

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO EN LA ORDENANZA “RA” DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MOZONCILLO (SEGOVIA)



AYUNTAMIENTO DE MOZONCILLO

FERNANDO NIETO CRIADO
JESÚS NIETO CRIADO
ARQUITECTOS



ABRIL DE 2025

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

- MI.1.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.
- MI.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.
- MI.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.
- MI.4.- ORDENAMIENTO JURÍDICO DE APLICACIÓN.
- MI.5.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.
- MI.6.- DETERMINACIONES AFECTADAS.

DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

- MV.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- MV.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO (artículo 169.3.b.1 del RUCyL).
 - MV.2.1. Justificación de la conveniencia.
 - MV.2.2. Acreditación del interés público.
- MV.3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN (artículo 169.3.b.2 del RUCyL).
 - MV.3.1. Identificación de la modificación, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - MV.3.2. Justificación pormenorizada de la modificación.
- MV.4.- INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTES (artículo 169.3.b.3º del RUCyL).
- MV.5.- OTRAS AFECCIONES.
 - MV.5.1. Afección sobre los riesgos naturales y tecnológicos.
 - MV.5.2. Afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.
 - MV.5.3. Afección sobre la protección del patrimonio cultural.
- MV.6.- TRÁMITE AMBIENTAL.
- MV.7.- TRAMITACIÓN.
- MV.8.- RESUMEN EJECUTIVO (artículo 130.3.b.3º del RUCyL).
 - MV.8.1. Ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente.
 - MV.8.2. Ámbitos donde se suspende el otorgamiento de licencias.
 - MV.8.3. Duración de la suspensión del otorgamiento de licencias.
- MV.9.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

- NORMATIVA ACTUAL.
- NORMATIVA MDIFICADA.

Anexos

1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. USO INDUSTRIAL.
2. ORDENANZA "RA". RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN AISLADA - ADOSADA.



DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

MI.1.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

Este estudio de detalle está promovido por el AYUNTAMIENTO DE MOZONCILLO, con CIF P4015700J y domicilio en el número 1 de la plaza Mayor de esta localidad.

El equipo redactor está compuesto por Fernando Nieto Criado, arquitecto colegiado nº. 419 del COACyLE y Jesús Nieto Criado, arquitecto colegiado nº. 2.242 del COACyLE, ambos con estudio profesional en la calle Chorretones nº. 7, 1º D de Cuéllar (Segovia).

MI.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

Este estudio de detalle afecta a ciertas determinaciones de ordenación detallada aplicables a la ordenanza RA, Residencial en edificación aislada-adosada.

MI.3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las Normas Urbanísticas Municipales de Mozoncillo, aprobadas definitivamente por la CTMAyU de Segovia con fecha 22-07-2022 (BOCyL de 19-08-2022).

Este estudio de detalle afecta a los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que cuentan con la calificación de *Residencial en edificación aislada-adosada*

MI.4.- ORDENAMIENTO JURÍDICO DE APLICACIÓN.

ESTATAL:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

AUTONÓMICO:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. Última modificación: ley 01/2013, de 28 de febrero.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley 21/2002, de 27 de diciembre, Ley 13/2003, de 23 de diciembre, Ley 13/2005, de 27 de diciembre, Ley 9/2007, de 27 de diciembre, Ley 4/2008, de 15 de septiembre, Ley 17/2008, de 23 de diciembre, Ley 9/2010, de 30 de agosto, Ley 19/2010, de 22 de diciembre, Ley 1/2012, de 28 de febrero, Ley 7/2014, de 12 de septiembre, Ley 8/2014, de 14 de diciembre, Ley 4/2015, de 24 de marzo, Ley 2/2017, de

4 de julio, Ley 5/2019, de 19 de marzo, Decreto Ley 4/2020, de 18 de junio, Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio y Ley 1/2023, de 24 de febrero.

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero, Decreto 45/2009, de 9 de julio, Decreto 10/2013, de 7 de marzo, Decreto 24/2013 de 27 de junio, Ley 11/2013, de 23 de diciembre, Decreto 32/2014, de 24 de julio, Decreto 6/2016, de 3 de marzo y Decreto 6/2021, de 11 de marzo.
- 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 (ITEPLAN).
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

MI.5.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

En la ordenanza RA se incluye como uso compatible, entre otros, el industrial, si bien queda limitado a la categoría 1ª, actividades sin molestia para la vivienda, grados 1, 2 y 3, así como a la categoría 2ª, actividades compatibles con la vivienda, en grado 1.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.4.2, Uso industrial, clasificación, la categoría 1ª incluye talleres artesanales, de servicio y pequeñas industrias que no sobrepasen la superficie de 300 m², la potencia de 20 kW y un nivel de ruido de 50 dBA, ubicados en planta baja, semisótano y sótano de edificios de otros usos, o en edificio exclusivo.

Del mismo modo, el grado 1 de la categoría 2ª incluye los talleres de servicio y pequeñas industrias, ubicados en edificio exclusivo que no sobrepasen la superficie de 600 m², la potencia de 30 kW y un nivel de ruido de 55 dBA.

En este grado 1 no se diferencia entre edificios de uso exclusivo adosados a otras construcciones y los aislados, cuando la incidencia del uso sobre las edificaciones colindantes en cuanto se refiere a ruidos y vibraciones resulta muy diferente en uno y en otro caso.

Esta circunstancia puede impedir la implantación de industrias con más de 600 m² de superficie que produzcan similares inmisiones sonoras en el ambiente que las del grupo 1 y que, por lo tanto, son perfectamente compatibles con la vivienda, lo que puede llegar a limitar el necesario crecimiento del tejido productivo en una época en que resulta absolutamente necesario para evitar el progresivo despoblamiento de los núcleos rurales.

Se incluyen como anexos 1 y 2 de este estudio de detalle las condiciones de uso industrial de las NUM (arts. 2.4.1 a 2.4.8) y la ordenanza CA (arts. 5.2.26 a 5.2.45), respectivamente.



MI.6.- DETERMINACIONES AFECTADAS.

Este estudio de detalle afecta a las determinaciones de la Normativa Urbanística de las Normas Urbanísticas Municipales de Mozoncillo contenidas en el artículo 5.2.27, incluido la sección 2 del capítulo 2, Ordenanzas, del Título V, *Condiciones particulares en suelo urbano*.

El texto actual del artículo señalado se incluye en el apartado DN-NU, Normativa urbanística, de este estudio de detalle.



DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

MV.1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A la vista del análisis de la situación actual efectuado en el apartado MI.5 de la memoria informativa, este estudio de detalle propone ampliar las posibilidades de implantación de industrias en la ordenanza RA para el caso de construcciones aisladas, considerando que su incidencia sobre las edificaciones colindantes en cuanto se refiere a ruidos y vibraciones, resulta ser menor que la de las adosadas.

MV.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO (artículo 169.3.b.1 del RUCyL).

MV.2.1. Justificación de la conveniencia.

Tal como se ha expresado en el Memoria Informativa de este documento, el régimen de usos de la ordenanza RA limita a 600 m², a una potencia de 30 kW y a un nivel de ruido de 55 dBA las industrias que se pueden implantar lo que, si bien puede resultar conveniente en edificaciones adosadas a otras propiedades debido a las molestias por ruidos y vibraciones que puedan llegar a generar en ellas, resulta ser una limitación excesiva para las industrias aisladas que generen las mismas emisiones de ruido que las adosadas, por lo que han de resultar perfectamente compatibles con la vivienda, al igual que aquellas.

Este estudio de detalle, atendiendo a las circunstancias expresadas propone que en la ordenanza R2 las industrias que se ubiquen en edificaciones aisladas puedan superar las limitaciones que en cuanto a superficie y potencia instalada se establecen de forma genérica para el grado 1 de la categoría 2, sin que se llegue a superar la mitad de la superficie permitida ni los 100 kW de potencia fijados para el grado 2 y sin superar en ningún caso el límite del nivel de ruido establecido para el grado 1, con el fin de facilitar la implantación de nuevas industrias en la localidad o la ampliación de las existentes en parcelas próximas de modo que se pueden mantener sus instalaciones actuales, todo lo cual acredita la conveniencia modificar esta determinación de ordenación detallada de las NUM.

MV.2.2. Acreditación del interés público.

Este estudio de detalle amplía las posibilidades de implantación o ampliación de industrias en el municipio sin que se modifiquen las restricciones actuales en cuanto a las emisiones de ruido al entorno, por lo que favorece el crecimiento del tejido productivo de forma sostenible, sin producir deterioro alguno en la calidad de vida de la población, por lo que cumple con los objetivos de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, lo que acredita su interés público.



MV.3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN (artículo 169.3.b.2 del RUCyL).

MV.3.1. Identificación de la modificación, reflejando el estado actual y el propuesto.

Este estudio de detalle modifica el artículo 5.2.27, Condiciones de uso en la ordenanza RA, Residencial en edificación aislada-adosada, incluido en el Capítulo 2, Ordenanzas, del Título V, Condiciones particulares en suelo urbano, del documento DN NU, Normativa urbanística, en lo referente a los usos compatibles y específicamente al uso industrial del modo que se indica a continuación:

TEXTO ACTUAL:

Usos compatibles:

(...)

- Industrial. - Categoría 1ª, actividades sin molestia para la vivienda, grados 1, 2 y 3.
- Categoría 2ª, actividades compatibles con la vivienda, grado 1.

(...)

TEXTO PROPUESTO:

Usos compatibles:

(...)

- Industrial. - Categoría 1ª, actividades sin molestia para la vivienda, grados 1, 2 y 3.
- Categoría 2ª, actividades compatibles con la vivienda, grado 1. En edificaciones aisladas, con un retranqueo mínimo respecto a linderos de 3,00 metros, se admiten industrias con una superficie máxima de 1.500 m² y una potencia máxima de 70 kW.

(...)

Este estudio de detalle no modifica otros artículos de la Normativa urbanística al aquí citado, así como ninguno de los planos de ordenación de las NUM.

MV.3.2. Justificación pormenorizada de la modificación.

Este estudio de detalle de las NUM se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ajustándose a los criterios de legalidad y oportunidad de las determinaciones que se señalan en el apartado 2 del artículo 161 del citado cuerpo reglamentario.

En lo que se refiere a la legalidad de las determinaciones, se cumplen en todo momento los preceptos que dimanen de la legislación urbanística de aplicación, tanto estatal como autonómica, que se han relacionado en el apartado MI-3. de este documento, del modo que se justifica en los siguientes apartados de esta memoria vinculante.



En cuanto pudiera afectar a la idoneidad de este instrumento de planeamiento para el fin propuesto, resulta preciso considerar que se plantea la modificación de un aspecto de la normativa urbanística contenido en las ordenanzas para el suelo urbano, modificándose de este modo una determinación de ordenación detallada por lo que el estudio de detalle resulta ser el instrumento de planeamiento urbanístico previsto por la legislación vigente para este fin (art. 131.a RUCyL).

Por otra parte, este estudio de detalle no suprime, ni modifica, ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones expresamente indicadas de carácter vinculante que se incluyen en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento general, por lo que cumple con las determinaciones del artículo 132 del RUCyL sobre coherencia con el planeamiento general.

Las modificaciones contenidas en este estudio de detalle no modifican los parámetros urbanísticos de ocupación y edificabilidad establecidos con carácter general en la ordenanza RA, refiriéndose por otra parte exclusivamente a los usos industriales. No se produce de este modo incremento alguno del número de viviendas ni del volumen edificable, por lo que no queda afectado por las determinaciones contenidas en el artículo 173 del RUCyL.

No se observa que las modificaciones que aquí se proponen puedan contradecir o incumplir cualquier otra determinación de las NUM o de la legislación urbanística vigente, por lo que se concluye que los contenidos de este estudio de detalle cumplen estrictamente con el ordenamiento jurídico de aplicación.

MV.4.- INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTES (artículo 169.3.b.3º del RUCyL).

Este documento se refiere exclusivamente a la modificación de una determinación de ordenación detallada en suelo urbano, del modo que se ha justificado en el apartado MV.3.2 de esta memoria vinculante, sin afectar a la ordenación general contenida en las Normas Urbanísticas Municipales de Mozoncillo.

No afecta tampoco al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

MV.5.- OTRAS AFECCIONES.

MV.5.1. Afección sobre riesgos naturales y tecnológicos.

Este estudio de detalle no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, no incrementando el riesgo hacia personas, sus bienes y el medio ambiente, por lo que no se precisa el informe previo de la Agencia de Protección Civil de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción

Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

MV.5.2. Afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Este documento no afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, por lo que no se requiere el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril.

MV.5.3. Afección sobre la protección del patrimonio cultural.

No se observan posibles afecciones de las modificaciones contenidas en este documento sobre edificios incluidos en el Catálogo de Protección Arquitectónica de las NUM, ni afectados por áreas o yacimientos de protección arqueológica.

MV.6.- TRÁMITE AMBIENTAL.

De conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 157 del RUCyL, así como en el artículo 12 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, en la redacción vigente que proviene del Decreto-Ley 2/2022, de 3 de junio, no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente los estudios de detalle en cuyo ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y en los que el instrumento de planeamiento general que desarrollen haya sido sometido a evaluación ambiental.

En las circunstancias señaladas y considerando que las Normas Urbanísticas de Mozoncillo fueron sometidas a evaluación ambiental estratégica y que en el ámbito de aplicación de este estudio de detalle no existen valores ambientales con normativa específica, este documento no ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica.

MV.7.- TRAMITACIÓN.

Este estudio de detalle se tramitará por el Ayuntamiento, que acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la legislación urbanística vigente en la Comunidad de Castilla y León.

Se observarán las normas de tramitación que se determinan en los artículos 154 y 155 del RUCyL, relativas a la aprobación inicial del documento, publicación, remisión de la documentación a los organismos competentes y periodo de información pública.



MV.8.- RESUMEN EJECUTIVO (artículo 130.b.3º del RUCyL).

MV.8.1.- Ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente.

La ordenación propuesta modifica la vigente exclusivamente en la zona de aplicación de la ordenanza RA, Residencial en edificación aislada-adosada.

MV.8.2.- Ámbitos donde se suspende el otorgamiento de licencias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del RUCyL, la aprobación inicial de este estudio de detalle determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º, 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL, en el ámbito señalado en el apartado anterior.

No obstante, y a tenor de lo expresado en el apartado 3 del artículo citado, la suspensión no afectará a las solicitudes que sean conformes tanto con el régimen urbanístico vigente como con las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

MV.8.3.- Duración de la suspensión del otorgamiento de licencias.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 156.5 del RUCyL, la duración de la suspensión alcanzará desde la publicación oficial del acuerdo que la produce hasta la entrada en vigor del estudio de detalle que la motiva, o como máximo durante 1 año al tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo,

MV.9.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Según queda establecido en el art. 136 del RUCyL, el informe de sostenibilidad económica deberá ponderar el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias.

En este estudio de detalle no se contempla ninguna actuación que implique una transformación física o la necesidad de ejecutar o mantener infraestructuras, por lo que no supone impacto negativo alguno sobre la Hacienda Pública.

Por el contrario, la posibilidad de que se implanten nuevas industrias en el municipio en aplicación de las determinaciones del estudio de detalle puede suponer un impacto positivo para la economía municipal al generarse nuevos ingresos en concepto de impuestos sobre construcciones, sobre bienes inmuebles, etc.



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

Este estudio de detalle modifica el artículo 5.2.27 de la Normativa Urbanística de las Normas Urbanísticas Municipales de Mozoncillo, que a continuación se indica:

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS.

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

Se incluye a continuación el texto actual del artículo señalado y más adelante el texto modificado:

NORMATIVA ACTUAL

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, grados 1 y 2.
- Equipamiento administrativo. Almacén, categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Servicios urbanos.

Usos prohibidos: Todos los restantes.



NORMATIVA MODIFICADA

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. En edificaciones aisladas, con un retranqueo mínimo respecto a linderos de 3,00 metros, se admiten industrias con una superficie máxima de 1.500 m² y una potencia máxima de 70 kW.
- 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, grados 1 y 2.
- Equipamiento administrativo. Almacén, categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Servicios urbanos.

Usos prohibidos: Todos los restantes.

Mozoncillo, abril de 2025.

Los arquitectos redactores,

Fdo. Fernando J. Nieto Criado.

Jesús Nieto Criado.

Anexo 1.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. USO INDUSTRIAL



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 200 m², la potencia de 15 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 300 m², la potencia de 20 kW y un nivel de ruido de 50 dBA, ubicados en las plantas baja, semisótano y sótano de edificios de otros usos, o en edificio exclusivo

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 600 m², la potencia de 30 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 200 kW, o la potencia existente en caso de ampliaciones, y un nivel de ruido de 70 dBA,

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

En suelo urbano 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.

Anexo 2.

ORDENANZA "RA". RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN
AISLADA - ADOSADA



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, grados 1 y 2.
- Equipamiento administrativo. Almacén, categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Servicios urbanos.

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,

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.

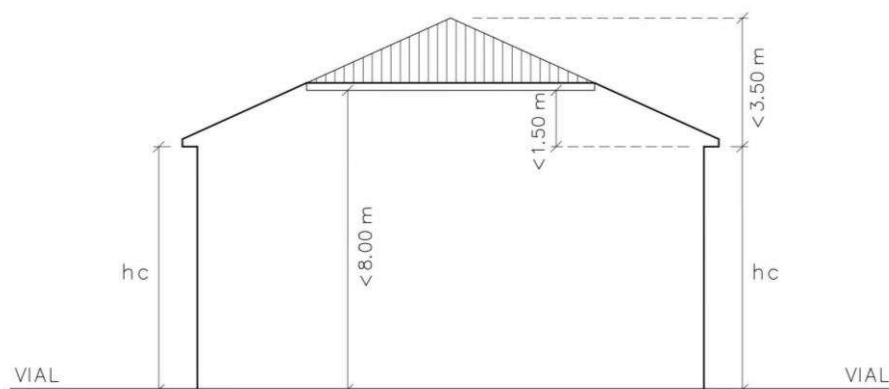
El número máximo de plantas bajo rasante será de 1.

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.

Se permite la instalación de paneles solares en cualquier faldón de la cubierta en las condiciones expresadas en el art. 3.1.23.

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.