



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles, 26 de marzo de 1997

Número 43

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial. — Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 1.066

*Ayuntamiento de Santa Cruz del Valle*

### **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA CRUZ DEL VALLE ÁVILA**

**JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

**FEPMA**

#### **CAPITULO I**

##### **I.- DEFINICIONES GENERALES**

##### **1.1.- CLASES DE SUELO**

##### **a) Suelo urbano (SU)**

Está constituido por las áreas incluidas en la delimitación fijada en planos.

Se distinguen en esta clase de suelos tres ámbitos: el suelo urbano de actuación directa, las Unidades de Ejecución, cuyas condiciones específicas se regulan en el apartado 4.3 de estas normas y el ámbito a desarrollar mediante Estudio de detalle.

##### **b) Suelo apto para urbanizar (SAU)**

Según emplazamiento marcado en planos. Existen tres zonas diferenciadas, una destinada a uso industrial en la carretera de San Martín de Valdeiglesias (C-501), otra de uso residencial en el casco urbano y una última en la zona conocida como "La Orden" destinada a Area de Desarrollo Ganadero.

##### **c) Suelo no urbanizable.(SNU)**

Comprende los terrenos no incluidos en las clases anteriores.

Queda dividido a su vez en dos clases de suelo:

##### **I) Especialmente protegido.**

Se consideran los tres ámbitos siguientes de protección

- Protección Forestal.
- Protección Agrícola.
- Protección de Riberas.

##### **II) De régimen normal**

Todos ellos están delimitados en el plano 1, escala 1/20.000, referente a la clasificación del suelo.

## 1.2.- DEFINICIONES DE PLANEAMIENTO

### Unidad de ejecución

Unidad mínima de planeamiento en suelo urbano.

Las unidades de ejecución delimitadas por las Normas, se desarrollarán de acuerdo con las condiciones señaladas en las respectivas fichas.

### Polígono

Fraccionamiento de un Sector a efectos de su posterior ejecución por etapas.

### Sistemas interiores

Conjunto de viales, espacios libres, equipo y servicios que, urbanísticamente, sirven a un determinado Sector y que quedarán previstos en el correspondiente Plan Parcial.

## 1.3.- DEFINICIONES DE EDIFICACION

### Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente con acceso exclusivo desde vía pública o privada y sin solución de continuidad con otras edificaciones.

### Edificación agrupada, adosada o en hilera

Es la situada en parcela independiente pero en colindancia con otras edificaciones o parcelas. (adosada o pareada = 2 a 2 edificaciones; agrupada o en hilera = más de 2 edificaciones).

### Edificación cerrada

Es la que ocupa todo el frente de la alineación a las calles con la que tiene fachada.

### Edificación abierta

Bloques aislados separados por espacios libres ajardinados vinculados a las edificaciones.

### Edificación unifamiliar

Vivienda que ocupa en exclusiva una parcela de tamaño igual o superior a la mínima permitida.

### Parcela mínima

Menor superficie posible en que se puede construir según la zona, a efectos de edificación o segregación en su caso.

Ocupación de suelo

Porcentaje ocupado en planta por la edificación, referido a la superficie neta de la parcela o solar.

Edificabilidad neta o bruta

Relación entre la superficie construida de las edificaciones y la superficie neta o bruta según se trate, respectivamente, de parcela o polígono o sector.

Altura a cornisa

Distancia en vertical desde la acera o terreno circundante hasta la cara inferior del forjado de cubierta, en su intersección con el plano de fachada.

Planta sobre rasante

Se considerarán todos aquellos espacios entre separaciones horizontales del edificio que tengan o puedan tener fachada de altura mayor a 1 m., en la que se puedan practicar huecos y que vierta a espacio libre.

Espacio libre

Aquel espacio, público o privado, que posea las características mínimas de patio o sea vía pública.

Planta baja

Aquella que pueda tener acceso directo desde el terreno circundante o a través de rampa o escalera de menos de 1,00 m. de desnivel.

Planta bajo rasante

Aquel que no cumpla las condiciones de planta sobre rasante. Además tendrá esta condición la superficie interior a las líneas paralelas a fachadas a 8 m. de distancia de ellas, de los espacios sobre rasante cuyos paramentos estén en contacto con el terreno (semisótanos).

Espacio bajo cubierta

Se considera espacio bajo cubierta aquel que cumpla cada una de las siguientes condiciones:

Tiene como techo los faldones de cubierta del edificio.

Depende funcional y dominicalmente de las plantas inferiores.

La altura a cumbrera será inferior a 3,25 m.

Se sobreentiende la permisividad de usos vivideros siempre que se cumplan las condiciones higiénicas prescritas.

## CAPITULO II

### 2.- NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

#### 2.1.- ESTUDIO DE DETALLE

Será de aplicación a efectos de ordenación de volúmenes, o fijación exacta de alineaciones y rasantes. No podrán crearse nuevas vías públicas, pero sí privadas.

Podrá ser requerido por el Ayuntamiento, aún cuando no estuviese indicado en los planos correspondientes de las presentes Normas previa delimitación de una unidad de ejecución según el Art. 145 del Texto Refundido de la LRS y OU.

#### 2.2.- PLAN ESPECIAL

Se requerirá su redacción en los mismos supuestos anteriores, en que, además, se trate de conseguir otras vías o espacios públicos no previstos o la regulación específica de la edificación en zonas singulares. Tanto el ámbito como el sistema de actuación serán fijados en su caso, por el Ayuntamiento.

Su contenido se regirá por el Texto Refundido de la LRS y OU, (Art. 85) y sus reglamentos.

#### 2.3.- PLAN PARCIAL

Se requerirá para el desarrollo por etapas y polígonos del sector industrial.

Su contenido se regirá por el Texto Refundido de la LRS y OU y sus Reglamentos. La aplicación de los estándares mínimos de dotaciones que marca el Anexo del Reglamento de planeamiento, así como su infraestructura y servicios, se referirán a la totalidad del sector.

#### 2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Contendrán las determinaciones precisas para realizar obras de los servicios urbanos previstos en el Plan Parcial, y Unidades de Ejecución. Como niveles mínimos a conseguir, se proponen:

Agua.- 200 litros/habitante/día

Residuales.- Id. en sistemas unitario o separativo, según las características del terreno y la ordenación.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público.

Energía eléctrica.- Según Reglamentos vigentes

Acerados.- Serán pavimentados en función del uso, intensidad de tráfico y carácter de la zona.

Basuras.- Se establecerá un sistema por convenio con el Ayuntamiento.

## 2.5.- NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTAS

Serán de aplicación en todo caso y en especial en los entornos de la Iglesia, Ayuntamiento y zonas señaladas como "visualizaciones a proteger" señaladas en el plano 3, Escala 1/1.000, y servirán para dilucidar cuantas dudas puedan presentarse en cuanto a la adaptación de nuevas construcciones (volumen y materiales) en dicho entorno o en relación con el paisaje (Art. 98 del Reglamento de Planeamiento).

## 2.6.- LICENCIAS

Estarán sujetos a previa obtención de Licencia Municipal los actos, públicos o privados, de edificación y uso del suelo recogidos en los Art. 4.1 del RDU y del 242 del TRLS.

### Artº.4.1 RDU:

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con respecto a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.
7. Las obras e instalaciones de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

## Artº 242 TRLS:

Actos sujetos a licencia.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.
4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme lo previsto en los artículos 187 a 190 de esta Ley.
5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación del Régimen Local que resulte aplicable.
6. En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
7. Los Colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística pondrán en conocimiento de la Administración competente dicha presunción, denegando el visado.

La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente, avalado por facultativo autorizado y visado por el Colegio profesional respectivo, así como los restantes documentos que en cada caso proceda. Deberán acompañarse ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros organismos interesados. La documentación a presentar para cada tipo de proyecto se regulará mediante ordenanza específica.

El Ayuntamiento recabará los informes que en cada caso sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución en contra de cualquiera de estos informes deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.

La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto deberá estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el municipio y por el organismo provincial competente.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado.

## CAPITULO III

### 3.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Estas normas serán aplicables tanto en las edificaciones a realizar en el suelo urbano, como en suelo apto para ser urbanizado o no urbanizable del término municipal.

#### 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

##### Parcela mínima

A efectos de segregación, la que se fije en las Ordenanzas zonales.

A efectos de edificación, lo que determinen las Ordenanzas zonales. Como mínimo, en la que se pueda construir 50 m<sup>2</sup> útiles con las condiciones higiénicas mínimas.

##### Dimensiones y frente de fachada.

Lo que determinen las Ordenanzas zonales.

##### Vuelos permitidos en fachadas situadas en línea de calle.

No se permite más que balcones, de un saliente de la línea de fachada no mayor del 10% del ancho de la calle, con máximo de 70 cm. En la Zona Homogénea 1, la limitación por ancho de calle no será de aplicación para mantener la tipología tradicional. La altura mínima desde la acera hasta la parte inferior del balcón será de 3 m.

Se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados de fábrica, e incluso los miradores acristalados.

##### Alineaciones y separaciones a linderos en edificación aislada, adosada o agrupada.

Serán las especificadas en cada una de las Ordenanzas zonales.

##### Medición de alturas

Se regula la altura de la edificación por la distancia vertical a cornisa marcada en ordenanzas según el número de plantas sobre rasante permitidas, o según la fórmula definida para cada caso.

Planta sobre rasante se considerarán todos aquellos espacios entre separaciones horizontales del edificio que tengan o puedan tener fachada de altura mayor a 1m., en la que se puedan practicar huecos y que vierta a espacio libre (espacio público o privado que posea las características mínimas de patio o sea vía pública)

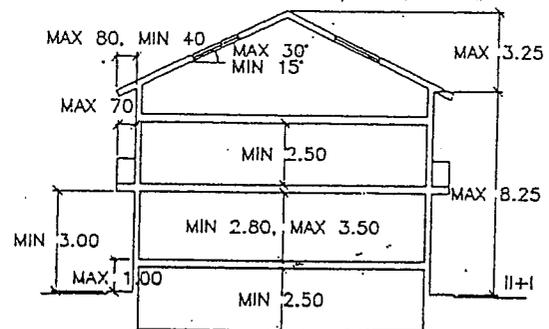
El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos de nivel de la planta baja de la edificación y estará constituido por el número de pisos del edificio, incluyendo áticos, plantas bajas y aporricadas y semisótanos que sobresalgan más de 1,00 m. sobre la rasante.

Se considera la rasante al terreno circundante resultante de un posible movimiento de tierras, con la excepción de patio inglés de anchura menor a 3 m.

Planta baja se considera aquella que pueda tener acceso directo desde el terreno circundante o a través de rampa o escalera de menos de 1,00 m. de desnivel.

La distancia vertical o altura máxima a cornisa con carácter general es la siguiente:

- Edificio de 3 plantas (III)	9,50 m
- Edificios de 2 plantas más sobrado (II+I)	8,25 m
- Edificios de 2 plantas (II)	6,50 m
- Edificios de 1 planta más sobrado (I+I)	4,75 m
- Edificios de 1 planta (I)	3,50 m



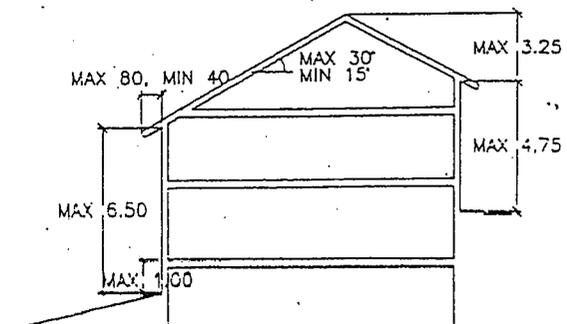
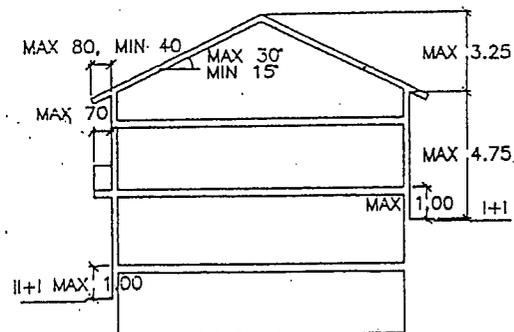
Esta altura será de obligado cumplimiento en todas las fachadas del edificio, a no ser que la Ordenanza propia de la zona especifique cualquier variación.

Esta altura se medirá desde la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en la intersección con el plano de fachada, medida en el punto medio de las fachadas.

Si la rasante tuviese pendiente, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. Estas fracciones tendrán una dimensión comprendida entre 5 m. y 15 m. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 1,40 m.

En parcelas en las que la edificación tenga fachadas dando a 2 calles opuestas con diferente cota, prevalecerá siempre la altura máxima de la cota inferior, siempre que en la fachada opuesta sea posible edificar al menos una altura con accesibilidad directa, (Ver esquema), y siempre que la Ordenanza zonal no indique un criterio distinto.

En todo caso, la altura a cornisa y el número de plantas se medirán tomando como base el terreno natural circundante existente, permitiéndose solamente su alteración, sin que se perjudique a los colindantes, y siempre que tal alteración sea técnicamente razonable.



Los edificios en esquina de manzana cerrada deberán:

Si dan a dos calles, conservar el nivel de la línea de cornisa, en tramos mayores de 5m y menores de 15m.

Si dan a tres calles, conservar el nivel de la línea de cornisa en tramos mayores de 5m y menores de 15m, o bien presentar un hastial en el lateral paralelo a medianera.

Estas condiciones son de aplicación general, siempre que la Ordenanza zonal no indique un criterio distinto.

Alturas máxima y mínima libres.

En locales comerciales o plantas bajas a nivel de calle, la altura máxima libre (distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado) será de 3,50 m., la mínima será de 2,80 m.

En sótanos y semisótanos, la altura libre mínima será de 2,50 m., al igual que en plantas superiores, excepto áticos.

Construcciones permitidas por encima de la altura a cornisa.

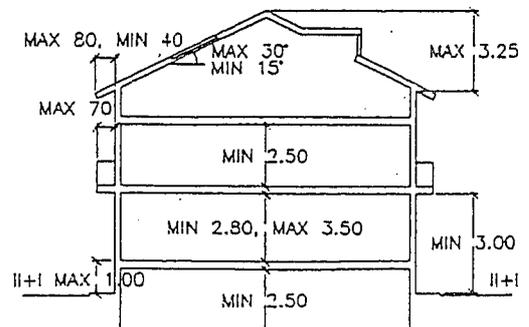
Bajo los faldones de cubierta se permiten usos vivideros o complementarios, no computables en la edificabilidad señalada en la correspondiente Ordenanza, siempre que la altura de cumbreras de aquella no sobrepase los 3,25 m. contados desde la altura a cornisa y que dependan funcional y dominicalmente de las plantas inferiores. Tendrán luz y ventilación no inferior a 1/10 de su superficie en planta. Dicha luz y ventilación serán aseguradas por ventanas incluidas en la misma pendiente de la cubierta, permitiéndose troneras de un ancho inferior o igual a 1 m. de dimensiones exteriores, separadas entre sí no menos de 1,5 m. y siempre que la suma total de su longitud no supere el 15% de la longitud de fachada.

Cubiertas

La cubierta será en al menos el 80% de su proyección horizontal, inclinada, de teja y volará con alero sobre la fachada.

La pendiente de los faldones de cubierta estará inscrita entre 15° y 30° sexagesimales y arrancarán "sin peto" sobre la parte superior del último forjado.

El 20% restante podrá utilizarse como terraza descubierta, siempre que sus límites se retranqueen al menos 2m del perímetro del cerramiento y su superficie sea inscribible en una circunferencia de 4m de diámetro.



### Alero

Los aleros tendrán un vuelo máximo en proyección horizontal de 80 cm. y mínimo de 40 cm.

### Patios en edificación cerrada

Los patios, para ser considerados espacio libre, tendrán una dimensión perpendicular en cualquier punto del cerramiento, mayor que su altura dividida por tres y podrá ser inscrita una circunferencia de 3 m. de diámetro.

Se permiten, en construcciones medianeras, el establecimiento de patios mancomunados, cuya servidumbre sobre los solares debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### Medición de la edificación

La superficie construida se medirá según criterios seguidos en viviendas de protección oficial (50% vuelos y espacios cubiertos o porches). Se excluyen de la edificabilidad admitida en Ordenanzas los semisótanos que no sobresalgan más de 1,00 m. sobre rasante y los espacios bajo cubierta permitidos según condiciones reseñadas anteriormente.

Tampoco computarán las superficies interiores a las líneas paralelas a fachada a 8m de distancia de ellas de los espacios sobre rasante cuyos paramentos estén en contacto con el terreno (semisótanos).

Para la ocupación se computará la superficie en proyección horizontal encerrada por el perímetro exterior de los cerramientos del edificio y/o el borde de la cubierta en espacios abiertos sin cerramiento.

### Posición de las edificaciones en relación a pozos o manantiales existentes

Cualquier edificación en cualquier clase de suelo no alterará con su situación, el uso y caudal de pozos o manantiales existentes. Deberán separarse al menos 5 m. del cauce natural.

## **3.2.- CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS**

Todos los locales vivideros residenciales, excepto aseos, deberán tener fachada a espacio libre y huecos que permitan unos niveles correctos de iluminación natural, vistas y ventilación.

Los locales afectos a actividades productivas cumplirán el apartado anterior, salvo que exigencias técnicas de la producción lo impidan, en cuyo caso la permanencia estará regulada por la normativa de rango superior sobre higiene en el trabajo, y por las que pueda dictar la administración local. En ausencia de justificación técnica se considera inadecuada para la estancia la superficie alejada más de 6m de las ventanas.

Los locales comunes (susceptibles de utilización conjunta por los usuarios de un edificio, excluyendo las viviendas unifamiliares de superficie menor a 400 m<sup>2</sup>) tendrán ventilación e iluminación naturales si forman parte del sistema de evacuación del edificio.

No se permitirá el uso de vivienda en sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos que puedan proyectarse, deberán tener ventilación, que en caso de sótanos podrá ser forzada. además contarán con un sistema de evacuación de aguas a la red municipal de alcantarillado.

Se permitirán chimeneas o patinillos de ventilación para cuartos de baño y aseos, retretes, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas, garajes y sótanos. La ventilación por chimenea podrá ser natural o forzada por sistemas debidamente homologados. Los patinillos deberán tener una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 0,70 m.; sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Los equipos de climatización no integrados (de ventana) necesitarán licencia municipal para su instalación siempre que no se coloquen dando a espacios libres privados (patios privados). Si estos equipos sobresalen de la línea de fachada deberán estar situados a más de 3 m. de la calle.

### 3.3.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

La defensa del carácter y condiciones estéticas de nuevas construcciones, así como la conservación del patrimonio inmobiliario existente y la defensa del medio natural corresponde al Ayuntamiento. Subsidiariamente, el Ayuntamiento podrá recabar la opinión y dictamen de la Comisión de Patrimonio en cuantos casos dudosos puedan presentarse, así como denegar o condicionar las licencias de demolición u obra nueva, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes, o se presuma puedan producir un impacto negativo.

Con el fin de mantener el carácter de la edificación del núcleo de Sta. Cruz, se establecen las siguientes condiciones generales para las Zonas Homogéneas nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9:

#### Cubiertas

El material de cubrición será la teja curva en tono rojo, preferiblemente cerámica.

Se prohíbe expresamente la teja plana, las cubiertas onduladas de fibrocemento y todo otro material de cubrición ajeno a los existentes, con la excepción del cinc y el plomo en los remates.

#### Fachadas y vallados

Se utilizarán materiales acordes con el entorno, preferiblemente los revocos blancos, enfoscados y encalados o pinturas blancas o terrosas, la piedra de la región, y el ladrillo tejar o viejo con entramado de madera. Se prohíben los ladrillos pintón o bicolor, el blanco y el amarillo, el bloque de cemento, el pintado de llagueados y los materiales disonantes.

#### Balcones

Los elementos de cerrajería en balcones y rejas seguirán en todo los tradicionales y estarán pintados en negro u ocre muy oscuro, siendo preferiblemente de madera según la costumbre local. Se prohíben los petos macizos o de vidrio.

Además en las Zonas Homogéneas 1 y 2 sus vigas serán de madera y su piso de tablazón o, subsidiariamente, se emplearán soluciones que no sean estéticamente disonantes, prohibiendo expresamente que su piso lo constituya el forjado en todo su canto.

#### Carpinterías

Las carpinterías de ventanas serán de madera, nunca el aluminio en su color ni con acabados de brillo metálico; se permitirán carpinterías de cualquier material siempre que estén acabadas sin brillo y en colores como el verde oscuro, marrón, rojos oscuros y todos aquellos no disonantes y que se puedan considerar tradicionales. En puertas de acceso se permitirá además de la madera, la cerrajería cumpliendo lo dispuesto en cuanto a acabados lo referido para carpinterías de ventanas..

#### Medianeras vistas

Se pintarán o tratarán con materiales de fachada. Se permitirá el uso de placas de fibrocemento lisas para pequeñas superficies ( nunca la totalidad de la medianería) y siempre que su tratamiento en cuanto a colores y disposición no sean estéticamente disonantes.

Para las Zonas Homogéneas 1 y 2, el Ayuntamiento creará una ordenanza específica a fin de incentivar la vuelta a los sistemas constructivos tradicionales y, en su defecto, a fomentar el cambio de apariencia externa en aquellas edificaciones disonantes, al menos en lo referente a color y textura tradicionales. Asimismo, en cuanto a postes y tendidos aéreos, en orden a atenuar su impacto visual negativo.

#### Antenas parabólicas

Para evitar o limitar el impacto visual de estos elementos, para las Zonas Homogéneas 1, 2 y 3, se hace preceptivo solicitar informe previo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o a la Ponencia Técnica para la concesión de licencia o autorización de su instalación.

#### Chimeneas

En las Zonas Homogéneas 1 y 2, se seguirá la tipología tradicional de chimeneas, especialmente en su coronación en teja árabe.

### **3.4.- CONDICIONES GENERALES DE USO**

Al objeto de definir la compatibilización de usos en las distintas zonas, se establecen las siguientes situaciones y categorías:

#### a) Uso de vivienda

##### C<sup>a</sup>.1. Unifamiliar.

Cuando está situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

##### C<sup>a</sup>.2. Colectiva o multifamiliar.

Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

#### b) Uso comercio

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases.

##### S.1. En edificios de viviendas.

Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, pudiendo establecerse un local comercial único en dos plantas, (baja y sótano), perteneciendo el sótano a la misma actividad que la planta baja y vinculado a ella.

S.2. En naves o edificios independientes.

c) Uso de industria

C<sup>a</sup>.1. Sin molestia para la vivienda.

Producción artesanal y oficios artísticos con instalaciones no molestas para la vivienda y compatibles con ellas, localizadas en planta baja.

C<sup>a</sup>.2: Incómoda para la vivienda.

Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, pudiendo llevar incluida la venta directa al público, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos.

C<sup>a</sup>.3. Incompatible con la vivienda.

Producción industrial con actividades Molestas, Nocivas e Insalubres.

C<sup>a</sup>.4. Agropecuaria, forestal o minera.

Los que corresponden a las actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios y forestales, incluyendo las edificaciones de las instalaciones necesarias. Así mismo comprende las actividades de guarda y cría de animales en régimen de estabulación o libre, en este caso siempre a una distancia mayor de 500 m. del Suelo Urbano.

C<sup>a</sup>.5. Almacén.

Locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

d) Uso público

C<sup>a</sup>.1. Administrativo y de oficinas.

Corresponden a los locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración, así como a empresas privadas.

C<sup>a</sup>.2. Docente.

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de educación y Ciencia.

C<sup>a</sup>.3. Religioso.

El correspondiente a edificios o locales destinados al culto.

C<sup>a</sup>.4. Sanitario-asistencial.

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados al tratamiento médico de las personas o animales. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Castilla y León.

C<sup>a</sup>.5. Hotelero.

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las "residencias" o edificios análogos destinados a alojamientos colectivos.

C<sup>a</sup>.6. Espectáculos y de relación

Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiestas, discotecas, cines, teatros, locales culturales, bares, restaurantes, etc.

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de espectáculos Públicos, así como todas aquellas disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que les sean aplicables por analogía con otros usos.

C<sup>a</sup>.7. Deportivo.

Es el que corresponde a las instalaciones, locales y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de deportes o ejercicios de cultura física.

e) Otros usos.

C<sup>a</sup>.1. Garaje o Aparcamiento.

Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera por ambos laterales por muros, se considerará un ancho mínimo libre de 3,00 m. El garaje tendrá una superficie útil mínima de 20 m<sup>2</sup>. por vehículo. La altura mínima no podrá ser inferior a 2,20 m. en cualquier punto. Los accesos tendrán un ancho mínimo de 3 m. y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16%. Todo garaje cerrado dispondrá de la ventilación suficiente, si es natural será del 5% de su superficie, si es forzada se garantizarán 6 renovaciones/hora.

C<sup>a</sup>.2. Recreativo turístico del medio físico.

Se definen como tales los destinados al recreo de la población. Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje.

C<sup>a</sup>.3. Usos excepcionales-

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como los referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

## CAPITULO IV

### 4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

#### 4.1.- GENERALIDADES

A efectos de la regulación de las condiciones particulares de la edificación y uso del suelo se distinguen dos situaciones:

a) El suelo urbano de actuación directa.

En el que para poder edificar será necesaria la previa petición de licencia, ajustándose en todo caso a lo señalado en los Art. 39 y 40 del reglamento de Gestión Urbanística, según los terrenos tengan o no la condición de solar.

Se distinguen en él, un total de 10 Zonas Homogéneas. A cada una de ellas le corresponde una ordenanza determinada, cuyas condiciones específicas se regulan en el apartado 4.2. Fichas de Ordenanzas y a modo de síntesis, en el cuadro resumen de las Ordenanzas.

Sta. Cruz del Valle

Normas Subsidiarias

A continuación se listan las zonas homogéneas, señalando su ámbito y la Ordenanza que le corresponde.

ZONA Nº	HOMOGENEA AMBITO	ORDENANZA Nº
1	CASCO ANTIGUO	1
2.1	BARRIO LADERA	2
2.2	C/ ROSALES	2
3	BARRIO DE SAN PEDRO BAUTISTA	3
4.1	C/ SAN JOSÉ Y C/ MEDIODÍA	4
4.2	BLOQUE AVDA. ANTONIO MACHADO	4
5.1	BARRIO DE SAN JOSÉ	5
5.2	COOPERATIVA EL TOROZO. FASE II	5
5.3	COOPERATIVA MIRAVILLAS	5
6	COOPERATIVA EL TOROZO. FASE I.	6
7.1	HUERTAS, C/PARRAL, UE-1, UE-2 Y UE-3	7
7.2	FUENTE CARRIA	7
7.3	AVDA. A. MACHADO FRENTE AL PARQUE Y UE-4	7
7.4	AVDA. A. MACHADO JUNTO AL ARBORETO	7
8	LOS REGAJOS Y UE-5 Y UE-6	8
9	C/ CANALES	9
10.1	ESCOLAR	10.1
10.2	CEMENTERIO	10.2
10.3	ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	10.3
10.4	DEPORTIVO	10.4

#### b) Unidades de ejecución.

Son aquellas áreas de suelo urbano que precisan una mayor adecuación puntual, y en las que para poder edificar, se seguirá la tramitación señalada en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se han delimitado 6 Unidades de Ejecución, cuyas características se detallan en el apartado 4.3. Fichas de Unidades de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCION	AMBITO
UE-1	BARRIO LAS HUERTAS
UE-2	CALLE PISCINAS
UE-3	CALLE DEL PARRAL
UE-4	AVDA. A. MACHADO FRENTE PARQUE
UE-5	LOS REGAJOS I
UE-6	LOS REGAJOS II

#### Superficie bruta

La que se señala es aproximada, ya que ha sido tomada por la medición directa de la cartografía disponible a escala 1/1000.

La superficie exacta será fijada según el plano topográfico 1/500, base para el Estudio de Detalle, proyecto de compensación y proyecto de urbanización posteriores, que deberá ser levantado al efecto.

### Delimitación de las unidades de ejecución

Podría ser reajustada por el Ayuntamiento de oficio o a petición de los particulares interesados mediante la oportuna tramitación, (Art. 146 del Texto Refundido de la LRS y OU y 38/2 del Reglamento de Gestión) si una mayor viabilidad así lo aconsejase.

Los límites de las unidades de ejecución se han procurado hacer coincidir con los límites de las propiedades salvo cuando quede expresamente marcado en planos otro criterio. Debido a las carencias de la información gráfica pueden existir disparidades, si esto ocurriese se podrán corregir los límites para reajustarlos siempre que dicha modificación no sea sustancial ni supere un margen del +/- 15% de la superficie bruta.

### Aprovechamientos y Areas de Reparto

Se considera cada una de las unidades de ejecución propuestas como un Area de Reparto. Su aprovechamiento medio se estima en m<sup>2</sup> construibles del uso característico que se señala.

El número de viviendas que se indica en cada ficha es aproximado, siendo las resultantes exactas las que determine el desarrollo de cada unidad, respetando la parcela mínima de cada tipología.

En cuanto a ordenanzas de aplicación regirán las determinadas en las fichas correspondientes.

### Cesiones obligatorias y gratuitas al ayuntamiento (mínimas)

- Espacios libres de uso público: 10% del ámbito + 18 m<sup>2</sup>/vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> de otro uso, o la marcada en la correspondiente ficha.

- Viario: El que se señala más el que se derive del desarrollo de la unidad.

Respecto a los espacios libres de uso público se intentará la creación de plazuelas o zonas estanciales al modo tradicional.

### Sistema de actuación

Se propone el sistema de compensación para el desarrollo de varias de las unidades de ejecución marcadas. Cuando se incumplan los plazos de ejecución que se detallan a continuación puede cambiarse el sistema con cargo a la iniciativa pública (cooperación o expropiación) y en todo caso la aplicación del régimen de expropiación o venta forzosa previsto en el TRLSROU. En el resto se propone el sistema de cooperación.

### Plazo de ejecución

Se propone un plazo máximo de 2 años, contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, para la presentación a trámite conjuntamente con el Estudio de Detalle, Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, si fuese exigible o del Proyecto de Compensación y de Urbanización en caso de propietario único o cuando no se exija Estudio de Detalle.

Sta. Cruz del ValleNormas Subsidiarias

Si fuese exigible la formación de la Junta de Compensación, la presentación del Proyecto de Compensación y urbanización deberá ser efectuada conjuntamente en un plazo no superior a un año desde la aprobación de la Junta.

Las obras de urbanización deberán estar finalizadas en un plazo no superior a un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Para proceder a la edificación en las Unidades de Ejecución regirán los siguientes plazos:

- a) Para solicitar la licencia de edificación, de dos años desde la aprobación del proyecto de compensación y del proyecto de urbanización.
- b) Para finalizar la edificación, cuatro años a partir de la fecha de concesión de la licencia.

Garantías de la ejecución de la urbanización

Si las obras de edificación se efectúan de forma simultánea a las de urbanización, se prestará garantía por el 100% de las obras de urbanización. Si la edificación fuese posterior, esta garantía será del 6% del valor de urbanización.

Conservación de la urbanización

Será, en general, con cargo a los particulares, mediante la constitución de la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. Excepto los sistemas generales que correrán a cargo del Ayuntamiento.

Unidades de Ejecución. Condiciones específicas de desarrollo

UNIDAD	SUP. (Has.)	AM	Nº VIV	CUATRIENIO	OBSERVACIONES
UE-1	0,504	0,40	11	1º	Los espacios libres de cesión estarán situados junto a la escuela y en el molino.
UE-2	0,287	0,41	6	1º	Creación de plaza ajardinada en la situación marcada en el esquema. Plantas bajas porticadas.
UE-3	0,25	0,51	6	2º	Los espacios libres de cesión estarán en la zona del "cara al sol"
UE-4	0,42	0,48	12	2º	Todas las viviendas contarán con acceso rodado. Se creará una plaza con los espacios libres públicos.
UE-5	1,03	0,35	16	1º	Se recoge el viario tramitado. Los espacios libres públicos se agruparán en una sola parcela.
UE-6	0,82	0,41	12	2º	Se garantizará la conexión con el viario futuro del SAU.

El viario propuesto en las distintas fichas de las unidades de ejecución se considerarán orientativos y no vinculantes. Su diseño se señalará a través del Estudio de Detalle que desarrolle cada una de las unidades de ejecución.

## ORDENANZA 1: RESIDENCIAL DE CASCO

CLAVE: R.C.

ZONA: Manzanas cerradas o compactas del casco antiguo

## CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	100 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	5 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación encerrada entre medianerías, agrupada, aislada o adosada.

SEPARACION A LINDEROS	De la alienación	0 m
	De linderos laterales	0 m
	Del testero	0 m

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA		100% en planta baja
	Plantas superiores	
	Parcelas < 75 m <sup>2</sup>	100%
	Parcelas > 150 m <sup>2</sup>	12 m fondo máximo
	Parcelas > 75 m <sup>2</sup> y < 150 m <sup>2</sup>	Según condiciones especiales

ALTURA DE CORNISA	Dos plantas (II)	6,50 m
	Dos más sobrado (II+I)	8,25 m

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Según plano adjunto
---------------------------------	---------------------

EDIFICACIONES AUXILIARES	Prohibidas
--------------------------	------------

## CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	Vivienda en categoría unifamiliar y multifamiliar.
USO COMPATIBLE	Comercios y oficinas S1 Público todas las categorías Industrial C <sup>a</sup> 1, en bajos
USOS PROHIBIDOS	Los restantes salvo los preexistentes no molestos

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Según condiciones generales, en el apartado 3.3.  
La proporción de huecos será vertical y prevalecerá el macizo sobre el vano.

## CONDICIONES DE PROTECCIÓN

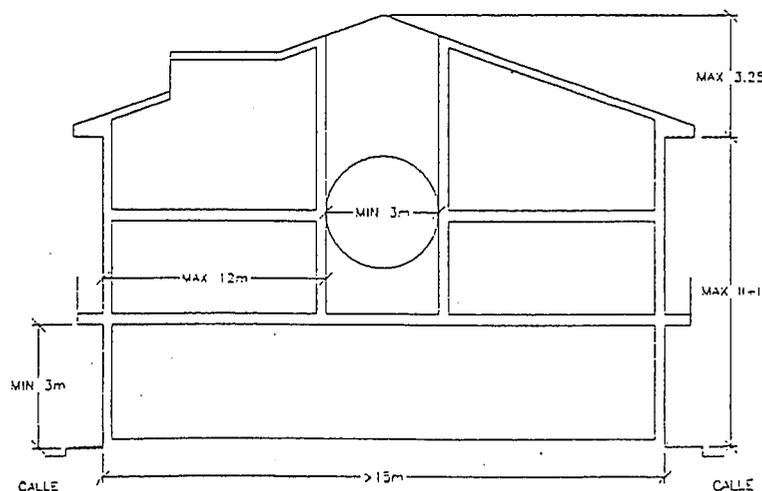
En los edificios catalogados se actuará mediante las condiciones del Capítulo VII

## ORDENANZA 1: RESIDENCIAL DE CASCO

CLAVE: R.C.

## CONDICIONES ESPECIALES

1. Son a conservar: tamaño y morfología de las parcelas, cerramiento y anchos de viario, así como morfología de sus encuentros.
2. Cualquier nuevo viario se adaptará a la topografía existente
3. La edificación a efectuar en las zonas denominadas como "visualizaciones a proteger" no alterará las características del panorama y permitirá la vista tanto desde el interior del casco hacia el panorama como desde el exterior del casco a los elementos emblemáticos. En el entorno de la iglesia, en las parcelas no edificadas de la calle de la Iglesia, se limitará su altura de cornisa para garantizar estos fines.
4. Las edificaciones mantendrán en sus fachadas un ritmo de huecos en que predomine el macizo sobre el vano, prohibiéndose expresamente los cuerpos volados y los balcones con peto macizo de fábrica.
5. Para poder ocupar el 100% de las parcelas de superficie entre 75 y 150 m<sup>2</sup> será necesario que el fondo de la parcela sea igual o inferior a 1,5 veces la anchura de la fachada. Si el fondo fuese mayor, la máxima profundidad de edificación será de 12 m.
6. En caso de parcelas con fondo superior a 12 m. y con frente a dos calles opuestas, la ocupación en plantas superiores será del 100% si su fondo es inferior a 15 m., y se dispondrá de un patio interior (nunca a fachada) de características definidas en condiciones higiénicas, si el fondo superase los 15 m. (Esquema).
7. Sobre la última planta forjada se permite bajo cubierta de la edificación usos vivideros. Esta superficie no será mayor del 80% de la de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbrera indicadas en Condiciones Generales de Volumen.
8. Los espacios privados contemplados como equipo se obtendrán mediante expropiación.
9. En caso de tipología multifamiliar, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada vivienda, dentro de la parcela.
10. Se fija un nº de plantas máximo variable según el tramo de calle en el que se erija la fachada del edificio, establecido en el plano que se acompaña.



## ORDENANZA 2: RESIDENCIAL EXTENSION DE CASCO

CLAVE: R.E.C.1

ZONA: Bordes sureste y suroeste del casco con morfología y tipología similares a éste pero con menor densidad edificatoria.

## CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	100 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	5 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación encerrada entre medianerías, agrupada, aislada o adosada.

SEPARACION A LINDEROS	De la alienación	0 m
	De linderos laterales	3 m - aislada y pareada
	Del testero	3 m

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA		100% en planta baja
	Plantas superiores	
	Parcelas < 75 m <sup>2</sup>	100%
	Parcelas > 150 m <sup>2</sup>	12 m fondo máximo
	Parcelas > 75 m <sup>2</sup> y < 150 m <sup>2</sup>	Según condiciones especiales

ALTURA DE CORNISA	Dos plantas (II)	6,50 m
-------------------	------------------	--------

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Dos plantas
---------------------------------	-------------

EDIFICACIONES AUXILIARES	Prohibidas
--------------------------	------------

## CONDICIONES DE USO

Uso PRINCIPAL	Vivienda en categoría unifamiliar y multifamiliar.
Uso COMPATIBLE	Comercios y oficinas S1 y S2 Público todas las categorías Industrial C <sup>a</sup> 1 en bajos.
Usos PROHIBIDOS	Los restantes salvo los preexistentes no molestos

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION

Según condiciones generales, en el apartado 3.3.

## CONDICIONES DE PROTECCION

En los elementos catalogados se actuará mediante las condiciones del capítulo VII

## CONDICIONES ESPECIALES

Idem Ordenanza 1 excepto en la fijación de alturas que será según envolvente, según la fórmula:  

$$H_s = H_i - \Delta H + 0.15d$$

H<sub>i</sub>.- altura de cornisa medida en el punto medio de la fachada inferior.

ΔH.- incremento de cota entre las fachadas opuestas.

d.- Distancia horizontal entre los puntos medios de las fachadas opuestas.

ORDENANZA 3: SAN PEDRO BAUTISTA

CLAVE: R.E.C.2

ZONA: Colonia de viviendas promovida por la Obra Sindical del Hogar, entre Avdas. de Pablo Picasso y de Antonio Machado.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	la existente u 80 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	8 m

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación unifamiliar en hilera con edificación auxiliar.

SEPARACION A LINDEROS	De la alienación	0 m
	De linderos laterales	0 m
	Del testero	0 m

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA	100%
-------------------------------------	------

ALTURA DE CORNISA	Una planta	3,50 m
-------------------	------------	--------

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Una planta
---------------------------------	------------

**CONDICIONES DE USO**

Uso PRINCIPAL	Vivienda en categoría unifamiliar y multifamiliar.
Uso COMPATIBLE	Comercios y oficinas S1 Público categorías 1, 2 y 4 Industrial C <sup>a</sup> 1 y C <sup>a</sup> 4, en edificaciones auxiliares
Usos PROHIBIDOS	Los restantes salvo los preexistentes no molestos

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3. Encaladas o enfoscadas y pintadas de blanco. Teja árabe.

**CONDICIONES DE PROTECCION**

Toda nueva edificación se adaptará al conjunto, en sus condiciones originales.  
Se mantendrán escaleras, pretilas, zonas ajardinadas y todos aquellos elementos particulares de su morfología urbana.

**CONDICIONES ESPECIALES**

1. Son a conservar: tamaño y morfología de las parcelas, cerramiento y anchos de viario, así como morfología de sus encuentros

**ORDENANZA 4: RESIDENCIA MULTIFAMILIAR**

CLAVE: R.M.

ZONA: Manzana de viviendas en 3 alturas entre la c/ San José y la c/ Mediodía.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	200 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	10 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación encerrada entre medianerías. y bloque aislado

SEPARACION A LINDEROS	De la alienación	0 m
	De linderos laterales	0 m
	Del testero	0 m

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA	La existente o 12 m. fondo
-------------------------------------	----------------------------

ALTURA DE CORNISA	9,50 m
-------------------	--------

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Tres plantas
---------------------------------	--------------

**CONDICIONES DE USO**

Uso PRINCIPAL	Vivienda en categoría multifamiliar.
Uso COMPATIBLE	Comercios y oficinas S1 y S2 Público todas las categorías Industrial C <sup>a</sup> 1
Usos PROHIBIDOS	Los restantes salvo los preexistentes no molestos

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3.

**CONDICIONES DE PROTECCION****CONDICIONES ESPECIALES**

1. Las edificaciones mantendrán en sus fachadas un ritmo de huecos en que predomine el macizo sobre el vano, prohibiéndose expresamente los cuerpos volados y los balcones con peto macizo de fábrica.

## ORDENANZA 5: RESIDENCIA UNIFAMILIAR

CLAVE: R.U.1

ZONA: Corresponde a las últimas promociones privadas y públicas de vivienda unifamiliar en hilera, situadas a lo largo de las c/ Mediodía y Miguel Hernández..

## CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	150 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	5 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación en hilera, adosada o aislada.

SEPARACION A LINDEROS	De la alineación	0 m
	De linderos laterales	3 m
	Del testero	3 m
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA		80%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		Según geometría
ALTURA DE CORNISA		6,50 m
NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE		Dos plantas

## CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	Vivienda en categoría unifamiliar.
USO COMPATIBLE	Comercio y oficinas en S1, en planta baja
USOS PROHIBIDOS	Los restantes salvo los preexistentes no molestos

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Según condiciones generales.

En colonias preexistentes serán las del conjunto, salvo renovación conjunta de fachadas y/o cubiertas en base a una ordenanza particular.

## CONDICIONES DE PROTECCIÓN

## CONDICIONES ESPECIALES

Sobre la última planta forjada se permite bajo la cubierta de la edificación los usos vivideros.

Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, no será mayor del 80% de la superficie de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbre que se indican en las Condiciones Generales de Volumen

Se preverá una plaza de garaje dentro de la parcela.

El nº de plantas máximo para la totalidad del ámbito, y la altura de cornisa según envolvente, según la fórmula:

$$H_s = H_i - \Delta H + 0.15d$$

En la que:

H<sub>i</sub>.- altura de cornisa medida en el punto medio de la fachada inferior.

ΔH.- incremento de cota entre las fachadas opuestas.

d.- Distancia horizontal entre los puntos medios de las fachadas opuestas.

## ORDENANZA 6: RESIDENCIA UNIFAMILIAR

CLAVE: R.U.2

ZONA: Corresponde a la cooperativa El Torozo, fase I, en la Avda. Antonio Machado y zona inmediata.

## CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	150 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	5 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación en hilera, pareada o aislada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alineación	0 m
	De linderos laterales	3 m.
	Del testero	3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA 65%

EDIFICABILIDAD MÁXIMA Según geometría

ALTURA DE CORNISA 8,50 m

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE Sótano más Dos

## CONDICIONES DE USO

Uso PRINCIPAL	Vivienda en categoría unifamiliar.
Uso COMPATIBLE	Comercio y oficinas en S1, en planta baja
Usos PROHIBIDOS	Los restantes salvo los preexistentes no molestos

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Según condiciones generales, en el apartado 3.3..

En colonias preexistentes serán las del conjunto, salvo renovación conjunta de fachadas y/o cubiertas en base a una ordenanza particular.

## CONDICIONES DE PROTECCIÓN

## CONDICIONES ESPECIALES

Sobre la última planta forjada se permite bajo la cubierta de la edificación los usos viveros. Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, no será mayor del 80% de la superficie de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbre que se indican en las Condiciones Generales de Volumen

Se preverá una plaza de garaje por vivienda dentro de la parcela.

Se permitirá la agrupación de edificaciones en parcelas vinculadas más pequeñas que las definidas como mínimas dejando el resto como espacios libres de uso deportivo-recreativo como proindiviso al servicio de la agrupación.

El nº de plantas máximo para la totalidad del ámbito, y la altura de cornisa según envolvente, según la fórmula:

$$H_s = H_i - \Delta H + 0.15d$$

En la que:

H<sub>i</sub>.- altura de cornisa medida en el punto medio de la fachada inferior.

ΔH.- incremento de cota entre las fachadas opuestas.

d.- Distancia horizontal entre los puntos medios de las fachadas opuestas.

**ORDENANZA 7: RESIDENCIA UNIFAMILIAR**

CLAVE: R.U.3

**ZONA:** Corresponde a las diversas zonas marcadas en el plano nº 2, situadas a lo largo de las Avdas. de Pablo Picasso y de Antonio Machado.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	250 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	10 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación aislada o pareada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alineación	3,00 m máximo
	De linderos laterales	3,00 m salvo linde pareada
	Del testero	3,00 m

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA	50%
-------------------------------------	-----

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
-----------------------	-------------------------------------

ALTURA DE CORNISA	6,50 m
-------------------	--------

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Dos plantas
---------------------------------	-------------

**CONDICIONES DE USO**

USO PRINCIPAL	Vivienda en categoría unifamiliar.
USO COMPATIBLE	Comercio y oficinas en S1, en planta baja Industrial C <sup>a</sup> 1 en planta baja Público C <sup>a</sup> 2,4,5 y 7
USOS PROHIBIDOS	Los restantes salvo los preexistentes no molestos

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN****CONDICIONES ESPECIALES**

Sobre la última planta forjada se permite bajo la cubierta de la edificación los usos vivideros. Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, no será mayor del 80% de la superficie de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbre que se indican en las Condiciones Generales de Volumen

Se preverá una plaza de garaje por vivienda dentro de la parcela.

En el caso de la parcela propiedad de D. Teófilo Dégano sita en la Avda. de Pablo Picasso y de acuerdo con el convenio suscrito con el Ayuntamiento, la edificabilidad se considerará la correspondiente a aumentar la superficie de la parcela actual en los 40,35 m<sup>2</sup> cedidos gratuitamente para viario.

## ORDENANZA 8: RESIDENCIA UNIFAMILIAR

CLAVE: R.U.4

ZONA: Corresponde a la zona situada a lo largo de la Avda. de Antonio Machado conocida como Los Regajos.

## CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	500 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	15 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas de parcelación histórica.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación aislada.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alineación	3,00 m máximo
	De linderos laterales	3,00 m salvo linde pareada
	Del testero	5,00 m
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA		35%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA DE CORNISA		6,50 m
NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE		Dos plantas
EDIFICACIONES AUXILIARES		5% parcela neta, 1 planta (3,50m.)

## CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	Vivienda en categoría unifamiliar.
USO COMPATIBLE	Comercio y oficinas en S1, en planta baja Industrial C <sup>a</sup> 1 en planta baja Público C <sup>a</sup> 2,4,5 y 7
USOS PROHIBIDOS	Los restantes salvo los preexistentes no molestos

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

## CONDICIONES DE PROTECCIÓN

## CONDICIONES ESPECIALES

Sobre la última planta forjada se permite bajo la cubierta de la edificación los usos vivideros.

Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, no será mayor del 80% de la superficie de la planta inferior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbre que se indican en las Condiciones Generales de Volumen

Se preverá una plaza de garaje por vivienda dentro de la parcela.

## ORDENANZA 9: INDUSTRIAL Y AGRICOLA

CLAVE: A.G.

ZONA: Corresponde a la zona S-E de la extensión del casco a lo largo de la c/ Canales, junto a la presa.

## CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	125 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	6 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación aislada, pareada o en hilera.

SEPARACIÓN A LINDEROS	De la alineación	0 m
	De linderos laterales	3,00 m
	Del testero	0 m

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA	75%
-------------------------------------	-----

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
-----------------------	-------------------------------------

ALTURA DE CORNISA	4,50 m
-------------------	--------

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Una planta
---------------------------------	------------

## CONDICIONES DE USO

Uso PRINCIPAL	Industrial en C <sup>a</sup> 1,2 y 4 y almacén
Uso COMPATIBLE	Comercio y oficinas en S2
Usos PROHIBIDOS	Residencia C <sup>a</sup> 1, se aplicará la ordenanza 2 Los restantes

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

## CONDICIONES DE PROTECCION

## CONDICIONES ESPECIALES

## ORDENANZA 10.1: EQUIPO ESCOLAR

CLAVE: EQ.1

ZONA: Colegios públicos, al O del casco, junto a Las Huertas..

## CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	- m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	- m

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Edificación aislada.

SEPARACION A LINDEROS	De la alineación	3,00 m
	De linderos laterales	3,00 m
	Del testero	3,00 m

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA 35%

EDIFICABILIDAD MÁXIMA 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ALTURA DE CORNISA 6,50 m

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE Dos plantas

## CONDICIONES DE USO

Uso PRINCIPAL	Público en C <sup>a</sup> 2
Uso COMPATIBLE	Público en C <sup>a</sup> 6
Usos PROHIBIDOS	Los restantes

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

## CONDICIONES DE PROTECCION

## CONDICIONES ESPECIALES

ORDENANZA 10.2: CEMENTERIO

CLAVE: EQ.2

ZONA: Cementerio de la población.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	- m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	- m

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**Según normativa del M<sup>o</sup> de Sanidad o Consejería competente.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

SEPARACION A LINDEROS	De la alineación	0 m
	De linderos laterales	0 m
	Del testero	0 m

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA

-

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

- m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ALTURA DE CORNISA

4,50 m

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE

Una planta

**CONDICIONES DE USO**

Uso PRINCIPAL	Cementerio
Uso COMPATIBLE	Público en Cº3
Usos PROHIBIDOS	Los restantes

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Libre, con adaptación sensible en texturas y colores al carácter del emplazamiento.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN****CONDICIONES ESPECIALES**

Aparcamiento en superficie de zona de entrada, con tratamiento adecuado en jardinería y materiales.

## ORDENANZA 10.3: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

CLAVE: EQ.3

ZONA: Corresponde a los espacios libres de uso y dominio público.

## CONDICIONES DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	- m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	- m

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Prohibida toda actividad edificatoria, excepto edificaciones auxiliares como kioscos de periódicos o similar con sup < 8m<sup>2</sup> En el parque municipal se permiten gallineros, estanques y otras edificaciones para albergar animales.

En la plaza de toros se permiten obras de mantenimiento y mejora, sin que supongan un aumento de volumen.

## TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

SEPARACION A LINDEROS	De la alineación	- m
	De linderos laterales	- m
	Del testero	- m

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA

-

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

- m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ALTURA DE CORNISA

- m

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE

-

## CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL	Jardines públicos
USO COMPATIBLE	Juegos de niños, estanque e instalaciones para animales, kioscos de periódicos o similar y plaza de toros
USOS PROHIBIDOS	Los restantes

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION

Libre, con adaptación sensible en texturas y colores al carácter del emplazamiento.

## CONDICIONES DE PROTECCION

Los elementos catalogados (fuentes,...) se conservarán integrándolos en la ordenación de las respectivas zonas.

## CONDICIONES ESPECIALES

El nº de kioscos o similares a emplazar será de uno como máximo en cada ámbito considerado como jardín o plaza estancial.

ORDENANZA 10.4: EQUIPO DEPORTIVO

CLAVE: EQ.4

ZONA: Corresponde al polideportivo y piscina municipales, situados al N-O de la Avda. Pablo Picasso.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima	- m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	- m

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: Aislada

SEPARACION A LINDEROS	De la alineación	3,00 m
	De linderos laterales	En relación a la tipología
	Del testero	- m

OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA	25%
-------------------------------------	-----

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
-----------------------	-------------------------------------

ALTURA DE CORNISA	7,50 m
-------------------	--------

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	Dos
---------------------------------	-----

**CONDICIONES DE USO**

Uso PRINCIPAL	Público en C <sup>º</sup> 8
Uso COMPATIBLE	Público en C <sup>º</sup> 6
Usos PROHIBIDOS	Los restantes

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Libre, con adaptación sensible en texturas y colores al carácter del emplazamiento.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN****CONDICIONES ESPECIALES**

Se podrán emplazar kioscos o similares, con los mismos condicionantes que en la ordenanza 10.3.

## CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS

Nº	Situación	Tipología	Condiciones de volumen					Usos		
			Edif. máx.	Ocup. máx.	Altura máx.	Altura mín.	Máx. Vlv./Ha		Fondo máx.	
Areas Homogéneas										
1	Casco antiguo	RC	Ocup. x 2 Ocup. x 3	100% **	II y II + I	6,50 y 8,25	100 m <sup>2</sup> Existente	80 Total * 12 m **	Manzana Cerrada	
2	c/ Rosales y Bº Ladera	REC1	Ocup. x 2	100% **	II	6,50	100 m <sup>2</sup> Existente	60 Total *	Resid. AG hilera o manzana cerrada	
3	Bº S. Pedro Bautista	REC2	Ocup. x 1	100%	I	3,50	Existente	40 Total	Resid. Agrupado con edif. auxiliar	
4	c/ S. José y Avda. A. Machado	RM	Ocup. x 3	100%	III	9,50	Existente	60 Total	Resid. Multifamiliar	
5	El Torozo II, Bº S. José, Miravillas	RU1	Ocup. x 2	80%	II	6,50	150	40 12 m	Resid. Adosado	
6	El Torozo I	RU2	Ocup. x 2	65%	II y III	6,50 y 9,50	150	40 10 m	Resid. Adosado	
7	Las Huertas, Fuente Carria y Avda. A. Machado	RU3	0,75	50%	II	6,50	250	26 12 m	Resid. AG, AD, AS	
8	Los Regajos	RU4	0,55	35%	II	6,50	500	18 Resid. AS	Resid. AS	
9	c/ Canales	AG	0,60	75%	I	4,50	Existente	Total * 12 m **	Industrial y agropecuario	
10.1	Escolar	EQ1	Ocup. x 2	35%	II	7,00	S/MEC		Escolar	
10.2	Cementerio	Según Normativa de Organismos Competentes								Cementerio
10.3	Espacios libres	Sin edificación								Jardines
10.4	Deportivo	EQ4	0,30	25%	II	7,50			Deportivo	

\* En parcelas ≤ 75m<sup>2</sup>\*\* En parcelas > 150 m<sup>2</sup> ⇒ 12 m de fondo.En parcelas > 75 m<sup>2</sup> y ≤ 150 m<sup>2</sup> según condiciones especiales.

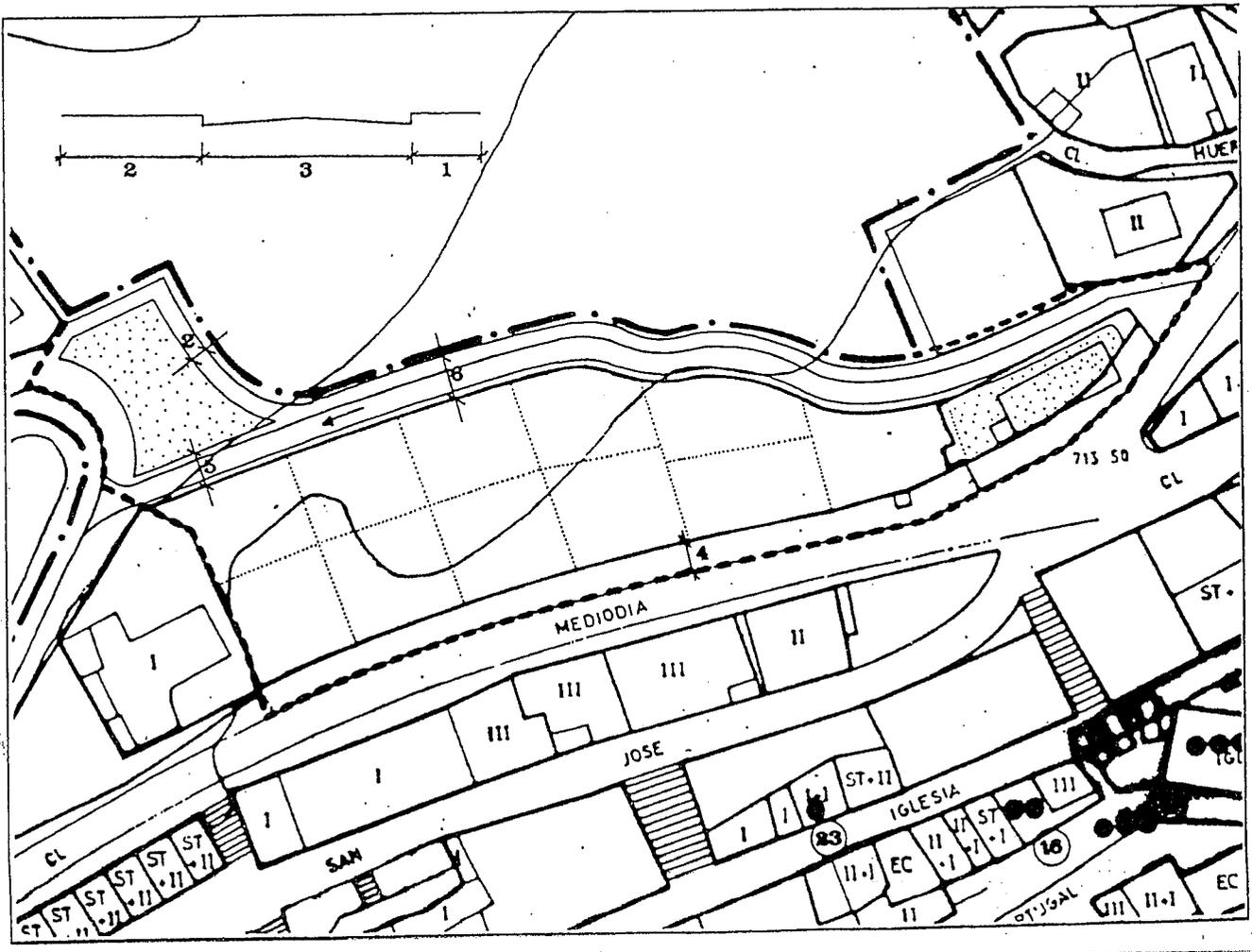
# UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ENCLAVE: Las Huertas CODIGO: UE-1

CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN		
1. USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	2700	2025
II plantas		
Sup. Total	5040	(Sup. bruta)
2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO.		
Viarío		1640
Espacio libre público		700
Total		2340
3. APROVECHAMIENTO BRUTO		
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		0,40
4. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS		
Estimado		11

DESARROLLO
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
Compensación
2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO
Proyecto de compensación
Estudio de Detalle
3. COMPROMISOS
De urbanización- Acerado de 4m., camino peatonal 2m. Vial de 6m.
Otros- cesión de espacio libre público
4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN
Ordenanza 7 Generales

**5. CONDICIONES PARTICULARES:**  
 Cesión de suelo libre público inmediato a las escuelas y en la localización del molino actual.  
 El borde del camino de las huertas con muro mampostería.  
 Camino peatonal de las huertas pavimentando dando continuidad a la acera del vial.  
 Parcelación y trazado del viario no vinculante.  
 Viarío de sentido único.



## UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

**ENCLAVE:** Las Piscinas.

**CODIGO:** UE-2

**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

1. USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	1570	1178
II plantas		
Sup. Total	2870	(Sup. bruta)
<b>2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO</b>		
Espacio libre público		550
Viarío		750
Total		1300
<b>3. APROVECHAMIENTO BRUTO</b>		
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		0,41
<b>4. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>		
Estimado		6

**DESARROLLO**
**1. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Cooperación

**2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO**

 Proyecto de reparcelación  
 Estudio de detalle

**3. COMPROMISOS**

 De urbanización- Vial de 7 m.  
 Acerado 2 m. en c/ de las Piscinas  
 Otros- cesión de espacio libre público

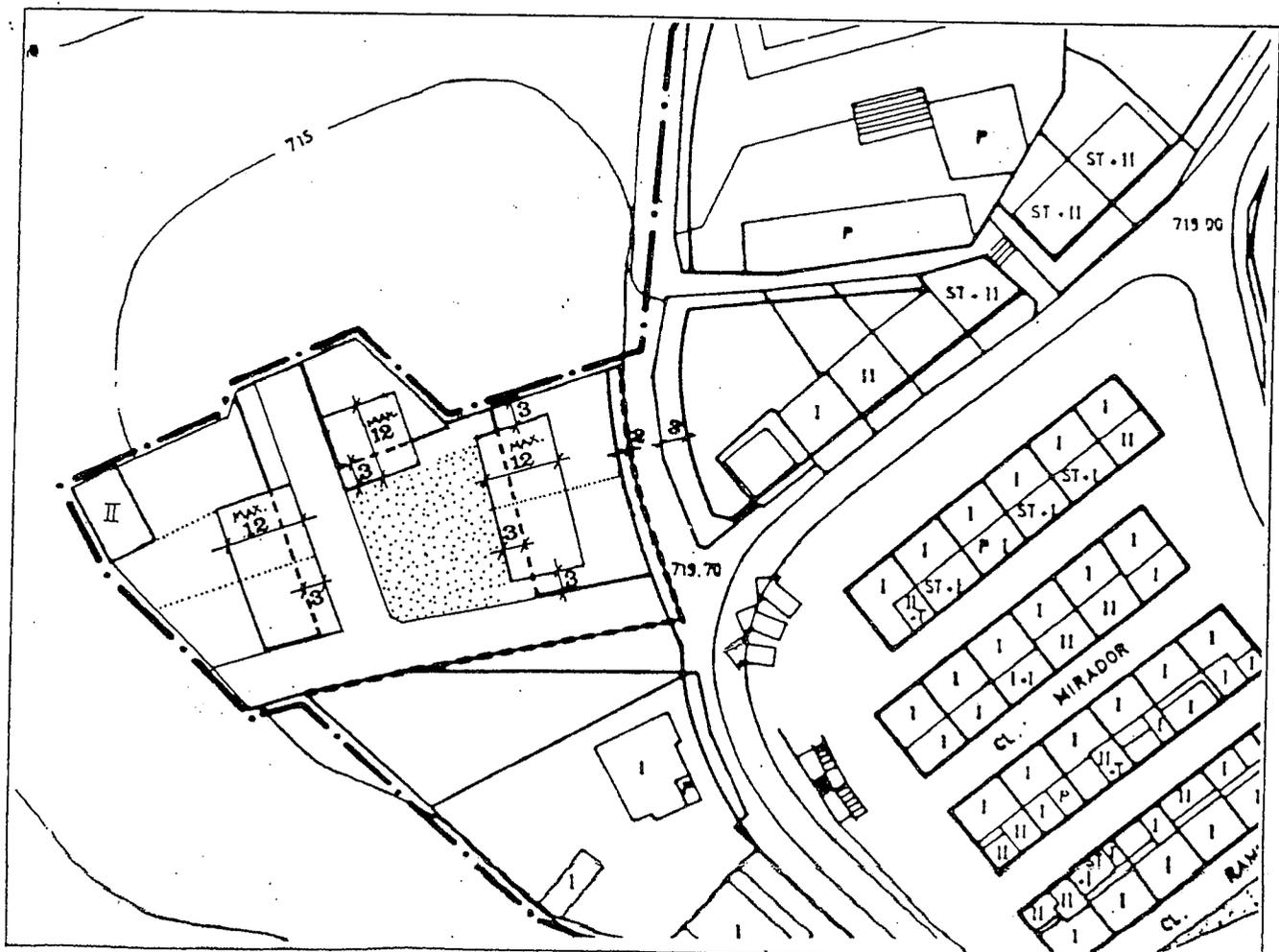
**4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN**

 Ordenanza 7  
 Generales

**5. CONDICIONES PARTICULARES:**

Se creará una plaza estancial ajardinada al modo de tradicional en la zona marcada.  
 Ni el trazado del viario ni la parcelación son vinculantes.  
 El viario deberá asegurar la futura conexión con los

terrenos circundantes en previsión de una ampliación del suelo urbano en esta zona a medio-largo plazo.  
 Se permite la edificación agrupada y el adosamiento a linderos laterales. Las plantas bajas habrán de ser porticadas.



# UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ENCLAVE: El Parral

CODIGO: UE-3

### CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	1680	1260
II plantas		
Sup. Total	2480	(Sup. bruta)

2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO		
Espacio libre público		300
Viaro		500
Total		800

3. APROVECHAMIENTO BRUTO	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	0,51

4. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	
Estimado	6

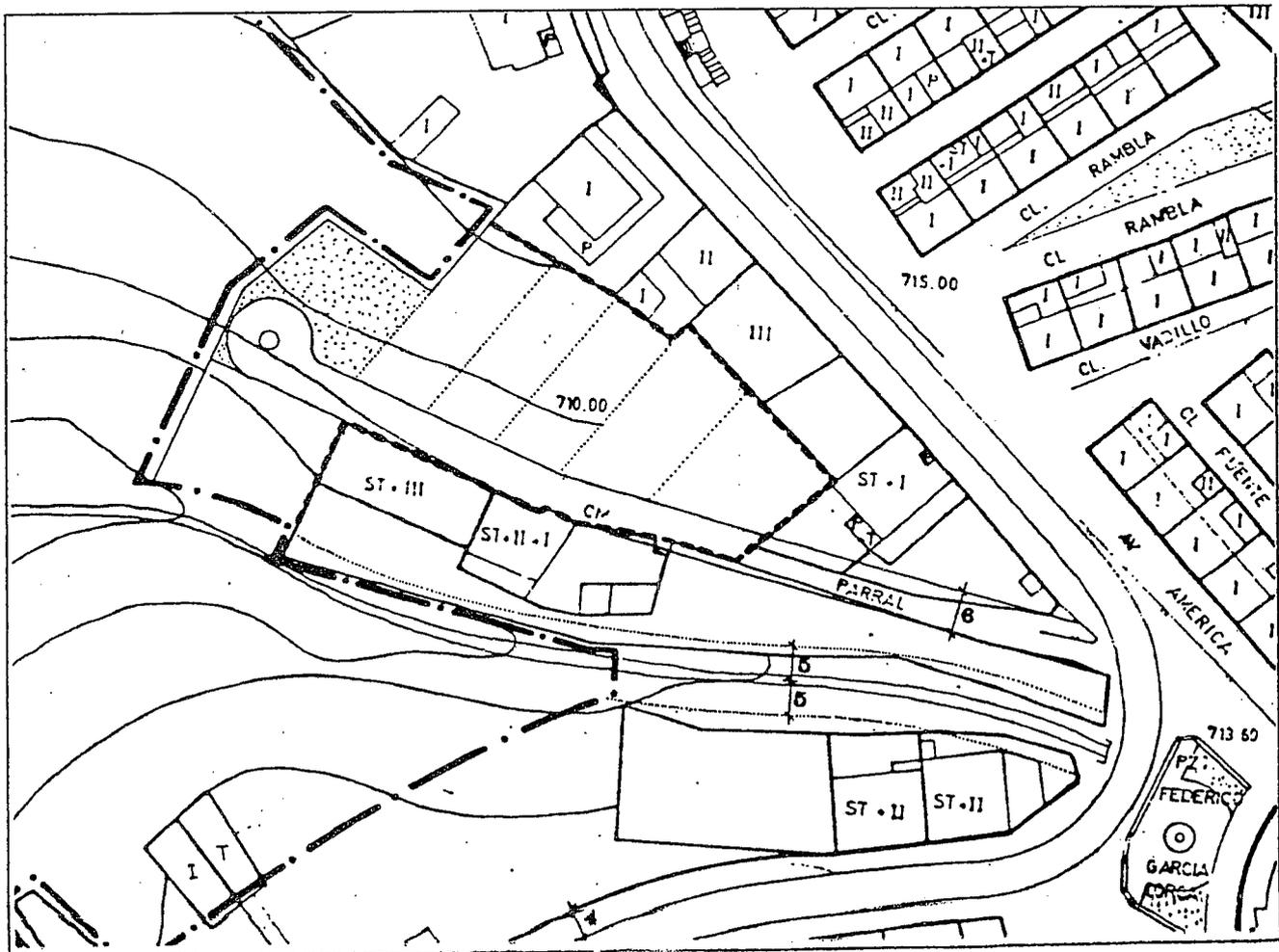
### DESARROLLO

- SISTEMA DE ACTUACIÓN**  
Compensación
- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO**  
Proyecto de compensación  
Estudio de detalle  
Proyecto de urbanización
- COMPROMISOS**  
De urbanización- Vial de 6 m.  
Otros- cesión de suelo libre público
- ORDENANZAS DE APLICACIÓN**  
Ordenanza 7  
Generales

### 5. CONDICIONES PARTICULARES:

Protección de cauces: 5m.  
Espacio libre público en el "cara al sol" actual, manteniendo su carácter estancial.

Se permite la edificación en hilera.  
Ni el viario ni la parcelación propuestos son vinculantes.



## UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

ENCLAVE: Avda. Antonio Machado

CODIGO: UE-4

### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	2660	1995
II plantas		
Sup. Total	4160	(Sup. bruta)
<b>2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO</b>		
Espacio libre público		600
Viarío		900
Total		1500
<b>3. APROVECHAMIENTO BRUTO</b>		
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		0,48
<b>4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>		
Estimado		12

### DESARROLLO

#### 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

#### 2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO

Proyecto de compensación  
Estudio de detalle

#### 3. COMPROMISOS

De urbanización- Acerado de 2m.  
Vial interno de 7m.

Otros- cesión de espacio libre público

#### 4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

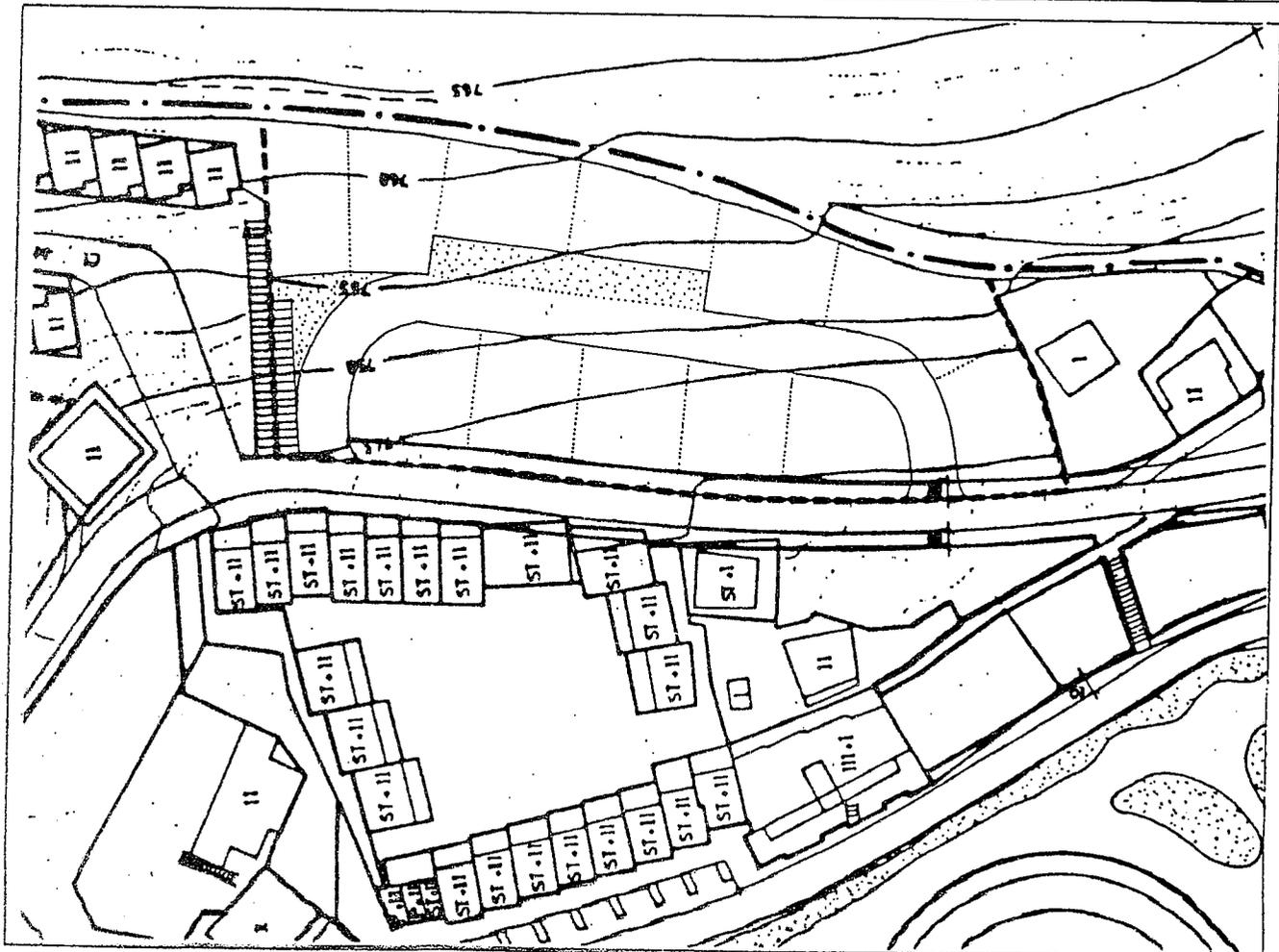
Ordenanza 7  
Generales

### 5. CONDICIONES PARTICULARES:

El espacio libre público se deberá prever agrupado, formando una plaza y dando libertad para su ubicación.

Todas las parcelas resultantes habrán de disponer de acceso rodado.

Convendría que el trazado del viario siguiese la traza del marcado en el esquema con las variaciones que la topografía imponga, quizás quepa la posibilidad de doble acceso para evitar el fondo de saco. En cualquier caso no se considera vinculante.



## UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

ENCLAVE: Los Regajos

CODIGO: UE-5

## CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1. USOS	M <sup>2</sup> SUELO	M <sup>2</sup> EDIFICACIÓN
Residencial y compatibles	8130	3659
II plantas		
Sup. Total	10330	(Sup. bruta)
2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO		
Espacio libre público		1340
Viarío		860
Total		2200
3. APROVECHAMIENTO BRUTO		
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		0,35
4. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS		
Estimado		16

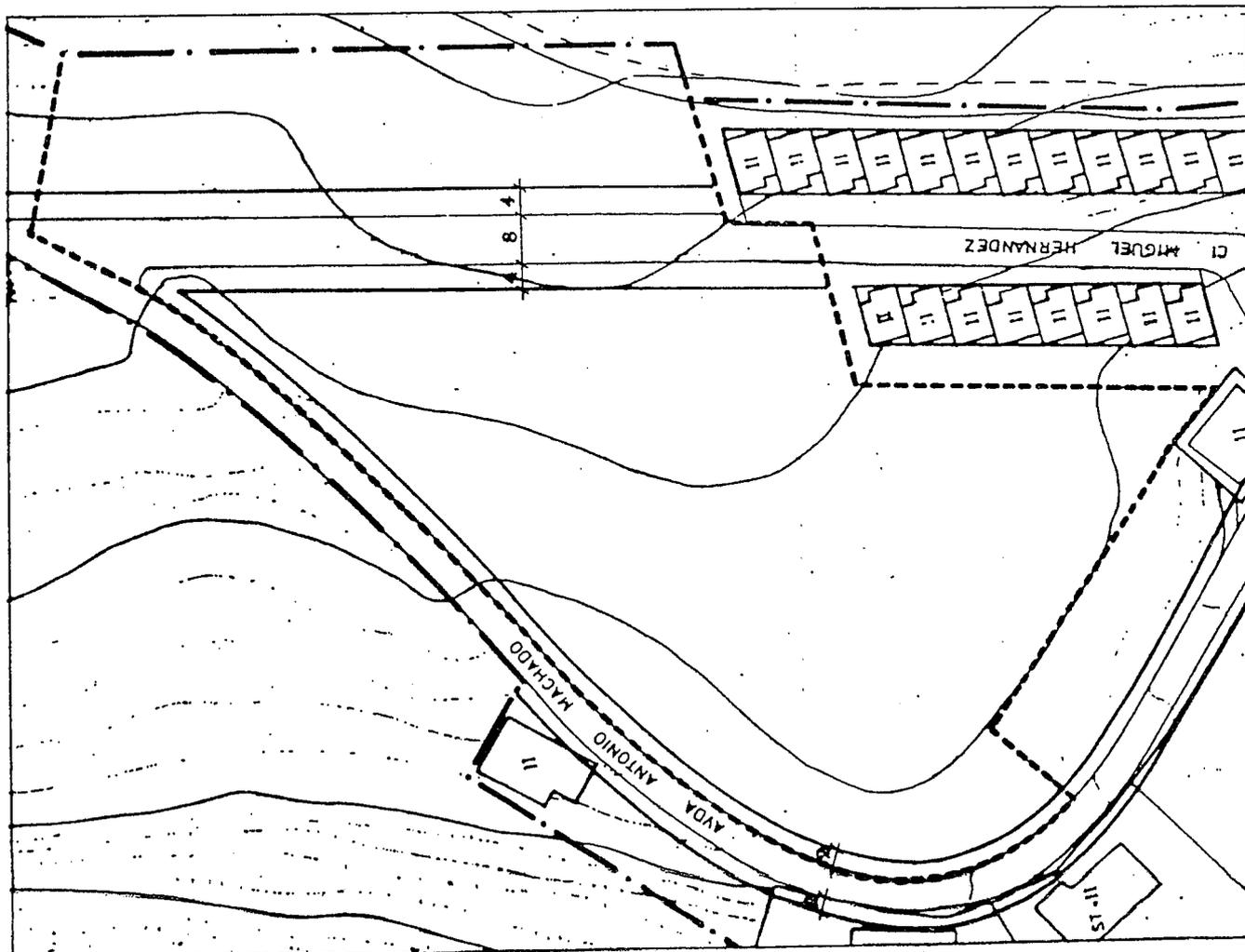
## DESARROLLO

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN  
Cooperación
2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO  
Proyecto de reparcelación  
Estudio de detalle  
Proyecto de urbanización
3. COMPROMISOS  
De urbanización- Vial de 7 m.  
Acerado 2 m. en Avda. Antonio Machado  
Otros- cesión de espacio libre público
4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN  
Ordenanza 8  
Generales

## 5. CONDICIONES PARTICULARES:

El viario trazado no será susceptible de aprovechamiento al ser un sistema general adquirido previamente por expropiación.

El espacio libre público de cesión se agrupará formando una plaza de ubicación libre.



## UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

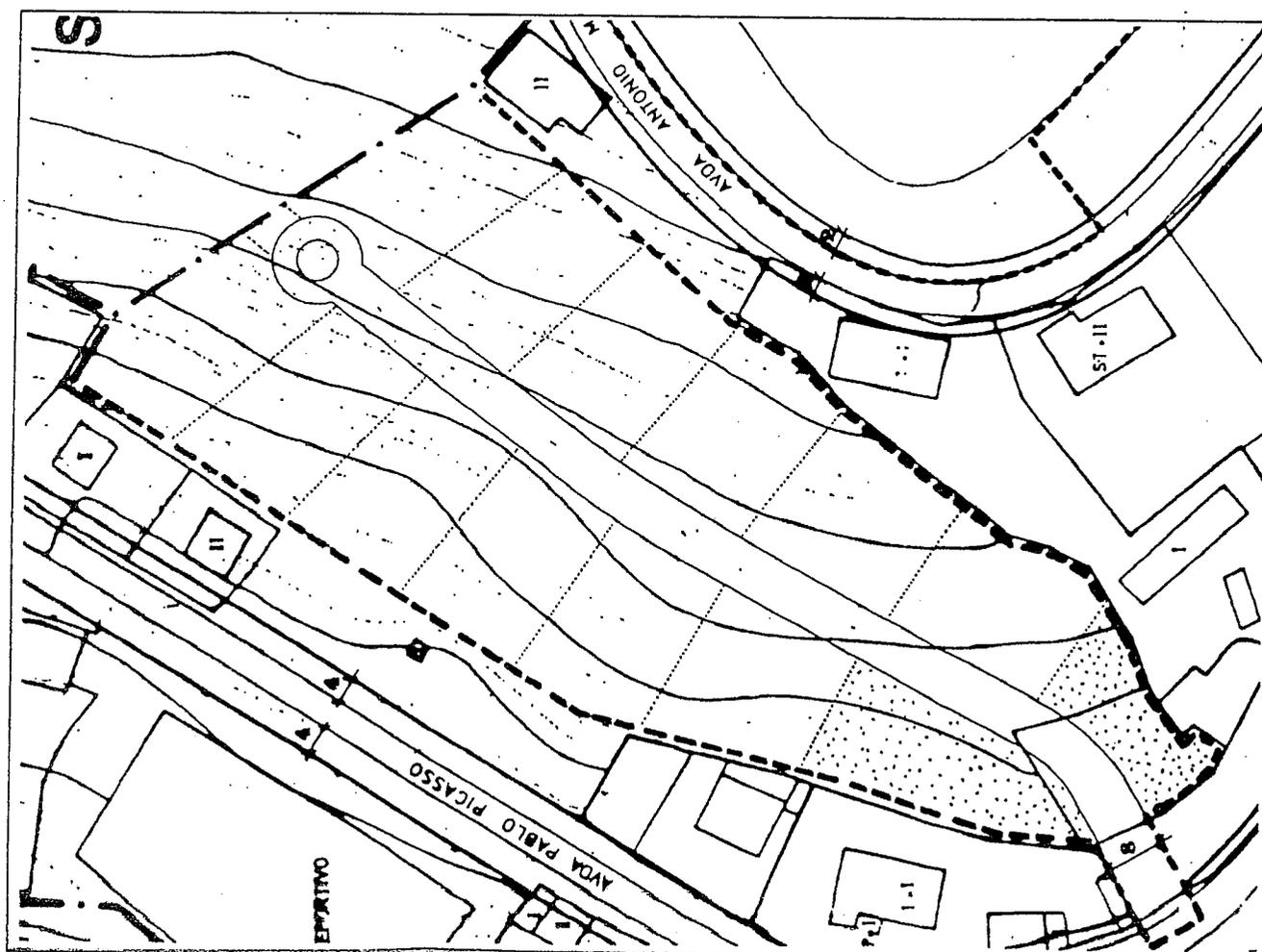
**ENCLAVE:** Los Regajos II.

**CODIGO:** UE-6

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN			DESARROLLO	
<b>1. USOS</b>	<b>M<sup>2</sup> SUELO</b>	<b>M<sup>2</sup> EDIFICACIÓN</b>	<b>1. SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	
Residencial y compatibles	6017	3309	Compensación	
II plantas				
Sup. Total	8170	(Sup. bruta)		
<b>2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO</b>			<b>2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO</b>	
Espacio libre público		1033	Proyecto de compensación	
Viarío		1120	Estudio de detalle	
Total		2153	Proyecto de urbanización	
<b>3. APROVECHAMIENTO BRUTO</b>		<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>3. COMPROMISOS</b>	
		0,405	De urbanización- Vial de 7 m.	
			Otros- cesión de espacio libre público	
<b>4. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>			<b>4. ORDENANZAS DE APLICACIÓN</b>	
Estimado		12	Ordenanza 8 Generales	

**5. CONDICIONES PARTICULARES:**

El trazado del viario no es vinculante ni la parcelación.  
El viario deberá asegurar la futura conexión con los terrenos circundantes clasificados como Suelo Apto para Urbanizar.



## CUADRO RESUMEN UNIDADES DE EJECUCION

Unidad	Superficie		M <sup>2</sup> Edificable	Nº est. Viviendas*	%	Cesiones		Sist. Actuación
	Total	Edificable				Edificable	Viario	
UE - 1	5040	2025		11	0,40	1640	700	Compensación
UE - 2	2870	1178		6	0,41	750	550	Cooperación
UE - 3	2480	1260		6	0,51	500	300	Compensación
UE - 4	4160	1995		12	0,48	900	600	Compensación
UE - 5	10330	3659		16	0,35	860	1340	Cooperación
UE - 6	8170	3309		12	0,41	1120	1033	Compensación
Total	33050	13426		63	0,41	5770	4523	

\* Tamaño medio de la vivienda considerado:

Colectiva= 150 m<sup>2</sup>

Unifamiliar= 150/200 m<sup>2</sup>

## CAPITULO V

## 5.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO APTO PARA URBANIZAR

Las Normas incorporan tres Areas de Reparto en SAU con las siguientes características:

## AREA DE REPARTO Nº 1 DEL SAU, (POLIGONO INDUSTRIAL)

Aprovechamiento lucrativo tipo: 0,20 ua/m<sup>2</sup> (unidades de aprovechamiento por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto)

Coefficientes de homogeneización que se proponen:

Aislada	1,0
Pareada	1,2
Minipolígono	1,2

## AREA DE REPARTO Nº2 DEL SAU, (LOS REGAJOS)

Aprovechamiento lucrativo tipo: 0,22 ua/m<sup>2</sup> (unidades de aprovechamiento por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto)

Coefficientes de homogeneización que se proponen:

RU4	1,0 (Vivienda libre)
Comercial privado	1,2
Vivienda Protección Oficial unifamiliar	0,8

Densidad máxima: 18 viv/Ha.

## AREA DE REPARTO Nº3 DEL SAU, (LA ORDEN)

Aprovechamiento lucrativo tipo: 0,20 ua/m<sup>2</sup> (unidades de aprovechamiento por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto)

Coefficientes de homogeneización que se proponen:

Aislada	1,0
Pareada	1,2

En cada Area de Reparto las dotaciones de carácter local que se deriven de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento vigente en los Planes Parciales correspondientes no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos (Art. 98/2 del Texto Refundido LRS y OU), es decir, su edificabilidad no está incluida en el aprovechamiento tipo que se señala.

El Art. 98/1-f del aludido Texto Legal permite en el SAU dos opciones para delimitar los sectores: delimitar directamente en las Normas los Sectores (lo que lleva a tener que desarrollar cada uno de

los que se fijen mediante su correspondiente Plan Parcial) o fijar los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

Parece más conveniente, a efectos de facilitar la gestión, que sean los propios propietarios del SAU los que propongan la delimitación del Plan Parcial que pretendan desarrollar, atendándose en todo caso a unos normales criterios urbanísticos que fijen las Normas.

En este caso se proponen las siguientes condiciones o criterios para delimitar dentro de cada Area de reparto un Sector a desarrollar por Plan Parcial:

- Superficie mínima: 3Has.
- Cesiones de suelos dotacionales: Según Anexo del Reglamento de Planeamiento para una capacidad igual a la que correspondería al Area de Reparto.
- Otras cesiones: Viario y suelo urbanizado capaz para materializar el 15% del aprovechamiento tipo que corresponde al Ayuntamiento y que podrá ser adquirido por los particulares mediante convenio económico con el Ayuntamiento.
- Espacios libres: 10% del ámbito.
- Sistema de actuación, plazo de ejecución, garantías de la ejecución de la urbanización y conservación de la misma: Id. condiciones unidades de ejecución en suelo urbano.

Por otra parte, la delimitación debe ser de forma regular, incluir viarios completos y asegurar la conexión de los servicios con la trama urbana ya existente, previendo asimismo el enlace y la capacidad de aquellos para completar y servir al suelo restante del área de reparto.

## 5.1.- Polígono Industrial

### 5.1.1.- Ambito

Sector, situado al Sur del municipio de Santa Cruz del Valle. Tiene una extensión de 19,08 Has. y se accede a él por la Carretera C-501:

Se justifica la inclusión de este sector y sus dimensiones por el convenio suscrito por el Ayuntamiento con los gestores de la empresa existente que garantiza su correcto desarrollo.

### 5.1.2.- Desarrollo

El Plan Parcial correspondiente será redactado de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento vigente y su anexo. Además se presentará a la Junta de Castilla y León para su supervisión y aprobación.

Como base para la Bonificación específica y ordenanzas correspondientes del Plan Parcial, se indican las siguientes condiciones generales:

Sta. Cruz del Valle

Normas Subsidiarias

Ordenanza tipo Industriales	Parcela mínima	Retranqueo mínimo		Ocup. máx. en planta	Altura max.	Edific. max. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
		Frontal	Lat. y Tras			
Nido(**) minipolígono	3.000	5,5	5,5	60% (*)	1 pl. y 8m	0,70
Pareada	1.000	8	5,5	50%	1 pl. y 8m	0,60
Aislada media	3.000	10	7,5	40%	1 pl. y 10m	0,50
Aislada grande	25.000	10	10	30%	1 pl. y 12m	0,40

(\*) Tamaño mínimo de nave = 200 m<sup>2</sup> construidos.

(\*\*) El área Tonificada con esta tipología de construcción no sobrepasará el 20% del suelo neto calificado en el Plan Parcial con uso industrial.

## CONDICIONES GENERALES

### 1. USO ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS

En los cuatro tipos se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas, para oficinas que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total.

### 2. PLAZAS DE APARCAMIENTO

En todas las tipologías deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida, debiendo resolverse en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga.

### 3. CERRAMIENTOS

En los linderos, el cerramiento no sobrepasará la altura de 2,50 m. y estará formado por un muro de mampostería o fábrica hasta una altura máxima de 1,50 m. y malla o verja hasta una altura total. En todo caso, se admite la búsqueda de opacidad por medio de barreras verdes, setos o arbolado.

### 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES

- Las plantas industriales presentarán siempre en todos sus parámetros calidad de obra terminada, y condicionantes de materiales en relación con la localización y relación con el entorno.

- El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos, zonas de almacenamiento y zonas ajardinadas, así como el tratamiento de estas últimas.

- En todas las tipologías, la parcela deberá estar arbolada en una proporción mínima de un árbol cada 150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.

- La emisión de residuos, sólidos, líquidos o gaseosos, deberá estar controlada mediante normativa específica.

## 5. CARGAS URBANÍSTICAS.

Serán a cuenta del Sector todas las cargas urbanísticas inherentes al mismo y específicamente las conexiones viarias y de los servicios urbanos a los sistemas generales correspondientes. Ello implicará en el desarrollo del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización solucionar satisfactoriamente: abastecimiento de agua, depuración de residuales y enlace de la red viaria del Sector respecto a la actual C-501.

### 5.2.- Los Regajos

#### 5.2.1.- Ambito:

Sector situado al noreste del casco urbano, entre las Avdas. de Pablo Picasso y de Antonio Machado. Su límite norte coincide con el arboreto. Tiene una extensión de 2,05 Has. y se accede a él desde la Avda. de Antonio Machado a través de la UE-6.

#### 5.2.2.- Desarrollo

El Plan Parcial correspondiente será redactado de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento Vigente y su Anexo. Además se presentará al organismo competente de la Junta de Castilla y León para su supervisión y aprobación.

Como base para la bonificación específica y ordenanzas correspondientes del Plan Parcial se indican las siguientes condiciones generales:

Ordenanza tipo residencial	Parcela mínima	Retranqueo mínimo		Ocup. máx. en planta	Altura max.	Edific. max. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
		Frontal	Lat. y Tras			
Agupada o en hilera (*)	150	0	0 y 3	60%	2 pl. y 6.5m	0,80
Pareada	250	0	3 y 3	50%	2 pl. y 6.5m	0,70
Aislada	500	5	3 y 5	30%	2 pl. y 6.5m	0,50

(\*)El área zonificada con esta tipología no superará el 20 % del suelo neto calificado en el Plan Parcial.

## CONDICIONES GENERALES

### 1. PLAZAS DE APARCAMIENTO

En todas las tipologías deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda.

### 2. CERRAMIENTOS

En los frentes a viario, el cerramiento no sobrepasará los 2,00 m. de altura y estará formado por muro de mampostería o fábrica hasta una altura de 1,00 m. y malla o verja hasta la altura total. En todo caso, se admita la búsqueda de opacidad por medio de barreras verdes, setos o arbolado. En cuanto a los linderos que no den frente a vial, mantendrá la altura de 2,00 m., pero podrá realizarse mediante malla o verja y buscar la opacidad del mismo modo.

### 3. CONDICIONES ESTETICAS

Cumplirán lo dispuesto en las Condiciones Generales, en el apartado 3.3.

### 4. CONDICIONES DE USOS

El uso principal será el residencial para vivienda unifamiliar tanto permanente como de temporada. Como usos compatibles comercios y oficinas categorías S.1 y S.2 y usos públicos categorías C<sup>a</sup>1, C<sup>a</sup>2, C<sup>a</sup>5 y C<sup>a</sup>7.

El resto se considerarán usos prohibidos.

### 5. CARGAS URBANISTICAS

Serán a cuenta del sector todas las cargas urbanísticas inherentes al mismo y específicamente las conexiones viarias y de los servicios urbanos a los sistemas generales correspondientes. Ello implicará en el desarrollo del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización solucionar satisfactoriamente: abastecimiento de agua, enlace con la red de saneamiento y enlace de la red viaria del sector con la Avda. de Antonio Machado.

## 5.3.- Area de Desarrollo Ganadero "La Orden".

### 5.1.1.- Ambito

Sector, situado al Sur-Oeste del casco urbano de Santa Cruz del Valle. Tiene una extensión de 0,93 Has.

Se justifica la inclusión de este sector y sus dimensiones por la existencia de un proyecto promovido por el Ayuntamiento que garantiza su correcto desarrollo.

### 5.1.2.- Desarrollo

El Plan Parcial correspondiente será redactado de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento vigente y su anexo. Además se presentará a la Junta de Castilla y León para su supervisión y aprobación.

Como base para la Bonificación específica y ordenanzas correspondientes del Plan Parcial, se indican las siguientes condiciones generales:

Ordenanza tipo	Parcela mínima	Retranqueo mínimo		Ocup. máx. en planta	Altura max.	Edific. max. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
		Frontal	Lat. y Tras			
Pareada	1.000	8	3,0	60%	1 pl. y 6m	0,60
Aislada	1.000	10	3,0	50%	1 pl. y 6m	0,50

## CONDICIONES GENERALES

### 1. PLAZAS DE APARCAMIENTO

En todas las tipologías deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada nave.

### 2. CERRAMIENTOS

En los linderos, el cerramiento no sobrepasará la altura de 2,50 m. y estará formado por un muro de mampostería o fábrica hasta una altura máxima de 1,50 m. y malla o verja hasta la altura total. En todo caso, se admite la búsqueda de opacidad por medio de barreras verdes, setos o arbolado.

### 3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES

- Las edificaciones presentarán siempre en todos sus parámetros calidad de obra terminada, y condicionantes de materiales en relación con la localización y relación con el entorno.

- El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos, zonas de almacenamiento y zonas ajardinadas, así como el tratamiento de estas últimas.

- La emisión de residuos, sólidos, líquidos o gaseosos, deberá estar controlada mediante normativa específica.

### 4. CARGAS URBANÍSTICAS.

Serán a cuenta del Sector todas las cargas urbanísticas inherentes al mismo y específicamente las conexiones viarias y de los servicios urbanos a los sistemas generales correspondientes. Ello implicará en el desarrollo del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización solucionar satisfactoriamente: abastecimiento de agua, depuración de residuales y enlace de la red viaria del Sector.

## CAPITULO VI

### 6.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE

#### 6.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN NORMAL

Queda definida la zona según la superficie así delimitada del plano 1, escala 1/20.000, referente a "Clasificación del suelo".

##### Condiciones de parcelación

Parcela mínima = 30.000 m<sup>2</sup> a efectos de segregación y de edificación para uso residencial.  
10.000 m<sup>2</sup> a efectos de edificación para cualquier otro uso permitido.

##### Usos permitidos

1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y mineras.

Deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca y ajustarse a los planes y Normas del Ministerio de Agricultura. Se consideran usos vinculados al destino de la finca cuando la explotación sólo se pueda realizar en ella; por ejemplo, se considerarán industria por poder situarse en diversos emplazamientos las naves de gallinas, champiñones, etc, y deberán ser informadas por la Comisión Provincial para conseguir licencia.

2. Excepcionalmente, se podrá autorizar por la Comisión de Urbanismo y Calidad Ambiental, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento, la construcción de edificios aislados destinado a la vivienda familiar que sean necesarios para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y mineras y queden vinculados a las mismas, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con la definición siguiente:

##### Concepto de núcleo de población

A los efectos previstos en el Art. 93. del Reglamento de Planeamiento, se considera núcleo de población todo asentamiento que contiene dos o más viviendas familiares aisladas con una densidad estimada superior a 4 viviendas por hectárea, considerando como zona de medición el polígono cuyos vértices sean las edificaciones de que se trate, así como todo asentamiento de vivienda colectiva.

- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de un núcleo de población: A los mismos efectos que el apartado anterior, se considera que se dan estas condiciones cuando se trate de:

- a) Parcelación o división de terrenos en contra de lo establecido en el apartado de parcelación.
- b) Trazados viarios propios urbanas o suburbanas.
- c) Redes de servicio ajenas al uso agrícola, ganadero, forestal o minero.
- d) Edificios de carácter y tipología urbanas, como bloques de pisos (vivienda colectiva).
- e) Concentraciones en un área determinada de edificaciones de vivienda aunque no se dé ninguna de las condiciones señaladas de zonas.

3. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Previa tramitación en la Comunidad Autónoma.

4. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública que hayan de emplazarse en el medio rural, de acuerdo con la tramitación señalada en el Art. 16.3 de la Ley del Suelo, y 44 del Reglamento de Gestión.

#### Condiciones de volumen

Nº de plantas máximo = 1

Altura máxima a cornisa = 5 m.

Mínimo retranqueo a caminos y linderos de la edificación = 20 m.

Edificabilidad máxima = tope máximo de 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, para la totalidad de la obra proyectada, y de una edificabilidad máxima para uso residencial dada por la fórmula:

$$S_c = 50 \times \ln(S_{\text{suelo}}) - 166$$

En la que:

$S_c$ : Superficie construida para uso residencial.

$S_{\text{suelo}}$ : Superficie de la parcela.

#### Condiciones estéticas

Los tipos de edificación habrán de ser adecuados a su condición aislada, no recurriéndose a tipologías urbanas y utilizando materiales (piedra, teja, etc.) en su estado natural y en armonía con el paisaje natural, debiéndose acudir a la pintura o revoco cuando los materiales no sean adecuados, como por ejemplo los bloques de hormigón prefabricado. Las cubiertas no podrán ser brillantes, plateadas ni de color negro. Su sistema de evacuación de residuales habrá de garantizar expresamente la no contaminación de cauces naturales.

#### Excepciones

Se autoriza la edificación de casetas auxiliares de uso agrícola para la guarda de aperos de labranza en parcelas menores a las establecidas como mínimas a efectos de edificación, con las siguientes condiciones:

- Una planta, altura máxima a cornisa 3,50 m
- Superficie máxima: 20m<sup>2</sup>.

- Retranqueos a linderos: 6m., excepto que de común acuerdo con la parcela colindante se pudiera adosar a la linde o a otra caseta de iguales características.
- Se permite la apertura de un hueco de superficie no mayor de 1m<sup>2</sup>.
- Podrán estar cubiertas y cerradas lateralmente en su totalidad o sólo parcialmente.
- Se prohíbe su uso como vivienda permanente, estacional o provisional.
- No se permite su ampliación ni adosamiento a otras edificaciones dentro de la misma parcela de las que deberá distar al menos 50m.

## 6.2.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Está constituido por las 3 zonas (tramadas con SNU especialmente protegido en el plano 1, escala 1/20.000, de "Clasificación del suelo") siguientes:

- SNUEP Protección de Riberas
- SNUEP Protección Forestal
- SNUEP Protección Agrícola

### 6.2.1.- SNUEP Protección de Riberas

Corresponde a las márgenes del Tíetar y arroyos tributarios, no sólo considerando el alveo o cauce de máxima crecida, sino también sus riberas, arenosas o no, los sotos, las vegetaciones lineales de ribera y los taludes que se forman en el entorno de los cauces. También incluirá aquellas masas de vegetación paralelas al cauce, cuya composición esté basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad propia de las proximidades de los cauces.

Se delimita por tanto, una banda de unos 100 m de ancho desde la línea de máxima crecida que puede ser ampliable según los criterios marcados en el párrafo anterior.

#### Usos permitidos

Queda prohibida cualquier tipo de edificación dentro de esta banda, excepto las obras de vallado y cerramiento de parcelas, que se separen como mínimo 5 m. de la línea de máxima crecida, así como la consolidación de obras realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, prohibiéndose su ampliación.

### 6.2.2.- SNUEP. Protección Forestal

Queda definida la zona según la superficie así calificada en el plano 1, escala 1/20.000, referente a "Clasificación del suelo".

Los elementos arbustivos y arbóreos de las especies autóctonas quedan sometidos a protección genérica, constituyendo su tala un acto sujeto a licencia, siempre que se justifique su necesidad por utilidad pública o que se garantice el mantenimiento de la masa arbórea por la práctica de la entresaca.

Se consideran especies autóctonas a aquellas originarias de la zona o aclimatadas desde hace siglos como por ejemplo roble rebollo, castaño, enebro, encina, pino piñonero, pino silvestre, pino pinaster, etc. La protección se extiende tanto a los árboles maduros como a los de porte arbustivo, ya formen bosques, dehesas, pequeños bosquetes o aparezcan en situación aislada con valor paisajístico o testimonial, o bien aparezcan como elementos protectores o de señalamiento de vías de comunicación, linderos, etc.

#### Usos permitidos

Los señalados con los números 1, 2 y 3 en el apartado de usos en el suelo no urbanizable de régimen normal.

#### Condiciones de volumen

Las señaladas para el suelo no urbanizable de régimen normal.

#### Condiciones estéticas

Los materiales de construcción y sus acabados utilizados en el exterior de la edificación habrán de adaptarse a los tradicionales en el Municipio. Las construcciones habrán de respetar especialmente los valores del ambiente y el paisaje que se encuentren dentro de su campo de influencia visual.

Deberán respetarse los perfiles naturales del terreno, especialmente los de las vaguadas o cauces y laderas de pendiente superior al 15%.

### 6.2.3.- SNUEP. Protección Agrícola

Queda definida la zona según la superficie así calificada en el plano 1, escala 1/20.000, referente a "Clasificación del suelo".

#### Condiciones de parcelación

Las señaladas en el suelo no urbanizable de régimen normal.

#### Usos permitidos

Los señalados con los números 1 y 2 en el apartado de usos en el suelo no urbanizable de régimen normal.

#### Condiciones de volumen

Las señaladas para el suelo no urbanizable de régimen normal.

### Condiciones estéticas

Los materiales de construcción y sus acabados utilizados en el exterior de la edificación habrán de adaptarse a los tradicionales en el Municipio. Las construcciones habrán de respetar especialmente los valores del ambiente y el paisaje que se encuentren dentro de su campo de influencia visual.

Deberán respetarse los perfiles naturales del terreno, especialmente los de las vaguadas o cauces y laderas de pendiente superior al 15%.

El arbolado será objeto de la máxima protección. Para el cierre de los terrenos habrán de utilizarse sistemas y materiales adaptados a los existentes.

### Condiciones higiénicas sanitarias

Los vertidos de aguas residuales y residuos sólidos deberán solucionarse en el propio terreno, prohibiéndose la expulsión de afluentes a caminos, cauces públicos o redes públicas sin alcanzar un nivel mínimo del 70% de la D.B.O.

Excepcionalmente, se admitirán fosas sépticas individuales, si bien serán de tipo normalizado. Se exigirá el compromiso de mantenimiento y limpieza que fije el Ayuntamiento.

## CAPITULO VII

### 7.- NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

Quedan protegidos por estas Normas los elementos catalogados referidos a :

- a) Patrimonio arquitectónico y monumental.
- b) Jardines de interés y espacios públicos.
- c) Elementos naturales y paisajes.

Quedan protegidos genéricamente, además de los elementos definidos en el decreto 571/1963 "sobre protección de escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico", aquellas estructuras configuradoras del ambiente urbano como son: balconadas y aleros de madera, muros de mampostería y muros entramados, coronación de chimeneas y tejados (siempre de teja árabe, con pendientes tradicionales no superiores al 40%), portales de madera y piedra, soportales de madera, pasajes bajo edificaciones, portones de madera y piezas de forja tradicionales.

#### 7.1.- CONSERVACION ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Todos los elementos catalogados quedan declarados como de utilidad pública lo que conlleva la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan corresponden a sus propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

Asimismo, quedan excluidos del régimen común de declaración de estado ruinoso (Artº 247.2 TRLS), quedando limitada la ruina al supuesto b) del citado artículo: "Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales".

La catalogación de un edificio implica la prohibición de la instalación en él de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulase el Ayuntamiento. Del mismo modo, los elementos referidos existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo de 2 años desde su inclusión en el Catálogo, excepto los permitidos mediante Ordenanza.

Para conseguir estos fines, así como la adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, el Ayuntamiento creará una Ordenanza específica que incentive estas actuaciones, mediante ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones, a los propietarios obligados a la realización de las obras.

La concesión de licencia de obras de conservación, reparación, sustitución, restauración, rehabilitación o acondicionamiento que afecten a la totalidad o a parte de un elemento catalogado, estará condicionada a la adecuación del elemento a las condiciones de conservación específica anteriormente mencionadas.

## 7.2.- CONSERVACION ESPECIFICA DE SOLARES.

Los propietarios de solares están obligados a su conservación mediante el vallado de éstos, la eliminación de pozos o desniveles peligrosos y su limpieza para garantizar la seguridad, salubridad y ornato público.

## 7.3.- INFRACCIONES.

La infracción, por parte de los propietarios, de los deberes generales de conservación y de las obligaciones específicas establecidas en los puntos precedentes, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del elemento afectado, así como a la ejecución de las obras necesarias con carácter sustitutorio, siendo su importe exigido por vía de apremio a la propiedad o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

## 7.4.- NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

### a) DEFINICIONES DE OBRAS.

- Conservación. Las obras de mero mantenimiento periódico de los elementos o sus partes, y que no se justifican por su deterioro, sino para evitarlo.
- Reparación y/o sustitución. Las obras derivadas del deterioro de los elementos o sus partes y que implican su renovación o sustitución conservando la misma función que tenían.
- Restauración. Las obras derivadas del deterioro o de la inadecuada inclusión de elementos extraños sobre un determinado bien o de sus partes, y que implica la recuperación documentalmente justificada de sus formas, materiales, sistema constructivo y/o usos, incluso con la sustitución de partes irremediamente perdidas, nunca en su totalidad, con otras que las imiten de manera exacta.
- Rehabilitación. Las obras derivadas de la inadecuación funcional de un bien o de sus partes, y que no implican la destrucción de sus rasgos conceptuales, conservando su forma, materiales y sistema constructivo. La sustitución se llevará a cabo sobre partes de valor inferior, nunca sobre la totalidad, con elementos de libre diseño. Son obras de inclusión.
- Acondicionamiento. Las obras derivadas del cambio de uso de un bien o de sus partes, sin limitaciones de sustitución o diseño.

### b) NIVELES.

Se definen a continuación los criterios de clasificación y niveles de protección aplicables al conjunto del patrimonio urbano y rural del municipio.

**Nivel 1 - Conservación integral.**Ambito:

- Monumentos y conjuntos declarados o incoados.
- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación, tradición.
- Pavimentos y elementos significativos de valor de la escena urbana.

Condiciones de actuación:

- Mantenimiento de los valores existentes.
- Mantenimiento de usos compatibles con el edificio.
- Conservación predominante.
- Restauración excepcional y justificada:
- Consolidación y estabilidad
- Supresión de elementos extraños y no integrados.
- Eliminación de tendidos aéreos, publicidad.

**Nivel 2 - Conservación estructural.**Ambito:

- Edificios, elementos y conjuntos singulares dentro del casco o del municipio.

Condiciones de actuación:

- Conservación o restauración de las partes que trascienden a espacios públicos y de las soluciones estructurales interiores.
- Mejora de condiciones de habitabilidad y utilización dirigida a una mejor conservación.
- Obras interiores sin alterar configuración estructural ni elementos significativos.
- Reposición de elementos estructurales previa justificación.

**Nivel 3 - Protección ambiental.**Ambito:

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación y/o constantes tipológicas interesantes aún cuando individualmente no presente notables valores arquitectónicos.

- Igual en áreas de calidad media o escasa o mal estado de conservación, pero presentando constantes tipológicas interesantes.
- Espacios de calidad urbana destacada, afectando no solo al espacio sino también a las fachadas y cubiertas de las edificaciones con frente a ellos.
- En general todos los muros y taludes de contención de mampostería, así como las escaleras que permiten salvar los fuertes desniveles existentes dentro de la Zona Homogénea 1 (Casco Antiguo).
- Edificios colindantes o enfrentados a aquellos elementos catalogados en el Nivel 1, según lo dispuesto en el Artº 138.a) del TRLS.

Condiciones de actuación:

- Conservación de constantes tipológicas.
- Conservación del aspecto exterior (fachadas y cubiertas) y mantenimiento de volúmenes de la época de la construcción principal.
- Obras de acondicionamiento interiores hasta la renovación total (excepto elementos estructurales de valor).

En el Catálogo se incluye un índice con la relación de elementos catalogados, indicando su situación, denominación, número en el plano correspondiente (plano 1 para los elementos situados fuera del suelo urbano, y plano 3 para los restantes), y nivel de protección aplicable. Se incluye asimismo una ficha con una fotografía de cada uno de los elementos catalogados.

c) PROTECCION DE LA PARCELA.

Para todos los niveles, la protección se extiende a la totalidad de la parcela quedando excluida la posibilidad de segregación. La protección de la parcela se extiende a arbolado y jardinería.

d) VISUALIZACIONES A PROTEGER.

Esta protección específica implica la imposibilidad de modificación de las condiciones de visión, tanto desde el espacio afectado hacia el panorama, como desde el exterior del casco hacia el espacio o elemento del que se protege su visualización. Esto obligará a una modificación de las condiciones generales de volumen de las edificaciones para preservar la visualización del entorno de acuerdo con lo establecido en el Artº 138.b) del TRLS.

e) TRAMITACION DE ACTUACIONES.

Para la tramitación de licencia de obras a realizar en cualquier edificio, incluido en catálogo, además de la documentación que expresamente se exige en las Ordenanzas Municipales, habrán de cumplimentar:

- a) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.
- b) Levantamiento de estado actual a escala mínima 1/100.
- c) Descripción fotográfica del edificio y sus elementos característicos, así como de aquellos objeto de sustitución o repetición en fotografías 18.x.24 (mínimos).
- d) Levantamiento de planos de detalle de aquellos elementos objeto de sustitución o repetición y de las obras previstas.
- e) Detalle pormenorizado de usos actuales y usos previstos.
- f) Descripción pormenorizado del estado de la edificación, con planos en los que se señalen elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o sustitución.

Esta información será presentada en el Ayuntamiento para el informe de los técnicos municipales, previo a la concesión de la licencia.

El Ayuntamiento podrá, de forma razonada, denegar el tipo de obra o usos previstos.

En el caso de informe favorable, se presentará un proyecto técnico completo para la solicitud de licencia.

#### f) MODIFICACIONES DEL CATALOGO.

El Catálogo podrá ser modificado, durante el periodo de vigencia de las presentes Normas, para la inclusión, exclusión de algún elemento, o modificación de las condiciones de protección. Se seguirán los trámites para la Modificación Puntual de las Normas, cumpliendo además las siguientes condiciones:

##### Inclusión:

Para la inclusión de un elemento en el Catálogo, ya sea a instancia de particulares o por iniciativa municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársela y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

##### Exclusión:

Para la exclusión de un elemento incluido en el Catálogo, deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud firmada por el Arquitecto que ésta designe y corroborada por el Arquitecto Municipal, en el sentido de que las razones por las que el edificio fue incluido carecen de vigencia. Dicha solicitud, deberá ser aprobada por el Pleno Municipal.

La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina, incurriendo, si se diera tal situación en la realidad, en las responsabilidades de disciplina urbanística o de otro orden correspondientes (art. 86 del Reglamento de Disciplina Urbanística y demás concordantes) en lo que se declara como ruinoso.

##### Modificación de las condiciones de protección:

Para la modificación de las condiciones de protección de algún elemento incluido en el Catálogo o de las Condiciones generales, se requerirá un informe del técnico designado por el Ayuntamiento. La restante tramitación seguirá las condiciones señaladas en el apartado de exclusión.

Madrid, Mayo de 1.996.

El equipo redactor.-

## CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

## a) PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL

1	Iglesia	c/ Mayor, s/n	Integral
2	Rollo	c/ de la Iglesia, s/n	Integral
3	Ermida de San José	c/ de la Iglesia, 12	Integral
4	Fuente	Pza. Constitución	Integral
5	Fuente	c/ Portugal	Integral
6	Fuente	c/ Rosales	Integral
7	Casa con espadaña	Pza. Constitución, 2	Integral
8	Casa	Cotano del Olivar, 45	Integral
9	Casa	c/ Real, 23 y 25	Estructural
10	Casa sobre soportales	c/ Real, 2	Estructural
11	Casa	c/ Mayor, 13	Estructural
12	Casa	Cotano del Olivar, 41	Estructural
13	Casa	c/ Real, 34	Estructural
14	Casa	c/ Real, 32	Estructural
15	Casa	c/ Real, 8	Estructural
16	Casa	c/ de la Iglesia, 3 c/v c/ Portugal	Estructural
17	Casa	c/ Real, 4	Ambiental
18	Casa	c/ Mayor, 1	Ambiental
19	Casa	c/ Mayor, 3	Ambiental
20	Casa	c/ Mayor, 5	Ambiental
21	Casa	c/ Mayor, 5D	Ambiental
22	Casa	c/ Mayor, 7	Ambiental
23	Casa	c/ de la Iglesia, 4	Ambiental
24	Casa	c/ Ladera, 23	Ambiental
25	Casa	c/ Oliva, 10	Ambiental
26	Casa	c/ Cruz Verde, 4	Ambiental
27	Casa	Cotano del Olivar, 21	Ambiental
28	Casa	Cotano del Olivar, 23	Ambiental
29	Casa	c/ Real, 11, 13, 15, 17 c/v c/ Horno, 10, 12	Ambiental
30	Casa	c/ Norte, 8	Ambiental
31	Lavadero	c/ Canales, s/n	Ambiental

## b) JARDINES DE INTERES Y ESPACIOS PUBLICOS

32	Pza. Constitución		Ambiental
33	Pza. Iglesia		Ambiental
34	Rampas y pretilos Bº Ladera		Ambiental
35	Rampas y pretilos Cotano del Olivar		Ambiental
36	c/ Rosales (tramo final)		Ambiental

## c) ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJE

37	Arboreto		Ambiental
38	Visualizaciones a proteger	Pza. Iglesia	Ambiental
39	Visualizaciones a proteger	Bº Ladera	Ambiental