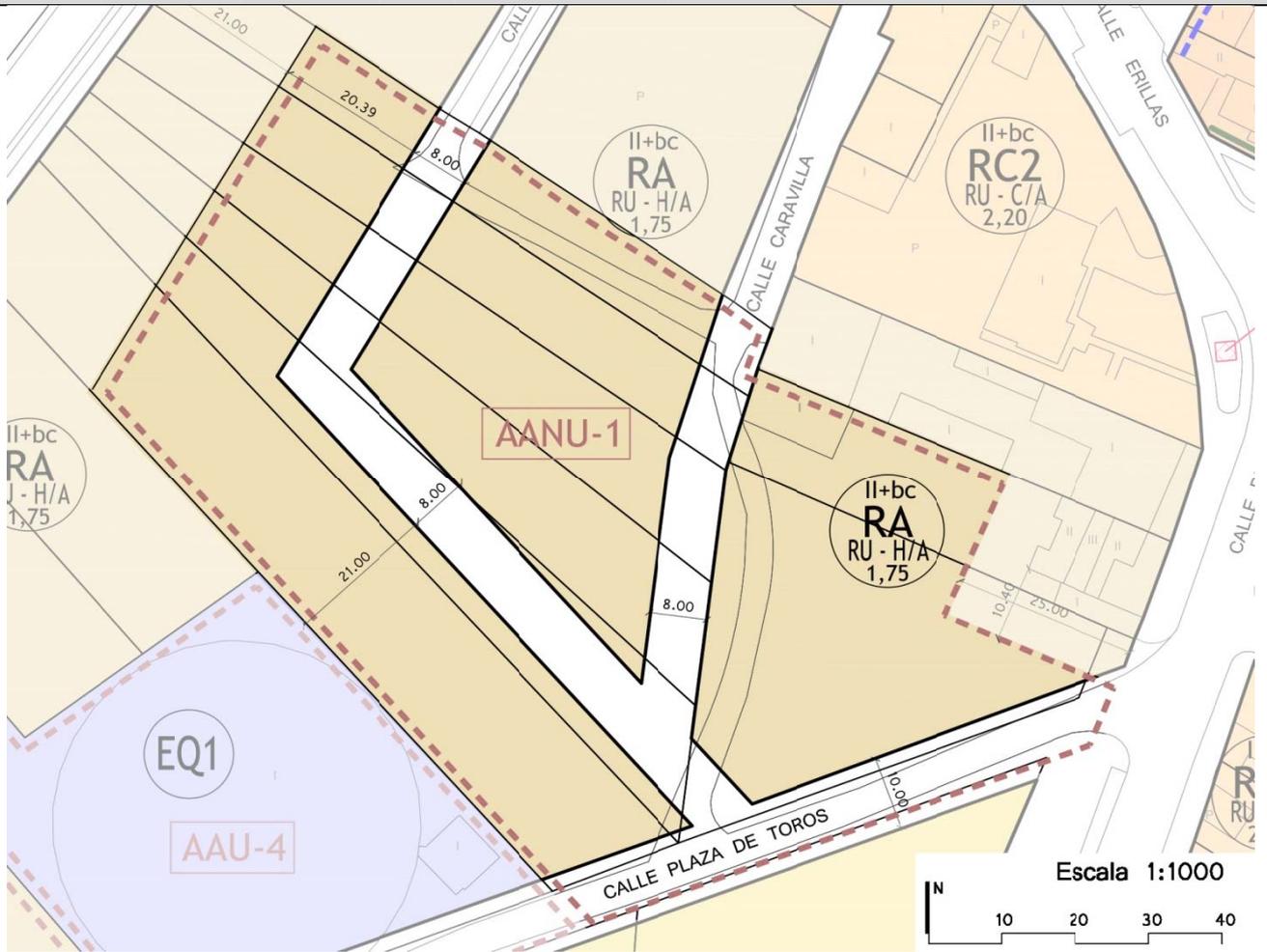
OBJETIVOS:

Normalización del parcelario existente, para la apertura de nuevos viales en continuación de las calles Transformador y Carravilla, así como en la conexión de ambas con una calle transversal que desemboca en la calle Plaza de Toros, con la finalidad de dar continuidad a la trama urbana existente, así como de dotar de acceso a la zona interior de unas parcelas con excesivo fondo.

Urbanización del nuevo viario público señalado, dotando a las parcelas resultantes de los servicios urbanos para que puedan alcanzar la condición de solar.



SITUACIÓN:



**ACTUACIÓN AISLADA****AANU-2**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL	748.282 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.27	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,75 m²/m²	
PARCELAS INCLUIDAS:	40157A01705137	Situación: exterior / sin edificar
	40157A01705138	Situación: interior / sin edificar
	40157A01715137	Situación: exterior / sin edificar

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RI. Residencial en edificación aislada-adosada.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

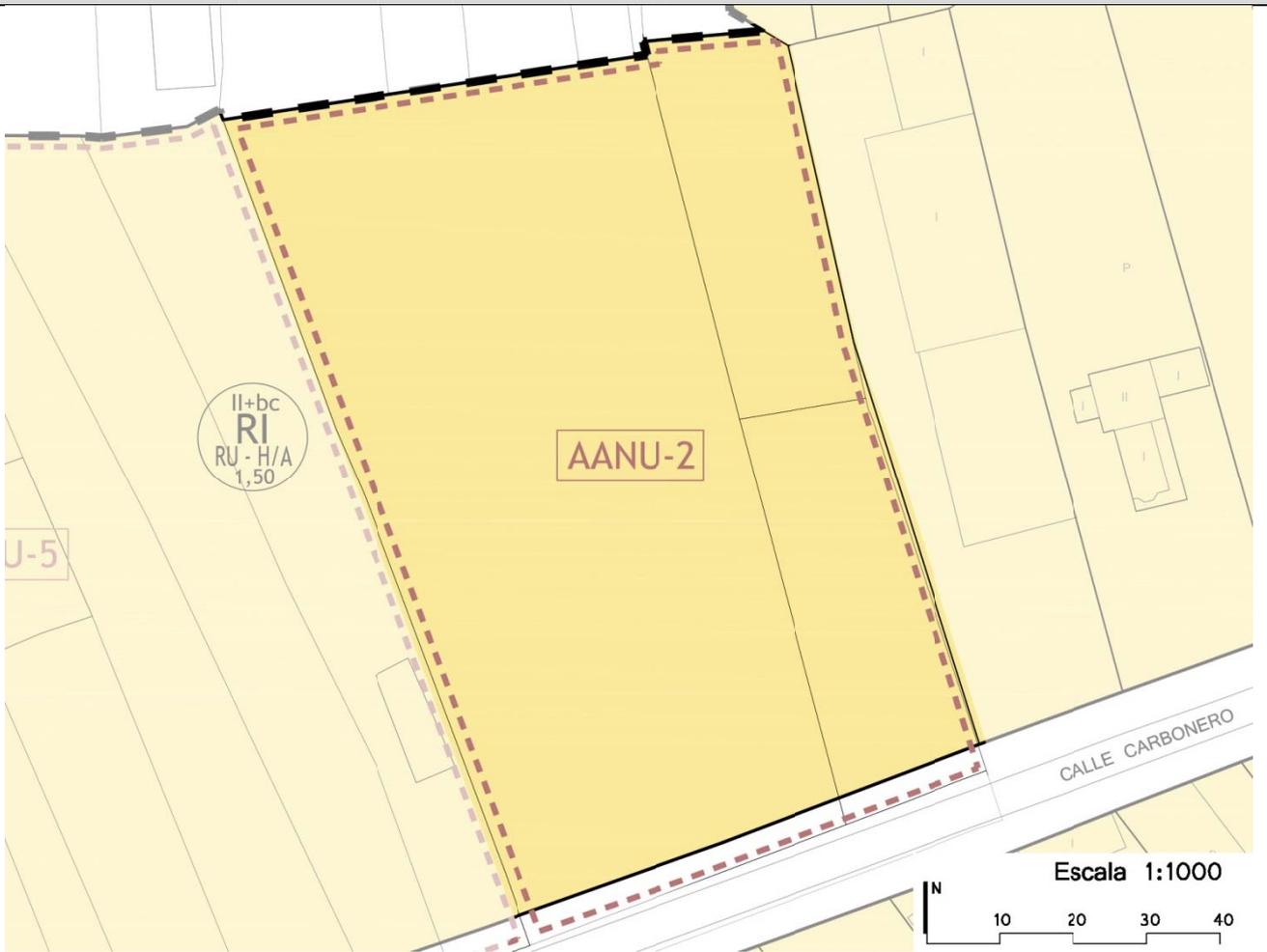
OBJETIVOS:

Normalización del parcelario existente, con el fin de que todas las parcelas cuenten con acceso desde el viario público.

Completar los servicios urbanos existentes (cuenta en la actualidad con pavimentación de la calzada y con redes de saneamiento, abastecimiento, alumbrado público y energía eléctrica) de modo que las parcelas puedan alcanzar la condición de solar.



SITUACIÓN:



**ACTUACIÓN AISLADA****AANU-3**

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
TIPO DE ACTUACIÓN AISLADA:	ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN
INSTRUMENTO DE GESTIÓN	PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL	2360 m²	
USO PREDOMINANTE	Residencial	
USOS PROHIBIDOS	Según artículo 5.2.27	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,75 m²/m²	
PARCELAS INCLUIDAS:	0959001VL0505N	Situación: exterior / edificada
	0959002VL0505N	Situación: exterior / sin edificar
	0959017VL0505N	Situación: exterior / sin edificar
	0959018VL0505N	Situación: interior / sin edificar
	0959019VL0505N	Situación: interior / sin edificar
	0959016VL0505N	Situación: exterior / sin edificar

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RA. Residencial en edificación aislada-adosada.
USO PORMENORIZADO:	Residencial categoría 1ª, grado 1, vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS:

Normalización del parcelario existente, con el fin de que todas las parcelas cuenten con acceso desde el viario público.
 Completar los servicios urbanos existentes de modo que las parcelas puedan alcanzar la condición de solar.

SITUACIÓN:

