

AYUNTAMIENTO DE HONTANGAS
B U R G O S
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Memoria
Documento de Avance
Julio 2010



DIPUTACIÓN
DE BURGOS

Teresa Cardiel Meruelo, arquitecta.
Avda Cardenal Herrera Oria, 275. 1ºD. 28035, MADRID.
Tif/Fax: 654.97.43.01/91.373.48.73
www.detaller.es terecardiel@telefonica.net



INDICE DEL DOCUMENTO

| | <i>Página</i> |
|--|---------------|
| TITULO 1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN | 7 |
| CAPITULO 1.1. Criterios y objetivos de planeamiento | 7 |
| CAPITULO 1.2. Dimensionamiento de la ordenación | 10 |
| CAPITULO 1.3. Descripción de la ordenación. Clasificación del suelo | 11 |
| CAPITULO 1.4. Descripción y justificación de la propuesta de gestión | 14 |
| TITULO 2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA | 15 |
| TITULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO | 16 |
| CAPITULO 3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO | 16 |
| CAPITULO 3.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO | 16 |
| 3.2.1. Definición | 16 |
| 3.2.2. Derechos en suelo urbano | 16 |
| 3.2.3. Deberes en suelo urbano | 17 |
| CAPITULO 3.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE | 17 |
| 3.3.1. Definición | 17 |
| 3.3.2. Derechos en suelo urbanizable | 17 |
| 3.3.3. Deberes en suelo urbanizable | 18 |
| CAPITULO 3.4. DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES URBANISTICAS | 19 |
| CAPITULO 3.5. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO | 20 |
| 3.5.1. Definición | 20 |
| 3.5.2. Derechos en suelo rústico | 20 |
| 3.5.3. Deberes y limitaciones en suelo rústico | 20 |
| CAPITULO 3.6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES | 21 |
| 3.6.1. Definición | 21 |
| 3.6.2. Obtención | 22 |
| TITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO | 23 |
| CAPITULO 4.1. CONDICIONES DE LOS USOS | 23 |
| 4.1.1. Usos Predominantes | 23 |
| 4.1.2. Regulación de los usos compatibles y prohibidos | 24 |

| | | |
|------------------|--|-----------|
| CAPITULO 4.2 | ORDENANZAS | 35 |
| 4.2.1 | Ordenanza CT: Casco Tradicional | 36 |
| 4.2.2 | Ordenanza AC: Ampliación de Casco | 43 |
| 4.2.3 | Ordenanza EQ: Equipamientos | 48 |
| 4.2.4 | Ordenanza LUP: Espacio Libre de Uso Público | 50 |
| CAPITULO 4.3 | CONDICIONES ESTETICAS | 52 |
| 4.3.1 | Actuación singular | 52 |
| 4.3.2 | Condiciones estéticas y de protección generales | 52 |
| TITULO 5. | CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE | 55 |
| TITULO 6. | NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO | 56 |
| CAPITULO 6.1 | CATEGORIAS DEL SUELO RÚSTICO | 56 |
| CAPITULO 6.2 | CONDICIONES DE ACTUACION | 59 |
| 6.2.1 | Prevención de la parcelación urbanística, protección del dominio público y condiciones de vallado. | 59 |
| 6.2.2 | Actuaciones aisladas de edificación e impl. instalaciones | 60 |
| CAPITULO 6.3 | CONDICIONES DE USO | 61 |
| 6.3.1 | Usos excepcionales en suelo rústico | 61 |
| 6.3.2 | Separación de usos ganaderos intensivos | 62 |
| 6.3.3 | Limitaciones al tráfico rodado | 62 |
| 6.3.4 | Regímenes de autorización de usos excepcionales | 62 |
| CAPITULO 6.4 | CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN | 64 |
| 6.4.1 | Definición de núcleo de población | 64 |
| 6.4.2 | Condiciones de edificación por categ. usos permitidos | 64 |
| 6.4.3 | Condiciones de infraestructura y vertidos | 68 |
| TITULO 7. | GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS | 69 |
| CAPITULO 7.1 | Actuaciones Aisladas | 69 |
| CAPÍTULO 7.2 | Actuaciones Integradas | 71 |
| CAPÍTULO 7.3 | Sistemas de Actuación | 72 |
| CAPÍTULO 7.4 | Proyectos de Actuación | 73 |
| CAPÍTULO 7.5 | Ejecución, Garantía y Conservación de la Urbanización | 74 |

| | | |
|------------------|---|------------|
| TITULO 8. | CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS | 76 |
| CAPITULO 8.1 | OBJETIVOS DE LA CATALOGACION | |
| 8.1.1 | Objeto del Catálogo | 76 |
| 8.1.2 | Normativa sectorial aplicable | 77 |
| 8.1.3 | Efectos de la Catalogación | 78 |
| 8.1.4 | Ayudas a la conservación | 79 |
| CAPITULO 8.2 | GRADOS DE PROTECCIÓN: CRITERIOS DE CATALOGACION, NORMAS DE PROTECCION Y ACTUACIONES. | 79 |
| CAPITULO 8.3 | FICHAS DE ELEMENTOS E INMUEBLES PROTEGIDOS | 81 |
| ANEXO I | FICHAS DE SECTORES URBANIZABLES | 106 |

INDICE DE CUADROS Y GRAFICOS

■

| | |
|---|---------|
| • Cuadro de superficies según clasificación de suelo | 10 |
| • Cuadro de regulación de usos | 25 |
| • Cuadro resumen de ordenanza CT | 41-42 |
| • Cuadro resumen de ordenanza AC | 47 |
| • Cuadro resumen de ordenanza EQ | 49 |
| • Cuadro resumen de ordenanza LUP | 51 |
| • Cuadro resumen de regulación de usos en suelo rústico | 63 |
| • Fichas de catálogo | 82-105 |
| • Fichas de sectores y urbanizables | 107-114 |

| | <i>Escala</i> |
|--|---------------|
| PO.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Término Municipal | 1/10.000 |
| PO.2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Núcleo urbano | 1/1.500 |
| PO.2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Núcleo urbano (zona norte) | 1/1.000 |
| PO.2.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Núcleo urbano (zona sur) | 1/1.000 |

MEMORIA

TÍTULO 1: OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

A partir del Diagnóstico Territorial presentado en el Documento de Información y que caracteriza el medio físico del término municipal, su base económica, la evolución de la población y vivienda y la oferta de equipamientos y servicios urbanos, se establecen a continuación los grandes objetivos de las Normas Urbanísticas:

1. Se propone un **aumento de la capacidad residencial** sobre la previsión de aumentar ligeramente la población permanente -con una decidida disposición municipal para promover vivienda protegida- y de mantener e incluso incrementar ligeramente la población temporal.

Aparte de las nuevas construcciones que vayan ocupando las áreas vacantes del suelo urbano, los nuevos crecimientos se prevén sobre sectores urbanizables situados en:

- El noroeste, a ambos lados de la carretera en dirección a Adrada de Haza ordenando zonas donde se han edificado naves y viviendas en las últimas décadas.
- El oeste, sobre la ladera que corona el casco edificado, con el fin de promover vivienda pública sobre dichos terrenos de titularidad municipal.
- El sudoeste, a lo largo de la carretera en dirección a La Sequera de Haza, ordenando la franja entre la carretera y la ladera donde se han construido naves y viviendas en las últimas décadas.

La tipología de los nuevos desarrollos será residencial unifamiliar, ya que la demanda de vivienda tradicional entre medianerías se considera cubierta con la capacidad del casco consolidado para las actuaciones de sustitución, rehabilitación y edificación sobre solares vacantes. Los crecimientos se estructurarán sobre redes viarias a diseñar en los correspondientes planeamientos de desarrollo, lo que conllevará la implementación de las redes y servicios existentes en la actualidad, en especial los de agua y saneamiento. Este crecimiento debe conservar las cualidades paisajísticas que tanto la vega del Riaza, como las laderas en las que se asienta el municipio tienen y le caracterizan.

No se estima necesaria una reserva de suelo industrial a partir del análisis de la estructura socioeconómica del municipio, pero sí la reordenación de parcelas y viales en la parte baja del núcleo donde ya hay instaladas varias naves (principalmente agrarias).

2. Si bien la capacidad de gestión de un municipio como Hontangas es muy limitada, el cumplimiento de las determinaciones establecidas por los Art.s 23 y 27 del RUCyL conlleva la clasificación de suelo urbanizable cuyo desarrollo se hará mediante los instrumentos de gestión definidos en la legislación urbanística aplicable.

La totalidad del suelo urbano se incluye en la categoría de *suelo urbano consolidado* por tratarse de terrenos que tienen la condición de solar o que puedan obtenerla mediante actuaciones de gestión urbanística aislada

Se delimitan cuatro *sectores urbanizables* para uso residencial, de reducida dimensión y situados en la zona más alta de la ladera oeste y en ambos extremos de la carretera BU-2020 hacia La Sequera y BU-2030 hacia Adrada de Haza.

3. Los usos residenciales dentro del suelo urbano se regularan por dos Ordenanzas que responden a los siguientes criterios básicos:

- El núcleo consolidado se remite a la **ordenanza de Casco Tradicional CT**, cuyos criterios básicos han sido:
 - o Mantener la estructura urbana actual definida por las alineaciones existentes
 - o Mantener la escala y la imagen tradicional en el área a través de las condiciones tanto de volumen y aprovechamiento como estéticas.
- Las áreas de ampliación se regularán mediante **ordenanza Ampliación de Casco AC**, más acorde con las tipologías demandadas actualmente por el mercado. En esta ordenanza se flexibilizan las condiciones estéticas para los nuevos desarrollos y se garantiza la ordenación urbanística de los mismos mediante la adecuación dimensional de las secciones viarias.

Se reconducirá el incipiente crecimiento disperso y desordenado que, especialmente en la franja entre las bodegas de la zona alta y el casco, se producía por nuevas construcciones de merenderos y naves agrícolas sin ordenación previa. Es por esto que se deben regularizar los trazados de calles desde un punto de vista lógico y funciona.

4. No se prevé obtener nuevos sistemas generales en ninguna de sus categorías, ya que se estiman suficientes los existentes. En cuanto a los sistemas locales se ampliarán con las reservas obtenidas al desarrollarse los sectores de *suelo urbanizable*. Se remiten a la Ordenanza **Equipamiento (EQ)** con una regulación flexible de las condiciones edificatorias teniendo en cuenta el carácter singular de estos edificios y a la Ordenanza **Espacio Libre de Uso Público (LUP)**.

5. La protección del patrimonio arquitectónico se garantiza mediante su catalogación. No existen ejemplos destacados de arquitectura residencial tradicional; sin embargo, se catalogan varios elementos singulares: la iglesia parroquial y la ermita rupestre de la Virgen de la Cueva. En cuanto al patrimonio etnográfico destacan las tradicionales “bodegas”, también catalogadas en sus elementos originales y característicos e incluidas en la clasificación de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, con unas condiciones de intervención que persiguen la conservación de la imagen tradicional de la zona evitando la alteración del relieve y estableciendo los materiales a emplear.

El patrimonio arqueológico, descubierto o por descubrir, se protege por la aplicación de la normativa arqueológica incluida en estas Normas. Las condiciones estéticas de la Ordenanza de Casco Tradicional pretenden mantener las características de la edificación tradicional del núcleo en cuanto a la imagen urbana que configuran.

Teniendo en cuenta la escasa actividad constructora en los últimos años, la imagen tradicional del núcleo se conserva. La normativa estética y las condiciones de volumen y aprovechamiento consolidarán los parámetros tradicionales, siendo interesante fomentar la rehabilitación.

6. En cuanto al Suelo Rústico, se pretende mantener y potenciar sus valores intrínsecos, protegiendo la vegetación y usos que le son propios. Para ello se establecen varias categorías con el objeto de compatibilizar las actuaciones de construcción e implantación de instalaciones a las características y valores medioambientales específicos de los distintos terrenos

Además de la clasificación de Suelo Rústico Común (SR-C) se diferencian las siguientes en función de las características del territorio:

- Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, en las laderas de bodegas tradicionales (SR-AT).
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA) en las zonas de vega.
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI) en los terrenos ocupados por las carreteras y la balsa de regadío, así como sus zonas de protección preservadas de la urbanización por la legislación sectorial.
- Suelo Rústico con Protección Cultural, en la ubicación de los yacimientos arqueológicos (SR-PC).
- Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias (SR-PN vp), que se regulan por su propia normativa sectorial.
- Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces y riberas, en los cauces naturales integrantes del Dominio Público Hidráulico (SR-PN cr).
- Suelo Rústico con Protección Natural de Espacios Naturales (SR-PN en), en áreas forestales, tanto las cubiertas por arbolado de cierto porte como las repobladas recientemente, que se protegen específicamente por su riqueza forestal y cinegética.
- Suelo Rústico con Protección Especial (SR-PE), en áreas de riscos y laderas de gran pendiente con características topográficas y geológicas que impiden ningún tipo de edificación ni uso. Son a su vez, elementos fuertemente caracterizadores del paisaje y con destacados valores naturales.

Se fijarán con especial atención los límites y las características de las zonas en conflicto, especialmente en el límite entre el suelo urbano y el rústico, con la interferencia de la vía pecuaria y el tradicional modelo de asentamiento sobre el terreno que constituyen las bodegas.

El entorno geográfico y paisajístico del municipio aconseja regular las edificaciones dispersas que puedan aparecer. Por ello la construcción de viviendas aisladas en Suelo Rústico se regulará mediante unas condiciones restrictivas de formación de núcleo de población. Se regulan igualmente las condiciones y ámbitos para construcción de naves agropecuarias, edificaciones de obras públicas y de utilidad pública, así como las asociadas a actividades de ocio en el medio natural.

7. Todo lo expuesto anteriormente persigue los objetivos generales establecidos en el Art. 5 del RUCyL, entre los cuales se destacan los siguientes:

- Asegurar que el uso del suelo se realiza de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad.
- Promover un desarrollo sostenible basado en el uso racional de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, del patrimonio cultural y del paisaje, del medio rural y la mejora de la calidad urbana.
- Impedir la especulación del suelo, disponiendo una oferta de suelo suficiente tanto en superficie como en localización, mediante la clasificación de terrenos aptos para edificar tras su correspondiente desarrollo.
- Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística.
- Garantizar la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
- Promover la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.

CAPITULO 1.2. DIMENSIONAMIENTO DE LA ORDENACIÓN

1.2.1. CUADRO DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Las superficies de suelo según clases y categorías quedan como sigue:

| | |
|---|--------------------------|
| SUELO URBANO TOTAL | 141.871 m2. |
| Suelo Urbano consolidado | 141.871 m2 |
| Suelo Urbano no consolidado | 0 m2 |
| SUELO URBANIZABLE | 83.624 m2 |
| SUR-1 | 14.465 m2 |
| SUR-2 | 10.075 m2 |
| SUR-3 | 34.533 m2 |
| SUR-4 | 24.551 m2 |
| SUELO RÚSTICO TOTAL | 11.986.492 m2 (*) |
| Suelo Rústico Común | 6.455.707 m2 |
| Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional | 9.256 m2 |
| Suelo Rústico con Protección Agropecuaria | 1.929.299 m2 |
| Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras | 180.065 m2 |
| Suelo Rústico con Protección Cultural | 190.488 m2 |
| Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y riberas | 262.207 m2 |
| Suelo Rústico con Protección Natural Espacios Naturales | 1.535.645 m2 |
| Suelo Rústico con Protección Natural Vías Pecuarias | 286.558 m2 |
| Suelo Rústico con Protección Especial | 1.137.267 m2 |
| TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL | 12.211.986 m2 |

(*) NOTA: Se ha cuantificado la superficie de suelo rústico afectada por cada categoría de protección, de forma que un terreno afectado por dos o más protecciones sectoriales se clasifica y contabiliza en ambas categorías de suelo.

CAPITULO 1.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

En el Plano PO.1 de "Clasificación del Suelo del Término Municipal" a escala 1:10.000 se reflejan las soluciones de planeamiento propuestas y la clasificación de suelo asignada a cada zona del término municipal: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Suelo Rústico Común, Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, Suelo Rústico Protegido en sus categorías de Protección de Infraestructuras, Protección Agropecuaria, Protección Cultural, Protección Natural de Cauces y Riberas, Protección Natural de Espacios Naturales, Protección Natural de Vías Pecuarias y Protección Especial.

La Serie de Planos PO.2 de "Clasificación del Suelo: núcleo urbano " a escala 1:1000 y 1:1500 refleja la ordenación detallada para el Suelo Urbano consolidado asignándose distintas ordenanzas en función de los condicionantes de cada zona, y delimita cuatro sectores de Suelo Urbanizable.

El objetivo de las Normas es encauzar a través de los instrumentos urbanísticos adecuados la actividad urbanística y la implantación de usos sobre el término municipal de Hontangas.

1.3.2. SUELO URBANO: DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS

La delimitación del *Suelo Urbano* se ha realizado por aplicación del Art.23 del RUCyL considerando como tal los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios deben:

- Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que permita el planeamiento urbanístico.
- Estar disponibles a una distancia máxima de 50 m. de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Todo el Suelo Urbano se incluye en la categoría de *Suelo Urbano Consolidado*, que según el Art. 25 del RUCyL comprende los siguientes terrenos de suelo urbano:

1. Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
2. Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

Los terrenos incluidos en *suelo urbano consolidado* podrán agruparse:

- a. En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.
- b. En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1.3.3. SUELO URBANO: ZONAS DE ORDENANZA

Durante la fase de información se ha detectado que la tipología edificatoria residencial es bastante homogénea y responde a dos ordenanzas:

- La *Ordenanza de Casco Tradicional CT*, cuyos parámetros urbanísticos serán suficientemente flexibles para permitir la tipología edificatoria tradicional entre medianeras y excepcionalmente, la edificación con patios laterales cuando las parcelas tengan un frente de gran dimensión. Comprende el casco más tradicional caracterizado por edificación que forma fachadas continuas sin retranqueo a la calle. Se mantienen las alineaciones existentes, salvo algún ajuste puntual y el ensanchamiento de algunos tramos de calles estrechas.
- la *Ordenanza Ampliación de Casco AC*, mediante la cual se regularán las áreas de ampliación más o menos consolidadas con tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, que se estructuran sobre la red viaria existente ensanchándola mediante normalización de las fincas.

El resto de los usos se regulan por su propia Ordenanza:

- la *Ordenanza Equipamiento (EQ)* que regulará la edificación destinada a dichos usos (administrativo, sanitario, asistencial, cultural, educativo, deportivo).
- la *Ordenanza Libre de Uso Público (LUP)* aplicable a las zonas verdes destinadas al esparcimiento de la población.

1.3.4. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Se clasifican cuatro sectores residenciales de *Suelo Urbanizable*, siguiendo los criterios definidos en el Art. 27 del RUCyL. Su ordenación detallada se remite al correspondiente Plan Parcial.

1.3.5. DELIMITACIÓN DEL SUELO RUSTICO

La delimitación del Suelo Rústico se basa en los criterios definidos en el Art. 30 del RUCyL, en el Estudio del Medio Físico realizado para estas Normas Urbanísticas y en las necesidades de desarrollo y ordenación de las actividades urbanas. Se definen las siguientes categorías: Suelo Rústico Común, Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional y cinco categorías de Suelo Rústico con Protección: Infraestructuras, Agropecuaria, Cultural, Natural (Espacios Naturales, Cauces y riberas y Vías Pecuarias) y Especial.

Suelo Rústico Común (según el Art. 31 del RUCyL).

Los páramos y las laderas de suave pendiente que conforman la mayor parte del término habrán de preservarse del proceso de urbanización aún sin contar con destacados valores paisajísticos o naturales. Son terrenos destinados a uso agrícola salpicados por algunos eriales.

Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (según el Art.33 del RUCyL).

Anexa al casco urbano edificado aparece en la zona oeste del municipio subiendo por la loma, las tradicionales bodegas excavadas en el terreno, con portones y zarcas de mampostería de piedra. Se catalogan estas construcciones tradicionales para garantizar su conservación y se regulan las intervenciones permitidas para preservar la imagen de la zona.

Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (según el Art. 34 del RUCyL).

La zona de vega del Riaza merece una protección especial por el gran potencial agrícola de estos terrenos y por su influencia singular en la configuración del paisaje.

Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (según el Art. 35 del RUCyL).

Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las carreteras y la balsa de regadío y sus zonas de protección preservadas de la urbanización por la legislación sectorial.

Suelo Rústico con Protección Cultural (según el Art. 36 del RUCyL).

Se incluyen en esta categoría los terrenos sobre los que se hayan situados yacimientos arqueológicos u otros restos de interés histórico artístico.

Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces y riberas (según el Art. 3.b del RUCyL).

Se establece esta protección sobre los cauces naturales integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5m. de anchura de los márgenes.

Suelo Rústico con Protección Natural de Espacios Naturales (según el Art. 37.d del RUCyL).

Destaca el encinar situado al noroeste del término municipal y las zonas repobladas recientemente sobre los cantiles de separación de la vega y los páramos. Estas áreas presentan un alto valor forestal y paisajístico que justifica su protección. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica (Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes, y su modificación parcial por la Ley 10/2006, de 28 de abril).

Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias (según el Art. 37.c del RUCyL)

Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las Vías Pecuarias que discurren por el municipio y el Descansadero interior a la Vega del Riaza. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica Ley de Vías Pecuarias 3/1995 de 23 de marzo. Cualquier actuación requerirá autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Suelo Rústico con Protección Especial (según el Art. 38.c del RUCyL)

Son áreas de riscos y laderas de gran pendiente con características topográficas y geológicas que impiden ningún tipo de edificación ni uso. Son a su vez, elementos fuertemente caracterizadores del paisaje.

1.3.6. DETERMINACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales de Equipamientos, Infraestructuras y Espacios Libres que se identifican en las Series de Planos PO.1 y PO.2 son actualmente de titularidad pública. No se prevé la obtención de nuevos sistemas generales.

CAPITULO 1.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE GESTIÓN

La gestión urbanística para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, se realizará según lo descrito en el Título III del RUCyL.

En suelo urbano consolidado se efectuará mediante *actuaciones aisladas*, a desarrollar sobre parcelas existentes o agrupaciones de parcelas. Se distinguen los siguientes tipos, todos ellos concebidos como instrumentos sencillos adaptados a la realidad de los pequeños municipios:

- 1º. Actuaciones aisladas de urbanización: con objeto de completar la urbanización de las parcelas para que alcancen la condición de solar.
- 2º. Actuaciones aisladas de normalización, con objeto de adaptar los linderos a las alineaciones oficiales. Para ellos se delimitarán “unidades de normalización” utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización.
- 3º. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización, cuando se simultanean ambos objetivos.

En suelo urbanizable se efectuará mediante *actuaciones integradas*, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas *unidades de actuación* utilizando como instrumento de gestión urbanística el *Proyecto de Actuación* y como sistema de actuación alguno de los siguientes:

- 1º. Sistema de concierto
- 2º. Sistema de compensación
- 3º. Sistema de cooperación
- 4º. Sistema de concurrencia
- 5º. Sistema de expropiación

No obstante, las Administraciones públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo *actuaciones aisladas* para ejecutar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo. Pueden ser:

- 1º. Actuaciones aisladas de expropiación.
- 2º. Actuaciones aisladas de ocupación directa.
- 3º. Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias.

Las *unidades de actuación* se delimitarán en el Estudio de Detalle o Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de cada sector. Su posterior modificación se ajustará a lo establecido en el Art. 237 del RUCyL.

En la Serie de Planos PO.2 “Clasificación de Suelo. Núcleo urbano” aparecen grafiadas las ampliaciones en calles existentes, cuya superficie deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse por los propietarios. En general, el ancho grafiado se cederá la mitad a cada lado del eje del camino o el lindero medianero, salvo casos excepcionales donde esta distribución perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas, en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar Modificación, o bien repartiendo los costes de urbanización compensando la diferente cesión de suelo.

El Suelo Urbanizable consta de cuatro sectores residencial localizados al norte, en la zona de Vega pasada la Carretera (SUR-1), detrás del antiguo cementerio por la salida noroeste del municipio (SUR-2), sobre la colina de las bodegas al oeste del municipio (SUR-3), y en continuación de la carretera a La Sequera de Haza al sur. Estos sectores se desarrollarán mediante un Plan Parcial conforme al procedimiento de gestión de *actuaciones integradas* descrito.

TITULO 2: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA

De acuerdo a la establecido en los arts. 118 al 125 del RUCyL, las presentes normas establecen las siguientes *determinaciones de ordenación general*:

- a) Clasificación de todo el término municipal en las clases de suelo y categorías definidas por la Ley (asignadas en los Planos de Ordenación a escala 1:10.000, 1:1.000 y 1:1.500).
- b) Previsión de dotaciones urbanísticas, distinguiendo entre sistemas generales y sistemas locales, al servicio de la población (delimitadas en la serie de planos PO.2 de Clasificación de suelo: núcleo urbano, escala 1:1.000 y 1:1.500)
- c) Catálogo de elementos a proteger (Título 8 y localización en las series de planos PO.1 y PO.2).
- d) En *suelo urbanizable*, delimitación de los sectores y parámetros de ordenación general (uso predominante, usos compatibles y prohibidos; plazo de desarrollo; edificabilidad máxima; densidad mínima y máxima en sectores residenciales; reserva para viviendas de protección pública).
- e) En *suelo rústico*, regulación de usos (permitidos, sujetos a autorización y prohibidos) y de condiciones de la edificación para cada uno de los usos, mediante lo cuál se mantiene la naturaleza rústica del suelo y se asegura el carácter aislado de las construcciones (Título 6 - Plano PO.1 a escala 1:10.000).

Así mismo se establecen las siguientes *determinaciones de ordenación detallada*:

- a) Calificación de cada parcela incluida en *suelo urbano consolidado*, mediante la asignación de una ordenanza a través de la cual se regula el uso y tipología edificatoria, así como las demás condiciones, características y parámetros de la edificación y, en su caso, de la urbanización.
- b) En el *suelo urbanizable* no se establece ordenación detallada, ya que se remite al correspondiente Plan Parcial.
- c) El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se establece como sigue:
 - En el suelo urbano consolidado, cuya ordenación detallada se establece en las presentes Normas, es de diez (10) años. Para el resto de los ámbitos, el instrumento que establezca su ordenación detallada deberá señalar los plazos conforme a lo establecido en el Art. 49 del RUCyL.
 - En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.
 - El plazo máximo para la aprobación del Plan Parcial es de 8 años.

TITULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las NUM regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para todos y cada uno de los predios del término municipal.

Las NUM clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en el Plano PO.1, de "Clasificación de Suelo del Término Municipal" a escala 1:10.000.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas que les correspondan.

CAPITULO 3.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

3.2.1 DEFINICIÓN

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que, cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 23 del RUCyL, son clasificadas como tal por estas NUM. Todo el Suelo Urbano se incluye en una única categoría: *consolidado* según las condiciones establecidas en los Art. 25 y 26 del RUCyL..

En la Serie de Planos PO.2 se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbano. Los planos a escala 1:1000 señalan las alineaciones y rasantes del sistema viario. En el caso de ampliación de trazado se grafía numéricamente en los planos el ancho de las vías. Esta dimensión prevalece sobre la medición directa en los planos.

3.2.2 DERECHOS EN SUELO URBANO (Art: 40 del RUCyL)

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

- a. A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
- b. A edificar en las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:
 - 1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.
 - 2º. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90% del incremento.
 - 3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

3.2.3 DEBERES EN SUELO URBANO (Art: 41 RUCyL)

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.
- b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendido como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.
- c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.
- d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.
- e) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases conforme al Art. 214 del RUCyL.

CAPITULO 3.3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

3.3.1. DEFINICIÓN

Se clasifica como suelo urbanizable los terrenos que cumplan las condiciones reguladas por el Art. 27 del RUCyL. Las presentes NUM contemplan cuatro sectores de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se remite al Plan Parcial que lo desarrolle.

3.3.2 DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE (Art. 46, 47 y 44 del RUCyL)

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les somete al régimen previsto en los 44 y 45 del RUCyL para el suelo urbanizable.

En suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada, se aplica el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos

excepcionales citados en el artículo 57 del RUCyL sólo podrán autorizarse con carácter provisional, conforme al procedimiento y condiciones previstos en el artículo 313 del RUCyL.

Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los siguientes derechos (Art. 44 RUCyL):

- a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
- b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico y, en particular para este municipio:
 - 1º) Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.
 - 2º) Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento equivalente, o pago en efectivo.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

3.3.3 DEBERES EN SUELO URBANIZABLE (Art. 45 del RUCyL).

Para ejercer los derechos definidos en el apartado anterior, los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48 del RUCyL (ver el Capítulo 2.4). Así mismo deben:

- a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.
- b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el Art. 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al Art. 214 del RUCyL.

CAPITULO 3.4 DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Conforme al Art. 48 del RUCyL, la promoción de las actividades urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, o bien urbanizar terrenos clasificados como suelo urbanizable, comporta los siguientes deberes:

- a) Entregar al Ayuntamiento con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:
 - 1º. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.
 - 2º. Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.
- b) Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:
 - 1º. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.
 - 2º. El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.
 - 3º. La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 del artículo 438.
- c) Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:
 - 1º. Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.
 - 2º. Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
 - 3º. Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

- 4º. Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.
- d) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
 - e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuanto tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente y complementariamente en el artículo 209.
 - f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

CAPITULO 3.5 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

3.5.1 DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo Rústico los terrenos delimitados por las NUM para protegerlos del proceso de urbanización y para garantizar la conservación, mejora y utilización racional de los recursos naturales y medioambientales del término municipal, conforme a los criterios del Art. 30 del RUCyL. Se diferencian varias categorías conforme a lo establecido en los Arts. 31 a 39 del RUCyL.

3.5.2 DERECHOS EN SUELO RÚSTICO

. Derechos ordinarios en suelo rústico (Art. 56 RUCyL)

Los propietarios del suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos 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, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

. Derechos excepcionales en suelo rústico (Art. 57 RUCyL)

Además de los derechos anteriores, en suelo rústico pueden autorizarse otros usos excepcionales descritos 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.

3.5.3 DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO (Art. 51 al 55 del RUCyL).

Los propietarios del Suelo Rústico estarán obligados a preservar las características edafológicas, forestales y medioambientales de sus predios en los términos que establecen las NUM y la legislación general aplicable. Deberán respetar los deberes de uso y conservación y de adaptación al entorno (Artículos 14 al 19 del RUCyL) y además:

- a) Conforme al Art. 52 del RUCyL, los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico deben realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- b) Se prohíben las parcelaciones urbanísticas, debiendo respetar las normas establecidas por estas Normas y por el Art. 53 del Reglamento.
- c) Respetar las distancias mínimas que protegen las vías públicas según lo definido en el Art. 54 del RUCyL.
- d) Respetar la prohibición de realizar obras de urbanización según lo dispuesto en el Art. 55 del RUCyL.
- e) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 59 a 65 del RUCyL para cada categoría de suelo rústico, así como las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial.

CAPITULO 3.6 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

3.6.1 DEFINICIÓN

Es el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del término municipal.

El suelo correspondiente a los Sistemas Generales puede estar clasificado como Urbano, Urbanizable o Rústico.

En el Plano PO.1 y en la Serie de Planos PO.2 aparecen grafiados los Sistemas Generales definidos en las Normas y que se describen a continuación. Todos ellos son sistemas generales existentes y no se considera necesaria la obtención de otros nuevos.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Se han incluido en el Sistema General de Equipamientos todos aquellos cuya titularidad corresponde al municipio y en los que se prestan servicios al conjunto de la población municipal. No se consideran sistemas generales aquellos edificios que, aun siendo de propiedad municipal, se destinan a sedes de asociaciones culturales particulares o están sin uso.

En los planos de ordenación, los inmuebles que constituyen el Sistema General de Equipamientos se identifican con las siglas SG/EQ.

| Localización | Sup. Parcela |
|--|---------------------|
| Sanitario: Consultorio Médico | 164 m ² |
| Administración Pública: Ayuntamiento | 117 m ² |
| Cultural: Centro Sociocultural | 110 m ² |
| Deportivo: Frontón | 800 m ² |
| Cementerio: Nuevo | 700 m ² |

SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS:

Se han incluido en el Sistema General de Servicios Urbanos los elementos que constituyen las redes de prestación de servicios urbanos a nivel municipal, es decir:

- a) Elementos del sistema de abastecimiento de agua: captaciones, depósitos y conducciones generales.
- b) Elementos del sistema de saneamiento y depuración: fosas de decantación y emisarios.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

Constituido por las zonas verdes para recreo y esparcimiento de la población situadas en torno a la Iglesia-ermita (2.666 m²).

3.6.2 OBTENCIÓN

Todos los terrenos clasificados como Sistemas Generales están adscritos al dominio público y quedan afectados al uso o servicio que determinan las NUM. No se prevé la obtención de nuevos sistemas generales, ya que los existentes en la actualidad se consideran cuantitativamente suficientes para las necesidades de la población.

TITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

El Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas (NUM) de Hontangas, delimitado en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se rige para su desarrollo por tres tipos de determinaciones concurrentes que se establecen en los capítulos siguientes:

| | |
|-----------------------|----------------|
| Condiciones de uso | (capítulo 4.1) |
| Ordenanzas | (capítulo 4.2) |
| Condiciones estéticas | (capítulo 4.3) |

CAPITULO 4.1 CONDICIONES DE LOS USOS

4.1.1 USOS PREDOMINANTES

A continuación, se establecen ocho clases de usos predominantes en Suelo Urbano, cada uno de los cuales se subdivide en un número variable de categorías.

1. Residencial Unifamiliar
2. Alojamiento Comunitario
3. Terciario
 - a) despachos profesionales
 - b) comercio minorista
 - c) hotel
 - d) hostelería (bar, cafetería, restaurante y discoteca)
 - e) oficinas
 - f) servicios en general
 - g) servicio de combustible (gasolineras)
4. Productivo
 - a) *talleres artesanos*, destinados a obtención, transformación, conservación y reparación de bienes, con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 350 m² construidos.
 - b) *almacenes*, destinados a almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final.
 - c) *industria* no englobada en los apartados anteriores.

Serán actividades “limpias” que no generen ruidos, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los colindantes, debiendo adoptar las necesarias medidas de aislamiento acústico y cumplir la legislación sectorial aplicable.
5. Dotacional
 - a) educativo
 - b) deportivo
 - c) administrativo-asistencial
 - d) recreativo-sociocultural
6. Espacios libres y zonas verdes
7. Infraestructuras
8. Almacén Agrícola

Por su parte en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se asigna a cada manzana o zona de la misma una Ordenanza de aplicación con un Uso Predominante y Tipología Característica.

4.1.2 REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

A continuación se establece la regulación de los usos compatibles y prohibidos correspondientes a cada uno de los usos predominantes asignados por las NUM a cada manzana o zona de la misma del Suelo Urbano.

Se incluye a continuación un **cuadro resumen**, desarrollado extensamente en las hojas que le siguen. Los pasos para consultar el cuadro son los siguientes:

- 1.- Elegir en la primera columna el **"USO PREDOMINANTE"** correspondiente a la ordenanza de aplicación sobre la parcela
- 2.- Desplazándose hacia la derecha se consulta el grado de compatibilidad con respecto al resto de los usos que aparecen en la cabecera de la tabla (compatible sin limitaciones, compatible con limitaciones, prohibido).

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

| USO PREDOMINANTE | OTROS USOS | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|---|-----------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|--|--|
| | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | ALOJAMIENTO COMUNITARIO | TERCIARIO | PRODUCTIVO | DOTACIONAL | ESPACIOS LIBRES | INFRA-ESTRUCTURAS | ALMACEN AGRICOLA | | |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | | CL | C DP/OFI/SER/ BAR/COM CL H P DISCO | CL TA/ALM/IND | C | C | C | CL | | |
| ALOJAMIENTO COMUNITARIO | CL | -- | C DP CL OFI/SER/BAR/COM P DISCO | CL TA/ALM/IND | C | C | C | P | | |
| TERCIARIO | CL | P | P COM > 500 m2 - | CL TA/ALM/IND | C | C | C | P | | |
| PRODUCTIVO | CL | P | CL DP/OFI/COM/BAR DISCO/GASOLIN P H/SER | - | C (excepto educativo) | C | C | C | | |
| DOTACIONAL | C | P (excepto residen. ancianos) | CL DP/OFI/SER/COM/ CL BAR P H/ DISCO | CL TA P ALM/IND | - | C | C | P | | |
| ESPACIOS LIBRES | P | P | P | P | P (excepto depor. y socio-cult.) | - | C | P | | |
| INFRAESTRUCTURA | P | P | P (excepto vinculado) | P (excepto vinculado) | P (excepto vinculado) | P (excepto vinculo) | - | P | | |
| ALMACEN AGRICOLA | CL | P | P | CL TA/ALM/IND | P | C | C | - | | |

C USO COMPATIBLE SIN LIMITACIONES
CL USO COMPATIBLE CON LIMITACIONES
P USO PROHIBIDO

DP Despachos profesionales
 OFI Oficinas
 BAR Bar, restaurante y cafetería
 H Hotel

COM Comercio
 DISCO Discoteca
 GASOLIN Gasolinera
 IND Industria

TA Talleres Artesanos
 ALM Almacenes

1. Uso Predominante RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El Uso Residencial Unifamiliar es aquél en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Se define como Bifamiliar cuando el mismo acceso sirve a dos alojamientos familiares.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Terciario en la categoría de Hostelería (bar, cafetería y restaurante) y categoría de Comercio Minorista, Despacho Profesional, Oficinas y Servicios en General; Infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS:

Terciario en la categoría de Discoteca.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Alojamiento Comunitario, Productivo y Terciario en la categoría de Hotel:

Requieren licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que la utilización colectiva del edificio; el tráfico, ruido o vertidos generados; o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

Almacenes agrícolas.

Se prohíbe la estabulación de animales.

2. Uso Predominante ALOJAMIENTO COMUNITARIO

El Uso de Alojamiento Comunitario es aquel de estancia permanente para colectivos no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Terciario, en la categoría de Despacho Profesional; Infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS:

Terciario en la categoría de discoteca; Almacenes agrícolas.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar:

Para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento.

Terciario, en las categorías de **Comercio Minorista**, **Oficinas** y **Servicios en general:**

Solo en planta baja y sótano vinculado con un máximo de 200 m² por parcela.

Terciario, en la categoría de **Hostelería:**

Serán admisibles sólo en planta baja y sótano vinculado los usos de bar, cafetería y restaurante.

Productivo:

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que el tráfico, ruido, vertidos generados o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

3. Uso Predominante Terciario

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Incluye las siguientes categorías (algunas con limitaciones particulares):

- a) despachos profesionales
- b) comercio minorista
- c) hotel
- d) hostelería (bar, cafetería, restaurante y discoteca)
- e) oficinas
- f) servicios en general
- g) servicio de combustible (gasolineras)

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS:

Alojamiento Comunitario; Terciario de Comercio Minorista de más de 500 m² de superficie; Almacenes Agrícolas.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar:

Una sola vivienda para residencia del personal de vigilancia o mantenimiento.

Productivo

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que el tráfico, ruido, vertidos generados o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

Servicio de combustible (gasolineras):

Únicamente en parcelas que disten más de 300 metros de parcelas con uso residencial asignado, y previa autorización administrativa correspondiente. En tal caso, se admite el Uso Terciario, en la categoría de Comercio Minorista, con ocupación máxima de 100 m² y el Uso Productivo de Talleres para reparación de automóviles, sin limitación de superficie.

4. Uso Predominante PRODUCTIVO

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas como de fabricación de productos semielaborados o elaborados; al almacenamiento de los mismos y a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Incluye las siguientes categorías:

- a) talleres artesanos, destinados a obtención, transformación, conservación y reparación de bienes, con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 350 m² construidos.
- b) almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final)
- c) industria (actividades productivas no englobadas en lo anterior).

Serán actividades "limpias" que no generen ruidos, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los colindantes, debiendo adoptar las necesarias medidas de aislamiento acústico y cumplir la legislación sectorial aplicable.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional (excepto Educativo); Infraestructuras; Almacenes agrícolas.

USOS PROHIBIDOS:

Alojamiento Comunitario; Terciario en las categorías de Hotel y Servicios en general; Dotacional Educativo.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar:

Solo para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento de la instalación con un máximo de una vivienda por actividad, previa justificación de la necesidad.

Terciario, en la categoría de Despacho Profesional, Oficinas y Comercio Minorista:

Con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 150 m² por parcela, con excepción de las oficinas vinculadas a la propia actividad productiva, que no tendrán limitación de superficie ni de localización.

Terciario, en la categoría de Hostelería:

Serán admisibles los usos de discoteca, bar, cafetería y restaurante, con un máximo de una instalación hostelera por parcela, incluso en edificio exclusivo.

Terciario, en la categoría de Servicio de Combustible:

Previa autorización administrativa correspondiente.

5. Uso Predominante DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, edificios público-administrativos, etc.

Incluye las siguientes categorías:

- a) educativo
- b) deportivo
- c) administrativo-asistencial
- d) recreativo-sociocultural.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar; Espacios Libres y Zonas Verdes; Infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS:

Alojamiento Comunitario (excepto residencia de ancianos); Productivo Industrial y de Almacenes; Terciario de Hotel y Discoteca; Almacenes agrícolas.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Terciario, en la categoría de **Despacho Profesional**:

Permitido únicamente en plantas baja y primera con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.

Terciario, en las categorías de **Comercio Minorista, Oficinas y Servicios en general**:

Solo en planta baja y sótano vinculado, con un máximo de 60 m² por parcela.

Terciario, en la categoría de **Hostelería**:

Serán admisibles los usos de bar, cafetería y restaurante, con un máximo de una instalación hostelera por parcela.

Productivo, en la categoría de **Talleres Artesanos**:

Con un máximo de uno por parcela y con un máximo del 20% de la superficie edificada sobre rasante.

6. Uso Predominante ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios públicos no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS:

Productivo; Residencial Unifamiliar; Alojamiento Comunitario; Terciario; Dotacional Educativo y Administrativo-Asistencial; Almacenes agrícolas.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Dotacional Deportivo:

Se permite una ocupación del 100% para instalaciones descubiertas.

Dotacional Recreativo-Sociocultural:

Elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones (quioscos de música, escenarios abiertos, etc. con altura máxima de una planta y sin superar el 10% de ocupación ni 100 m² construidos. Serán igualmente admisibles las instalaciones descubiertas y no permanentes.

7. Uso Predominante INFRAESTRUCTURAS

Comprende los espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de las instalaciones de servicios públicos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, transportes por carretera, etc.

Con carácter general, el uso de INFRAESTRUCTURAS tendrá la consideración de uso compatible sin limitaciones respecto a cualquier uso predominante, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial específica, siempre que se garanticen las necesarias condiciones de seguridad, ornato y en ningún caso supongan peligro o molestias para los vecinos.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Ninguno

USOS PROHIBIDOS:

Productivo excepto de mantenimiento propio; Residencial Unifamiliar; Alojamiento Comunitario; Terciario excepto comercio vinculado; Dotacional excepto en las condiciones expuestas a continuación; Almacenes agrícolas.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Terciario, en la categoría de **Comercio Minorista**:

Únicamente para servicio vinculado al uso predominante, sólo en planta baja y con un máximo de 60 m² por parcela.

Productivo, en la categoría de **Talleres**:

Únicamente para servicio de mantenimiento de las instalaciones propias.

Dotacional:

Únicamente para servicio de atención al personal o a la clientela del uso predominante y en ningún caso se permite el Educativo.

8. Uso Predominante ALMACEN AGRICOLA

Comprende los espacios y edificaciones destinadas a almacenar productos agropecuarios y maquinaria agrícola. Dentro del suelo urbano se prohíbe expresamente la coexistencia de ganado excepto “explotaciones familiares” con las condiciones específicas de la legislación sectorial aplicable.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Infraestructuras; Espacios Libres.

USOS PROHIBIDOS:

Alojamiento Comunitario; Terciario; Dotacional.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar:

Siempre con accesos independientes para la vivienda y el almacén.

Productivo:

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que el tráfico, ruido, vertidos generados o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

CAPITULO 4.2 ORDENANZAS

En los Planos de Clasificación de Suelo: núcleo urbano a escala 1:1.000 y 1:1.500 las NUM asignan a cada manzana, o zona de la misma, del Suelo Urbano del Término Municipal, una Ordenanza de aplicación que regula las Condiciones de Uso y Volumen de los terrenos afectados.

ORDENANZA Nº 1 Casco Tradicional

CT

1. **AMBITO DE APLICACION**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código CT o grafismo correspondiente.

2. **USO Y TIPOLOGIA**

Corresponde, en general, a edificios entre medianeras que definen frentes de manzana continuos. El Uso Predominante es Residencial Unifamiliar, siendo totalmente compatible el Residencial Bifamiliar y el Almacén Agrícola. Este último uso deberá cumplir tanto las condiciones de volumen como las estéticas establecidas en la presente ordenanza.

3. **ALTURA DE LA EDIFICACION**

1. **Número máximo de plantas**

Con carácter general será de dos plantas más bajo-cubierta.

2. **Altura de plantas y altura máxima de la edificación**

La altura máxima del alero de la edificación será de 7,50 metros.

Aun en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,50 metros desde la rasante natural del terreno, tanto en fachadas exteriores como en fachadas interiores.

La altura libre máxima de la planta baja será de 4,00 metros. La altura libre máxima de las plantas de pisos será de 3,00 metros.

3. **Sótanos**

Se permite la ejecución de un único nivel de sótano siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 1,20 metros por encima de la rasante de la acera en el punto de medición de altura de la edificación.

4. **Organización de la cubierta**

La cubierta será siempre inclinada, con pendientes comprendidas entre el 25% (14°) y el 60% (31°). Los faldones serán continuos, sin resaltos, y se dispondrán de modo que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores. Deberá emplearse teja curva o mixta, cerámica o de cemento, en tonos rojos u ocres. Se prohíbe expresamente la cubierta plana.

Por encima de los faldones de cubierta se permiten huecos de iluminación, antenas, chimeneas, cajas de escaleras y, en su caso, cajas de ascensores, que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada a modo de desván tradicional, con altura inferior a 1,40 metros –medidos en la cara interior del plano de fachada- entre el plano superior de dicho forjado horizontal y el plano inferior del forjado o tablero

inclinado que forma el alero. Incluido dicho peto, la limitación de altura máxima es 7,50 metros al alero.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal.

Los **huecos de cubierta** podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta), sin sobrepasar la altura de la cumbrera, deberán situarse preferentemente sobre los ejes de los huecos de las plantas inferiores y se retranquearán al menos 1,20 m. del plano de fachada y 1,00 m. de los hastiales y medianeras.

El ancho exterior máximo de cada buhardilla será de 1,40 metros, con altura frontal máxima de 1,40 metros desde su arranque de cubierta hasta su dintel y separación mínima de 1,20 metros entre huecos.

El conjunto de frentes de buhardillas y de huecos planos de cada faldón de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal en conjunto superior al 50% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En el caso de huecos planos (tipo "velux"), la superficie conjunta de todos los situados en el mismo faldón no será superior al 50% de la superficie de dicho faldón.

4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

1. La Superficie Máxima Edificable será la suma de dos cantidades (a+b):

- a) producto de la Ocupación Máxima de parcela por el número de plantas permitido (2 plantas)
- b) superficie bajo-cubierta que tenga altura libre superior a 1,50 metros.

2. La Ocupación Máxima de parcela se establece en función del tipo de manzana y de la superficie de parcela:

. Manzana Cerrada (formada por construcciones adosadas con fachadas interiores a patios de manzana o de parcela): la ocupación máxima es del 80% con un fondo máximo de 20 metros

. Manzana Lineal (formada por construcciones adosadas con fachada a dos calles): la ocupación máxima es del 100% si el fondo de manzana es menor de 20 metros y del 85% si dicho fondo es mayor. El 15% restante deberá resolverse cumpliendo las condiciones establecidas para patios o bien por retranqueo frontal levantando un cerramiento sobre el lindero que se recomienda sea del tipo "tapia tradicional".

. En cualquier caso, se permite la ocupación total en planta baja. También se autoriza la ocupación total de parcelas catastrales existentes con superficie inferior a 120 m².

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones de retranqueos, patios, iluminación y ventilación exigidas para las habitaciones vivideras, incluso cuando el cumplimiento de las mismas suponga una ocupación menor a la establecida en los apartados anteriores.

5. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

1. La parcela mínima edificable será de 75 m². No obstante, se admite como edificable toda parcela existente si estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

2. El frente mínimo de parcela será 6,00 metros, o el existente si, siendo inferior, estuviese reflejado documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

No se permiten retranqueos frontales, excepto cuando existan en la edificación a sustituir o en el caso de manzanas en las cuales la solución de edificación retranqueada con cerramiento de tapia sobre la alineación sea la tradicional. Sin embargo, en el frente de la carretera se recomienda retranquear la edificación, no autorizando situar vallas o fachadas a menos de 7,00 metros del eje de la calzada, excepto en tramos con alineaciones consolidadas donde prevalecerán éstas.

Se recomienda adosar la edificación a los linderos laterales. En caso de retranqueo lateral no será inferior a 3,00 metros y deberá cerrarse el frente no edificado mediante vallado del tipo "tapia tradicional".

El retranqueo posterior no es obligatorio, debiendo respetar una distancia mínima de 3 metros cuando exista. En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación exigidas a las habitaciones vivideras.

Excepcionalmente, para casos de parcelas catastrales de poco frente y/o reducida superficie cuando se justifique la imposibilidad de mantener dichos retranqueos lateral y/o posterior con una distribución óptima de la edificación, podrán reducirse con la autorización correspondiente del propietario colindante.

Las fachadas laterales y posteriores así como las medianerías vistas, deberán armonizar con la propia fachada y su entorno urbano con un tratamiento que al menos será enfoscado y pintado. Se prohíbe expresamente dejar a la vista los materiales de aislamiento o el enfoscado sin pintar.

7. CONDICIONES ESTETICAS GENERALES PARA LA ORDENANZA CT

Deberán cumplirse las Condiciones Generales Estéticas definidas en el Capítulo 4.3 del presente volumen, complementadas en el ámbito de la ordenanza *Casco Tradicional* con el fin de preservar el carácter rural del municipio y sus características urbanas y edificatorias. Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio o recomendado, según se señala a continuación, a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de rehabilitación, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.

En este ámbito, únicamente se podrán aplicar criterios diferentes de los que siguen mediante la tramitación de un Plan Especial.

1. Volumetría

Se adoptarán preferiblemente composiciones basadas en volúmenes sencillos y fachadas planas. Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo

quedar toda la fachada en el mismo plano vertical, excepto un pequeño retranqueo permitido para proteger la entrada de la vivienda. Así mismo se prohíben las plantas diáfanas y los soportales

2. Huecos exteriores (aplicable a fachadas visibles desde espacio público-)

En la composición de las fachadas se emplearán huecos de proporción vertical, permitiendo huecos cuadrados o ligeramente apaisados en la planta baja o de bajo cubierta.

Se autoriza la apertura de una puerta cochera por vivienda con dimensiones inferiores a 3,00 metros de ancho por 3,00 de alto. Sólo en casos excepcionales en que el uso de la cochera esté vinculado a actividades productivas se autorizan mayores dimensiones, siempre que la composición no suponga un impacto negativo en el entorno urbano. Los portones de acceso deberán ser de madera en color natural, con modelos basados en los portones tradicionales de madera, o bien de tablas sobre bastidor metálico pintado en color oscuro.

La suma de todos los huecos situados en la misma planta (ventanas, balcones, puertas) no superará el 75% de la longitud del frente de fachada. Excepcionalmente se permite superar este límite en parcelas con poco frente (menos de 6 m) en las que se abra una puerta-cochera

Se admiten los **cuerpos volados abiertos (balcón) y cerrados (mirador)** solamente en calles con ancho superior a 5 metros y en las fachadas laterales y posterior (cumpliendo las disposiciones del Código Civil en cuanto a servidumbre de vistas). El vuelo no superará 1/10 del ancho de la calle, ni el 90% del ancho de la acera ni 0,90 metros. El canto o grueso de la losa (suelo y techo del cuerpo volado) en su extremo será inferior a 0,15 metros. Los tipos permitidos son balcón con rejería y miradores acristalados en toda su altura y en sus tres lados, quedando expresamente prohibidos los "cuerpos salientes cerrados de fábrica" y los "balcones y corridos". El ancho del vuelo no superará en más de 30 cm por cada lado el ancho del hueco de fachada. La altura mínima de cualquiera de los vuelos definidos será de 2,80 metros sobre la rasante de la acera. Los cuerpos volados deberán respetar los retranqueos exigidos respecto a los linderos lateral y posterior.

Las barandillas, rejas y demás elementos de cerrajería sólo podrán realizarse en hierro o madera, quedando expresamente prohibidas las soluciones de aluminio, balaustradas de hormigón o vidrio, así como los petos de fábrica y de materiales translúcidos.

Se prohíbe la colocación de persianas con cajón visible desde el exterior.

Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, hierro, aluminio o plástico, en color blanco o en tonalidades oscuras y mates integradas en el entorno urbano. Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como los acabados anodizados, brillantes o con tratamientos similares.

3. Acabados superficiales

Deberán utilizarse revocos en colores terrosos y acabados en piedra, sea mampostería o sillar. Sin embargo, se permite el empleo de ladrillo cara vista del tipo "tejar" o "galletilla" en colores ocres y terrosos. Se prohíbe el empleo de aplacados cerámicos o de chapa metálica.

En caso de demolición deberán recuperarse e integrarse en la nueva construcción los escudos, arcos, jambas y dinteles de piedra, previo informe técnico.

4. Cornisas y aleros

El alero sobresaldrá del plano de fachada un vuelo mínimo de 0,30 metros y máximo de 0,60 metros.

El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 0,15 metros. Se prohíbe expresamente resolverlo en ángulo recto por continuación del forjado de cubierta, debiendo escalonarlo mediante canecillos o vuelos de teja o ladrillo.

8. CONDICIONES DE GESTION

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación de una nueva Unidad de Normalización, Unidad de Actuación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En concreto, deberá redactarse un Estudio de Detalle cuando se produzcan segregaciones de parcelas que generen nuevo viario de acceso a las parcelas resultantes no contemplado en las presentes Normas.

En la Serie de Planos PO.2 “Clasificación del Suelo: núcleo urbano” aparecen grafiadas las calles de nueva creación o ampliación, cuya superficie deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse por el propietario previamente a la concesión de licencia de edificación o vallado, en aplicación del art. 41 del RUCyL. En general, el ancho grafiado se cederá la mitad a cada lado del eje del camino o el lindero medianero, salvo casos excepcionales donde esta distribución perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas, en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar Modificación Puntual de las NUM.

9. SOLARES CON CONTROL ARQUEOLÓGICO TIPO C (Protección Baja)

En la Serie de planos PO.2 se indica con un asterisco las manzanas o parcelas remitidas a “control arqueológico Tipo C (protección baja)”. Esta protección consiste en un control arqueológico mediante la observación y custodia directa de las tareas de remoción de tierra o de vaciado de solares por parte de un arqueólogo. Tiene carácter preventivo y se plantea en aquellos lugares donde no se puede descartar con seguridad la existencia de restos arqueológicos. La autorización para intervenir en esas zonas corresponde a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Tras la valoración de los hallazgos arqueológicos que pudieran detectarse durante las labores de control, las resoluciones a seguir son:

- Si los vestigios documentados muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite llevar a cabo un diagnóstico crono-cultural mediante el análisis de los restos recuperados, se plantearía la excavación integral del espacio afectado por las obras.
- Si los resultados arqueológicos son nulos o su documentación y registro queda solventado durante el desarrollo de dicho control, la actuación arqueológica se consideraría finalizada.

En el catálogo arqueológico se desarrolla en profundidad todo lo relativo a protecciones arqueológicas.

| ORDENANZA Nº 1 | CASCO TRADICIONAL | CT |
|--------------------------|--|-----------|
| AMBITO DE APLICACION | Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código CT asignado | |
| TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA | Edificación adosada entre medianerías (ver excepciones) | |
| USO PREDOMINANTE | Residencial Unifamiliar (compatible el Bifamiliar y Almacén Agrícola) | |
| USOS COMPATIBLES | Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar | |
| USOS PROHIBIDOS | Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar | |

| CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
|--|--------------------------|
| SUPERFICIE MINIMA | 75 m2 |
| FRENTE MINIMO | 6,00 m (ver excepciones) |
| FONDO MINIMO | - |
| OTRAS | - |

| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
|---------------------------------------|--|
| OCUPACION MAXIMA | Depende de superficie, fondo y disposición. 100% en planta baja y en parcelas catastrales existentes inferiores a 120 m2. |
| EDIFICABILIDAD | (a + b) (1) |
| ALTURA MAXIMA | 7,50 m |
| NUMERO DE PLANTAS | 2 |
| APROVECH. BAJO CUBIERTA | SI |
| ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA | 4,00 m. |
| SOTANOS | < 1,20 m. altura del plano superior del forjado techo sobre la rasante de la acera |

| POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS. (ver ordenanza) | |
|---|--|
| RETRANQUEO FRONTAL | Prohibido (ver excepciones y condiciones frente a la carretera). . |
| FONDO MAXIMO | - |
| RETRANQUEOS LATERALES | Se recomienda adosar a linderos laterales. Si existe retranqueo será >3,00 m y vallará el frente no edificado (ver excepciones) |
| RETRANQUEO POSTERIOR | No es obligatorio. Si existe retranqueo será > 3,00 m (ver excepciones) |
| PATIOS DE LUCES | Según Normas Generales |

- (1) a = superficie máxima de ocupación x nº de alturas permitido
b = superficie bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m

| CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO CT | | | | | | |
|--|--|------------------------------------|--|--|---|----------------------------------|
| FACHADA | | | | | | |
| MATERIALES | | COLORES | | HUECOS | | VUELOS |
| Obligatorios | Prohibido | Obligados | Prohibido | Material | Ratio | |
| Revocos, sillería y mampostería. Ladrillo cara vista de "tejar". | Aplacados, excepto de piedra similar al aparejo tradicional. | Colores ocres, terrosos o rojizos. | Colores oscuros y otros colores no integrados en la gama de ocres o tierras. Acabados irisados o brillantes. | Madera, aluminio, hierro o plástico. Blanco o colores oscuros y mates. Prohibidas persianas con cajón visible. | Proporción vertical (ver excepciones). Longitud total menor de 75% del frente de fachada (ver excepciones en Planta Baja) | Permitidos balcones y miradores. |
| CUBIERTA | | | | | | |
| PENDIENTE | MATERIAL | ALTURA CUMBRERA | HUECOS | ALERO MATERIAL | VUELO MÁX. ALERO | VUELO MÍN. ALERO |
| Inclinada > 25% (14°) < 60% (31°) Faldones continuos. | Teja curva o mixta, cerámica o cemento. Color rojo u ocre | 3,50 m | Abuhardillados y planos con retranqueo plano de fachada > 1,20 m Separación a hastiales >1,00 m. (2) (3) | Recomendado tablero sobre canecillos de madera o tejaroz (canto < 15 cm) | 0,60 m | 0,30 m |
| CERRAMIENTO DE PARCELA | | | | | | |
| <p>Los cerramientos permanentes serán tipo "tapia tradicional", de muros opacos de mampostería, sillería o revocados en colores terrosos, con una altura total entre 2,00 y 2,50 metros.</p> <p>Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 3,00 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota.</p> | | | | | | |

| OBSERVACIONES | |
|--|--|
| (1) Vuelo de balcones < 0,90 metros < 1/10 del ancho de la calle < 90% del ancho de acera. Canto de la losa en su extremo visto < 15 cm. Solo se permiten cuerpos volados en calles con anchura superior a 5,00 metros y en fachadas laterales y posteriores. Ancho máximo de balcones y miradores < 30 cm. a ambos lados del hueco de fachada. Altura mínima de cuerpos volados sobre la rasante > 2,80 m. | |
| (2) Longitud total suma de huecos < 50% longitud línea de alero para la suma total de huecos (buhardillas y velux) Superficie total suma de huecos < 50% superficie del faldón | |
| (3) Ancho máximo de cada buhardilla < 1,40 m. Altura máxima frontal de buhardilla < 1,40 m. Separación mínima entre buhardillas > 1,20m. | |

ORDENANZA N° 2 AMPLIACIÓN DE CASCO

AC

1. AMBITO DE APLICACION

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se les asigna el código AC.

2. USO Y TIPOLOGIA

El Uso Predominante es Residencial Unifamiliar, siendo totalmente compatible el Residencial Bifamiliar. La tipología será aislada, pareada o en hilera, según las condiciones fijadas en el Apartado 6 para evitar la aparición de medianerías vistas.

3. ALTURA DE LA EDIFICACION

El número máximo de plantas será de dos más bajo-cubierta. En el caso de almacenes agrícolas con altura libre de planta baja superior a 4,00 metros, la altura máxima es de una planta sin que se permita elevar planta primera.

Altura de plantas y altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros. Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,50 metros de la rasante natural del terreno.

La altura libre máxima de la planta baja será de 4,00 metros. Si la edificación se destina a almacén se autoriza mayor altura libre de planta baja, con un máximo de 7,50 metros al alero y 10,50 metros a cumbre, sin que pueda construirse planta primera en este caso pero sí entreplantas.

Sótanos

Se autoriza la ejecución de una o varias plantas de sótanos siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 1,20 metros por encima de la rasante de la acera o del terreno en el punto de medición de altura de la edificación.

Organización de cubierta.

La cubierta será inclinada con pendientes comprendidas entre el 25% y el 60% (entre 14° y 31°), pudiendo ser plana en un máximo del 30% de su superficie en planta e introducir algún elemento compositivo con mayor pendiente. Se permiten los huecos abuhardillados y tipo "velux", prohibiéndose expresamente las mansardas. La suma de la superficie de todos ellos no superará el 50% de la superficie ni el 50% de la longitud del alero del faldón en que se incluyan.

La altura máxima de cumbre será de 3,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. En el caso de almacenes agrícolas de una sola planta, la altura máxima de cumbre será de 10,50 metros.

Por encima de los faldones de cubierta y de la altura máxima de la edificación se permiten los huecos de iluminación, antenas, chimeneas y cajas de escaleras, en su caso, cajas de ascensores que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta.

4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

1. La Superficie Máxima Edificable será la suma de dos cantidades (a+b):
 - a) producto de la Ocupación Máxima de parcela por el número de plantas permitido (2 plantas).
 - b) superficie bajo-cubierta que tenga altura libre superior a 1,50 metros.
2. La Superficie Máxima de Ocupación sobre rasante será del 70%.

5. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

1. La parcela mínima edificable será de 120 m²

En promociones unitarias de viviendas adosadas podrá mancomunarse parte de la superficie de parcela. Este espacio común se destinará a viario privado, zona libre o espacios deportivos comunitarios, y sólo se permitirán edificaciones auxiliares (ver condiciones del Apartado 7) destinadas a almacén de jardinería, vestuarios, ...

Cuando se proyecten zonas mancomunadas, se exigirá un Estudio de Detalle previo que defina el volumen edificable resultante sobre cada parcela individual y los usos previstos sobre la parcela mancomunada. Las condiciones de Ocupación Máxima y Superficie Máxima Edificable, se calcularán sobre la suma de superficies de la parcela individual más la parte correspondiente del proindiviso. Los retranqueos de la edificación respecto a la zona mancomunada serán libres, siempre que se cumpla que la separación mínima entre edificaciones no medianeras sea superior a la altura del paramento más elevado de las dos fachadas enfrentadas, medido entre los puntos más cercanos de las mismas.

2. El frente mínimo de parcela será de 6,00 m

Se autoriza el tamaño y el frente de parcela existente si, siendo inferior a los límites citados, estuviese reflejado en el Catastro de Urbana u otro documento oficial con anterioridad a la aprobación de estas NUM.

6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

No es obligatorio el retranqueo frontal, si bien se recomienda mantener las alineaciones de la manzana en caso de estar consolidada y retranquear 3,00 metros en el caso de edificación aislada. Sin embargo, en el frente de la carretera se recomienda retranquear la edificación 3 m. respecto a la valla de cerramiento, no autorizando situar vallas o fachadas a menos de 7,00 metros del eje de la calzada, excepto en tramos con alineaciones consolidadas donde prevalecerán éstas.

Es obligatorio el cerramiento de la parcela sobre la alineación oficial según las condiciones de las Normas Generales y el ajardinamiento de la zona libre por delante de la edificación. Si por la diferencia de retranqueos frontales entre parcelas colindantes apareciesen medianerías deberán acabarse de manera análoga a la fachada principal.

El retranqueo mínimo a linderos laterales será de 3,00 metros con las siguientes excepciones:

- En parcelas con edificación pareada (adosada a uno de los linderos medianeros) o en hilera (adosada a ambos linderos medianeros excepto en los remates extremos de la promoción que deberán retranquearse), deberá garantizarse la no aparición de medianerías vistas bien edificando simultáneamente los adosados con retranqueo en los

remates finales, bien previo Estudio de Detalle del ámbito de la actuación aprobado por el Ayuntamiento.

- Cuando exista edificación medianera en la parcela colindante podrá adosarse a ella evitando las medianeras vistas.
- En el caso de parcelas catastrales de poco frente y/o reducida superficie cuando se justifique la imposibilidad de mantener dicho retranqueo con una distribución óptima de la edificación, podrá reducirse e incluso adosarse

El retranqueo mínimo al lindero posterior será de 3,00 metros, pudiendo reducirlo e incluso adosarse en el caso de parcelas catastrales de poco fondo y/o reducida superficie cuando se justifique la imposibilidad de mantener dicho retranqueo con una distribución óptima de la edificación.

Las fachadas laterales y posteriores así como las medianerías vistas, deberán armonizar con la propia fachada y su entorno urbano.

La longitud total de edificaciones adosadas no podrá sobrepasar los 30 metros. La separación mínima entre edificaciones de dos agrupaciones será de 6,00 metros.

7. EDIFICACIONES AUXILIARES

Se permite adosar a los linderos de parcela construcciones auxiliares (garajes, casetas de aperos, talleres, merenderos, uso agropecuario compatible) de una sola planta y altura máxima al alero de 3,00 metros, sin superar un 30% de la longitud del lindero al que se adosan. Computarán a efectos del cálculo de ocupación y edificabilidad. Para autorizar este adosamiento se deberá contar con la autorización del colindante.

8. CONDICIONES DE GESTION

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación una Unidad de Normalización, Unidad de Actuación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En concreto, deberá redactarse un Estudio de Detalle cuando se produzcan segregaciones de parcelas que generen nuevo viario de acceso a las parcelas resultantes.

En la Serie de planos de Ordenación PO.2 "Clasificación de Suelo. Núcleo Urbano" aparecen grafiadas las calles de nueva creación o ampliación, cuya superficie deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse por el propietario previamente a la concesión de licencia de edificación o vallado, en aplicación del art. 41 del RUCyL. En general, el ancho grafiado se cederá la mitad a cada lado del eje del camino o el lindero medianero, salvo casos excepcionales donde esta distribución perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas, en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar Modificación Puntual de las NUM.

9. CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de aplicación las Condiciones Estéticas Generales de las presentes Normas.

10. SOLARES CON CONTROL ARQUEOLÓGICO TIPO C (Protección Baja)

En la Serie de planos PO.2 se indica con un asterisco las manzanas o parcelas remitidas a “control arqueológico Tipo C (protección baja)”. Esta protección consiste en un control arqueológico mediante la observación y custodia directa de las tareas de remoción de tierra o de vaciado de solares por parte de un arqueólogo. Tiene carácter preventivo y se plantea en aquellos lugares donde no se puede descartar con seguridad la existencia de restos arqueológicos. La autorización para intervenir en esas zonas corresponde a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Tras la valoración de los hallazgos arqueológicos que pudieran detectarse durante las labores de control, las resoluciones a seguir son:

- Si los vestigios documentados muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite llevar a cabo un diagnóstico crono-cultural mediante el análisis de los restos recuperados, se plantearía la excavación integral del espacio afectado por las obras.
- Si los resultados arqueológicos son nulos o su documentación y registro queda solventado durante el desarrollo de dicho control, la actuación arqueológica se consideraría finalizada.

En el catálogo arqueológico se desarrolla en profundidad todo lo relativo a protecciones arqueológicas.

| ORDENANZA Nº 2 | | AMPLIACIÓN DE CASCO | | AC |
|--------------------------|--|----------------------------|--|-----------|
| AMBITO DE APLICACION | Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código AC asignado | | | |
| TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA | Edificación aislada, pareada o en hilera, con jardín rodeándola | | | |
| USO PREDOMINANTE | Residencial Unifamiliar. Compatible Bifamiliar. | | | |
| USOS COMPATIBLES | Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar | | | |
| USOS PROHIBIDOS | Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar | | | |

| CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
|--|--|
| SUPERFICIE MINIMA | 120 m2 (ver posibilidad de mancomunados) |
| FRENTE MINIMO | 6,00 m |
| FONDO MINIMO | - |

| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
|---------------------------------------|--|
| OCUPACION MAXIMA | 70% (incluidas las edificaciones auxiliares) |
| EDIFICABILIDAD | (a + b) (1) |
| ALTURA MAXIMA | 7,50 m |
| NUMERO DE PLANTAS | 2 |
| APROVECH. BAJO CUBIERTA | SI |
| ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA | 4,00 m. (Ver excepciones para Almacén) |
| SOTANOS | < 1,20 m. altura del plano superior del forjado techo sobre la rasante de la acera |

| POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS. | |
|---|--|
| RETRANQUEO FRONTAL | No se exige (recomendado > 3,00 m. en edificación aislada) |
| FONDO MAXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | > 3,00 m (ver excepciones). |
| LINDERO POSTERIOR | > 3,00 m (ver excepciones). |
| PATIOS DE LUCES | Según condiciones de las Normas Generales |

| CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO UN | | | | | | |
|--|---|--|--|-------------------|---------------------|---------------------|
| Serán de aplicación las Normas Generales Estéticas. | | | | | | |
| CUBIERTA | | | | | | |
| PENDIENTE | MATERIAL | ALTURA CUMBRERA | HUECOS | ALERO MATERIAL | VUELO MÁX. ALERO | VUELO MÍN. ALERO |
| Inclinada > 25% (14°) < 60% (31°) Plana en una superficie máxima del 30% | Colores obligados rojizos o terrosos. | 3,50 m (10,50 m. para almacén agrícola) | Buhardilla/Velux superficie < 50% longitud < 50% respecto del alero/ faldón. | | | |

- (1) a = superficie máxima de ocupación x nº de alturas permitido
b = superficie bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m

ORDENANZA Nº 3 Equipamientos

EQ

1. AMBITO DE APLICACION

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código EQ.

2. USO Y TIPOLOGIA

La tipología de edificación es libre. El Uso Predominante es el Dotacional, público o privado, en las categorías de Servicios de la Administración Pública, Cultural y Recreativo, Deportivo, Enseñanza, Religioso, Sanitario y Asistencial. Todas las parcelas remitidas a esta ordenanza son equipamientos existentes, de propiedad privada eclesiástica la iglesia parroquial y la ermita, y de propiedad pública el resto.

2. ALTURA DE LA EDIFICACION

Con carácter general, será de dos plantas y 7,50 metros, admitiéndose previa justificación funcional relativa al uso, tres plantas y 9,00 metros e incluso más si lo exige su legislación específica.

3. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar las condiciones de ocupación y altura máxima. La Superficie Máxima de Ocupación será el 100% de la parcela.

4. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

La parcela mínima edificable será de 75 m² y el frente mínimo será de 6,00 metros. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NUM.

5. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

Los retranqueos serán libres. En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas distintas a la de Equipamientos, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y condiciones de volumen de esas ordenanzas evitando la aparición de medianerías vistas.

6. CONDICIONES ESTETICAS

Serán de aplicación las Condiciones Estéticas Generales de las presentes Normas.

| ORDENANZA Nº 3 | | EQUIPAMIENTOS | EQ |
|--------------------------|--|----------------------|-----------|
| AMBITO DE APLICACION | Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código EQ asignado | | |
| TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA | Libre | | |
| USO PREDOMINANTE | Dotacional, público o privado | | |
| USOS COMPATIBLES | Los establecidos en la regulación del uso predominante | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los establecidos en la regulación del uso predominante | | |

| CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
|--|-------------------|
| SUPERFICIE MINIMA | 75 m ² |
| FRENTE MINIMO | 6,00 m |
| FONDO MINIMO | - |
| OTRAS | - |

| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
|---------------------------------------|--|
| OCUPACION MAXIMA | 100% |
| EDIFICABILIDAD | Resultante de las condiciones de volumen |
| ALT. MAX. SOBRE RASANTE | 7,50 m (excepcionalmente, 9,00 m) |
| NUMERO DE PLANTAS | 2 (excepcionalmente, 3 plantas) |
| APROVECH. BAJO CUBIERTA | SI |

| POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS. | |
|---|---|
| RETRANQUEO | Libre |
| FONDO MAXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | Libre, evitando medianerías vistas. |
| LINDERO POSTERIOR | Libre, evitando medianerías vistas. |
| PATIOS DE LUCES | Según condiciones de las Normas Generales |

| CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO | EQ |
|---|-----------|
| Serán de aplicación las Normas Generales Estéticas. | |

| |
|---|
| ORDENANZA Nº 4 Espacio Libre de Uso Público |
|---|

| |
|------------|
| LUP |
|------------|

1. AMBITO DE APLICACION

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se les asigna el código LUP.

2. USO Y TIPOLOGIA

Áreas públicas con uso de parque, jardín o plazas peatonales de estancia, siendo compatibles los usos deportivos o dotacionales descubiertos y pequeñas construcciones abiertas destinadas a quioscos, templetes etc. con altura máxima de una planta.

3. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Pequeñas construcciones destinadas a quioscos, templetes, usos deportivos o dotacionales, etc., con una planta, siempre que la altura máxima de la edificación no sea superior a 4,00 metros.

Las construcciones permitidas no podrán superar un 10% de la ocupación ni 100 m². Los usos deportivos o dotacionales descubiertos no tienen limitación de ocupación.

4. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

Será libre.

5. CONDICIONES ESTETICAS

A las construcciones les serán de aplicación las Condiciones Estéticas Generales de las presentes Normas.