

TITULO 4 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION

CAPITULO I CONCEPTOS GENERALES

- 1.1. Concepto de edificabilidad
- 1.2. Condiciones de edificabilidad
- 1.3. Formas de determinación
- 1.4. Índice de edificabilidad
- 1.5. Sólido capaz
- 1.6. Parcela máxima y mínima
- 1.7. Criterio para la aplicación en suelo urbano de índice de edificabilidad.
- 1.8. Criterios para el cálculo de alturas en función del ancho de calle o de la media del frente de calle.
- 1.9. Cómputo de la edificabilidad
- 1.10. Edificabilidad del viario

CAPITULO 2 CONDICIONES ESPECIFICAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO

- 2.1. Condiciones de edificación en las zonas de suelo urbano
- 2.2. Construcción Tradicional
- 2.3. Medianera en Casco
- 2.4. Vivienda en Bloque
- 2.5. Vivienda en hilera
- 2.6. Vivienda pareada
- 2.7. Vivienda Aislada
- 2.8. Vivienda Aislada en baja densidad
- 2.9. Conjunto con Proyecto
- 2.10. Residencial mixta
- 2.11. Comercio y Servicios
- 2.12. Almacenes y Talleres
- 2.13. Industria Urbana
- 2.14. Industria en General
- 2.15. Agropecuario
- 2.16. Espacios libres
- 2.17. Dotaciones

CAPITULO 3 CONDICIONES ESPECIFICAS PARAS LAS UNIDADES DE EJECUCION

- 3.1. Alcance y contenido de las Unidades de ejecución
- 3.2. Condiciones de uso y edificabilidad de las Unidades de ejecución
- 3.3. Unidad de ejecución I
- 3.4. Unidad de ejecución II
- 3.5. Unidad de ejecución III
- 3.6. Unidad de ejecución IV
- 3.7. Unidad de ejecución V
- 3.8. Unidad de ejecución VI

- 3.9. Unidad de ejecución VII
- 3.10. Unidad de ejecución VIII
- 3.11. Unidad de ejecución IX
- 3.12. Unidad de ejecución X
- 3.13. Unidad de ejecución XI
- 3.14. Unidad de ejecución XII
- 3.15. Unidad de ejecución XIII

CAPITULO 4 CONDICIONES ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- 4.1. Edificabilidad en Suelo Urbanizable programado
- 4.2. Condiciones de edificación en las zonas de suelo urbanizable programado

TITULO 4

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACION

CAPITULO 1. CONCEPTOS GENERALES

Artículo 1.1. Concepto de edificabilidad

1. La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación atribuida por Planeamiento, a tenor de lo dispuesto en los Artículos 3.1. e) y 12.2.1. f) del TRLS, a un predio de propiedad pública o privada, configurando el contenido cuantitativo de su derecho a la edificación a efectos del reparto de cargas y beneficios ordenada por el artículo 87 del mismo TRLS y 5 de la Ley 6/1.998

Artículo 1.2. Condiciones de edificabilidad. Definición

1. Las condiciones de edificabilidad de un predio, son el conjunto de determinaciones a través de las cuales el Planeamiento expresa la cantidad de edificación máxima, que puede llegar a realizarse sobre él. Dichas condiciones son las resultantes de aplicar a dicho predio, en función de su forma, dimensiones, superficie y/o emplazamiento, lo indicado en estas Normas y Ordenanzas para el tipo de zona en que se encuentre.

2. La cantidad de edificación materializable en cada predio, conforme a las condiciones de edificabilidad que le correspondan, se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de edificación del resto de estas Normas y Ordenanzas, ni de las demás normativas vigente que le fueran de aplicación, que serán de obligado cumplimiento en todo caso.

3. Las condiciones de edificabilidad que se determinan, podrán complementarse y desarrollarse a través de las figuras de planeamiento inferior, que en su virtud se elaboren. Así mismo el planeamiento que desarrolle esta normativa podrá ajustar o concretar las determinaciones del Plan, cuando este mismo lo habilite y autorice para ello.

4. Cuando las condiciones establecidas en una zona, prevean la posibilidad de que la edificabilidad conferida a algunos predios, no pudiera llegar a materializarse íntegramente en ellos, dicha imposibilidad no extinguirá el derecho a la diferencia entre edificabilidad conferida y edificación posible.

Corresponderá al mecanismo o sistema de gestión urbanística más adecuado, solventar el ejercicio de ese derecho, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación y normativa urbanística que sean de aplicación.

Artículo 1.3. Formas de determinación

1. Las condiciones de edificabilidad de un predio pueden determinarse mediante:

a: Un único índice de edificabilidad aplicable a la totalidad del predio.

b: Determinación del sólido capaz dentro del cual debe quedar incluida la edificación.

2. Las condiciones establecidas serán de aplicación para :

a: Solares existentes.

b: Solares resultantes de la demolición de edificación existente.

c: Ampliación de edificaciones existentes, que no tengan agotada la edificabilidad que el planeamiento confiere a su parcela.

3. Cuando las condiciones de edificabilidad, estuviesen fijadas por más de una de las fórmulas establecidas, prevalecerá la menor.

4. Adicionalmente podrán establecerse tamaños máximos o mínimos de parcela con los efectos expresados más adelante.

Artículo 1.4. Índice de edificabilidad

Se expresa en m^2 / m^2 . y refleja o expresa la relación existente o propuesta por el Plan, entre la superficie total edificada o edificable y la superficie total de un predio.

Artículo 1.5. Sólido capaz

1. El sólido capaz de un predio define el volumen físico máximo ocupable sobre rasante, dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio. La edificabilidad que define es la que pueda materializarse en su interior incluyendo, la construida en plantas semisótano o sótano.

2. La delimitación de sólido capaz puede hacerse fijando uno o más de los siguientes parámetros:

a: Altura máxima, en número de plantas.

b: Altura máxima de cornisa (en metros).

c: Fondo máximo edificable en planta baja.

d: Fondo máximo edificable en plantas piso.

e: Ocupación máxima de parcela o solar.

f: Retranqueo mínimo a alineación exterior.

g: Retranqueo máximo a alineación exterior.

h: Retranqueo mínimo a medianeras.

i: Retranqueo mínimo a fondo de parcela.

j: Pendiente de cubiertas.

k: Altura máxima de la edificación.

l: Tipologías de edificación permitidas.

m: Otras condiciones especiales.

3. El sólido capaz a aplicar a un predio, será el menor de los que resultasen de la aplicación conjunta y simultánea de los distintos parámetros que le hubieran sido fijados.

Artículo 1.6. Parcela máxima y mínima. Definición y efectos

1. Se entiende como parcela mínima, el fragmento menor de terreno segregable de otro mayor, a efectos de constituir parcela independiente edificable, con frente a viario público.

2. Se entiende como parcela máxima, el fragmento mayor de terreno, segregable de otro, a efectos de constituir parcela independiente edificable, con frente a viario público.

3. Las parcelas existentes cuya dimensión o tamaño fuera inferior o superior a los límites fijados para la zona en que se encuentran, no perderán su carácter de edificables, pudiéndose materializar en ellas lo que permitiese el índice de edificabilidad, las condiciones de sólido capaz, en su caso, y las demás condiciones generales que fueran de aplicación.

4. Las parcelas edificadas, no serán segregables si las porciones resultantes, aunque iguales o mayores a la superficie mínima, contuviesen edificabilidad superior a la permitida, así como ocupación superior a la máxima y retranqueos a los nuevos linderos inferiores a los mínimos establecidos.

Artículo 1.7. Aplicación en suelo urbano del índice de edificabilidad

1. El índice de edificabilidad, se aplicará a la totalidad del solar incluido dentro de las alineaciones oficiales, más la superficie afectada por viario, en el caso de cambio de alineaciones.

2. Cuando se trate de unidades de ejecución, que incluyan viario de nuevo trazado para mejor aprovechamiento y ordenación de la edificabilidad, éste carecerá de edificabilidad propia, aplicándose los índices sobre las zonas edificables limitadas por alineaciones oficiales, salvo indicación expresa en las determinaciones de la unidad de ejecución, que establezcan la aplicación de otro criterio.

Artículo 1.8. Cálculo de alturas en función del ancho de calle o de la media del frente de calle

1. En las zonas en que la escala de alturas, bien sea por plantas o por altura de cornisa, se señale en relación con el ancho de las calles, se observarán los criterios siguientes:

a: El ancho de las vías públicas será el que consta en los planos de ordenación contrastado sobre el terreno. En las vías que carezcan de edificación en una de sus fachadas, y sea dudosa la determinación del ancho, se tomará como tal el definido por la anchura existente hasta el margen contrario de la calzada más dos metros a título de acera en dicho margen, sin que, puedan tenerse en cuenta los espacios libres existentes o superficies análogas, adyacentes a la calzada.

b: El ancho se medirá en la perpendicular a la alineación oficial de la parcela, y en el punto medio de su línea de fachada, redondeando hasta el número entero, expresado en metros, por exceso o defecto, siempre a cincuenta centímetros ($n,50=n$ $n,51=n+1$), en cuyo caso esta diferencia se despreciará. Para efectuar esta medición no se tendrán en cuenta los chaflanes, ni los cruces de las calles, ni las plazas, ni los ensanchamientos parciales debidos a retranqueos voluntarios.

2. En el caso de que la altura se fijase por la media del frente de calle, será de aplicación lo expresado en el Artículo 99.2 del Reglamento de Planeamiento aplicado a la altura media, en metros, correspondiente a cada edificio.

3. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la alineación oficial si su longitud no llega a los 20 metros. Si sobrepasara, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción, a partir de ahí por tramos de 15 metros, de forma que en cada tramo se cumpla lo establecido en este párrafo.

4. En las edificaciones de esquina a calles, que por su ancho les correspondan distintas alturas se regulan dos situaciones:

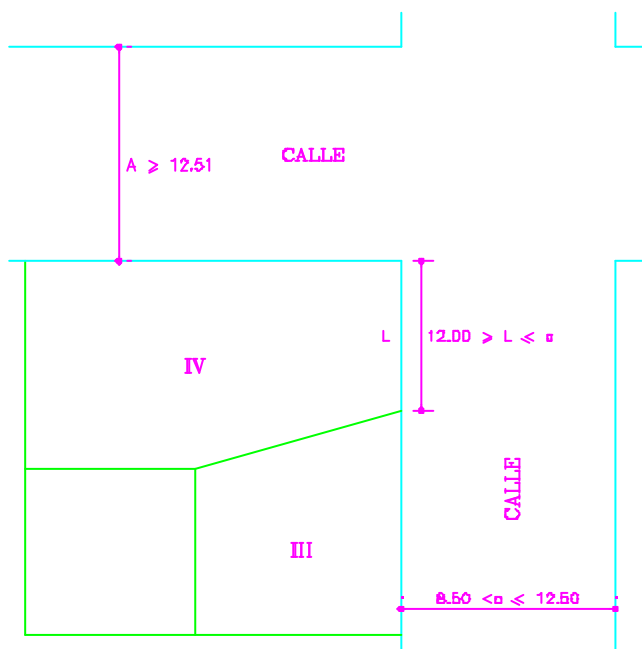
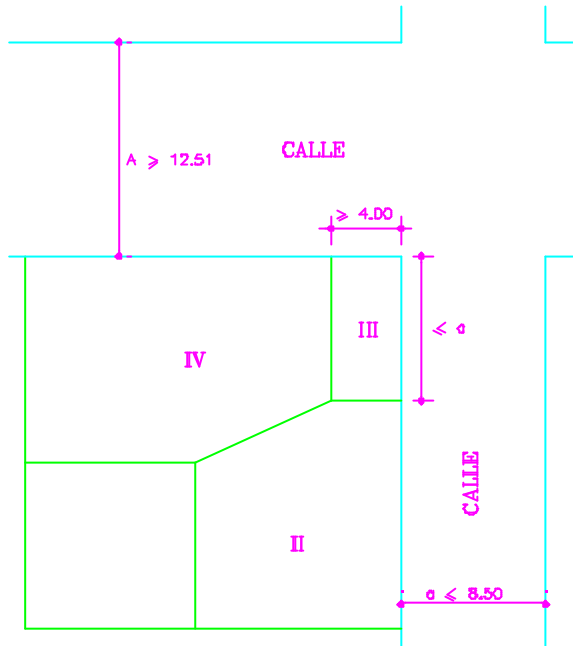
a: La diferencia entre las alturas correspondientes es de una planta, en cuyo caso la altura correspondiente a la calle de mayor ancho podrá mantenerse en la calle más estrecha hasta una distancia desde la esquina igual al ancho de la misma en números enteros ($n,50=n$ $n,51=n+1$) y como máximo 12.00 metros. En el interior de parcela esta altura quedará limitada en planta por la línea que une el ancho de altura en fachada con el fondo máximo edificable.

b: Si la diferencia de altura es de más de una planta, en el frente de la calle más estrecha definido en el párrafo anterior, únicamente se podrá elevar una planta y esta altura se mantendrá en la fachada de la calle más ancha en un frente igual o mayor a 4.00 metros. En el resto se elevará la altura correspondiente a la calle más ancha.

5. En las edificaciones con fachada a una plaza, la altura será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya, salvo distinción en otro sentido del plano o norma específica de su zona.

6. En todos los casos la altura fijada para un ancho de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de manzana, o zona edificable de la parcela, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 4 de este artículo.

ARTICULO 1.8 . TITULO 4.
Cotas en metros.



Artículo 1.9. Cómputo de la edificabilidad

Se incluirá en el cómputo de la edificabilidad la totalidad de la superficie edificada, o prevista en el proyecto para el que se solicita licencia, definida conforme el Artículo 1.9 del Título 3, excluyendo la superficie destinada a:

a: Instalaciones de servicio exclusivo en edificios de viviendas plurifamiliares, como portales, cajas de escaleras y ascensores.

b: Instalaciones propias de los servicios públicos que no exijan la presencia continuada de personas, como cuartos de contadores de electricidad, agua, gas, etc.

c: La cubierta por soportales que sean de uso público.

d: La destinada a cubrir las necesidades de estacionamiento correspondientes a los mínimos establecidos en estas ordenanzas, o por el planeamiento que desarrolle la ordenación municipal.

e: Las plantas bajo rasante, destinadas a garajes en usos pormenorizados CT y MC no computarán edificabilidad, aunque el número de plazas superen a las mínimas establecidas por ordenanzas.

Artículo 1.10. Edificabilidad del Viario

1. Los viales de propiedad y uso públicos que como tales recoja el planeamiento y existan al momento de aprobación de éste, carecen de edificabilidad propia.

2. Las cesiones a vía pública por nueva alineación oficial, tendrán la edificabilidad correspondiente al resto de la parcela a la que pertenezcan, cuando exista índice de edificabilidad, pero no cuando la edificación se defina por sólido capaz.

3. Los tramos y porciones de viario de nueva creación en suelo urbano, carecerán de edificabilidad, salvo si las determinaciones expresas, que para las unidades de ejecución incluyen estas Normas, establecieran lo contrario.

CAPITULO 2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO

Artículo 2.1. Condiciones de Edificación en suelo urbano

Coinciden con las determinadas para usos pormenorizados, cuyas siglas en los planos se expresan a continuación:

1. Construcción Tradicional.....	CT
2. Medianeras en Casco.....	MC
3. Viviendas en Bloque.....	VB
4. Viviendas en Hilera.....	VH
5. Vivienda Pareada.....	VP
6. Vivienda aislada.....	VA
7. Vivienda aislada en baja densidad.....	Va
8. Vivienda en hilera en baja densidad.....	Vh
9. Conjunto con proyecto.....	CP
10. Residencia mixta.....	RM
11. Comercio y Servicios.....	CS
12. Almacenes y Talleres.....	AT
13. Industria urbana.....	IU
14. Industria en general.....	IG
15. Agropecuario.....	AG
16. Espacios libres, Parques y Jardines.....	EP
17. Espacios libres, Recreio y Expansión.....	ER
18. Espacios libres, Equipamiento Deportivo.....	ED

19. Espacios libres, Anexos a viario.....	--
20. Espacios libre peatonales	--
21. Espacios libres privados.....	Ep
22. Dotacional escolar.....	DE
23. Dotacional asistencial.....	DA
24. Dotacional otros	DO
25. Dotacional por especificar.....	DL
26. Viario	--

Artículo 2.2. Construcción Tradicional

1. Esta zona corresponde al área de edificación tradicional entre medianerías.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables.

a: Índice de edificabilidad total.....	2,00 m ² ./m ² .
b: Altura máxima, en plantas.....	según ancho
c: Altura máxima, línea de cornisa.....	según ancho
d: Fondo máximo edificable en planta baja	20 m.
e: Fondo máximo edificable en planta pisos	15 m.
f: Ocupación máxima de parcela o solar	libre
g: Retranqueo a alineación exterior.....	0
h: Retranqueo mínimo a fondo de parcela	3 m. o 1/3 altura
i: Pendiente de cubiertas.....	entre 30% y 50%
j: Altura máxima de la edificación.....	altura de cornisa + 4,50 m.
k: Tipologías de edificación permitidas	entre medianerías

3. La relación entre alturas de edificación y ancho de calles es la siguiente:

ancho de calle	plantas	cornisa
----------------	---------	---------

Hasta 8,50 metros	2	7,50 m.
Entre 8,51 y 12,50 metros	3	9,50 m.
Más de 12,51 metros	4	12,50 m.

4. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

a: En edificios de dos plantas, el fondo máximo edificable en planta de pisos, podrá alcanzar los 17,50 metros.

b: Parcela mínima: 150 m².

c: La altura de la línea de cornisa se fijará con relación a los colindantes, cuando estos tuviesen el mismo número de plantas que el permitido. En este caso la líneas de cornisa se fijará por la colindante cuya altura fuese más similar a la correspondiente según el punto 2.c de este artículo, pudiendo disminuirla en hasta 30 centímetros o aumentarla en la misma cifra siempre que con ello no se supere la altura máxima permitida.

d: En el plano de fachada y por encima de la línea de cornisa sólo se podrán permitir elementos decorativos, con las limitaciones en vuelo y altura establecidas en los gráficos correspondientes al Artículo 2.24 del Título 3 de estas Normas.

e: Las cubiertas serán inclinadas, de teja y dispondrán de un alero de como mínimo 25 cms., siempre que cumplan los retranqueos mínimos y las dimensiones mínimas de los patios sin reducción alguna. Deberán en todo caso adaptarse a las condiciones generales.

f: Únicamente se autorizarán balcones con antepecho cerrajería con un vuelo no superior a 0,50 metros y longitud máxima de 2,00 metros.

g: Los materiales y colores se ajustarán a los dominantes en el entorno, quedando expresamente prohibido el uso de chapados de piedra, gres, baldosín o similar y el de aluminio en su color en elementos de carpintería exterior.

5. Se permitirán usos bajo cubierta, cuando la edificabilidad conferida, no quede agotada en el resto de la edificación.

6. En el entorno de la Plaza de la Constitución, en las zonas indicadas con soportales en los planos de ordenación se aplicarán las siguientes determinaciones:

a: Altura en plantas.....3 plantas

b: Altura de cornisa.....9.50 m.

c: Fondo máxima edificable..... 17.50 m.

d: Soportales con altura libre de 3,60 y fondo de 3,30 metros.

Estas condiciones no modifican la condición general de edificabilidad: 2,00 m²./m². No obstante, si la aplicación estricta de esta edificabilidad llevase, en alguna parcela, a fondo edificable menor de 10 metros, ésta podrá alcanzar los mencionados 10 metros.

Artículo 2.3. Medianera en casco

1. Corresponde a la zona de ampliación del casco urbano con tipología dominante de manzana cerrada para edificación de edificios residenciales.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

a: Altura máxima en plantas.....la señalada en planos o por ancho de calle

b: Altura máxima línea de cornisa.....la correspondiente al nº. de plantas

	altura máxima	
ancho de calle	plantas	cornisa

Hasta 8,50 m.	2	7,00
Entre 8,51 m. y 12,50 m.	3	9,50 m.
Más de 12,51 m.	4	12,50 m.
Indicación expresa	5	15,50 m.

c: Fondo máximo edificable en planta baja.....12 m.

d: Fondo máximo edificable en planta pisos..... 12 m.

e: Retranqueo mínimo a fondo parcela.....½ de la altura de cornisa; mínimo 3,30 m.

f: Pendiente de cubiertas.....entre 30 y 50%

g: Altura máxima de la edificación.....altura cornisa + 4,00 m.

h: Tipologías de edificación permitida..... entre medianerías, adosada.

3. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

- Parcela mínima 200 m².
- La altura máxima de plantas señalada en la tabla 2.b, será de aplicación donde el Plan no señale expresamente el número máximo de plantas.
- En lo referente a altura de cornisa será de aplicación lo dicho para las áreas de C.T. en el punto 4c del Artículo anterior.
- Las cubiertas serán inclinadas, en teja cerámica o de hormigón y adaptadas a las condiciones generales de diseño establecidas en los Artículos 2.23 y 2.24 del Título 3 de estas Normas.
- Queda expresamente prohibido el uso en fachadas de chapados en piedra, gres, baldosín o similar, salvo como elementos ornamentales no dominantes.
- Donde las condiciones de nivel freático desaconsejen la instalación de plazas de garaje bajo rasante, se podrá autorizar la utilización para estacionamiento del patio de manzana que deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - I: Deberá respetarse una acera o espacio ajardinado de tres metros junto a y paralela a la fachada interior; esta superficie no podrá destinarse a tráfico rodado o estacionamiento.
 - II: Las plazas de estacionamiento podrán cubrirse con marquesinas, toldos, o elementos ligeros, destinados a proporcionar sombra a los vehículos; en ningún caso podrán establecerse cocheras cerradas.
 - III: El borde de estos elementos no podrá estar en ningún caso a menos de 6 m. de los planos de fachada.
- g: En los caso previstos en el punto f, cuando por las características del patio de manzana no sea posible atender en él las necesidades de estacionamiento conforme a las condiciones establecidas, los servicios municipales podrán fijar condiciones alternativas, teniendo siempre en cuenta los efectos sobre la iluminación, ventilación y privacidad de las piezas situadas en planta baja.

4. No se autorizan cuerpos volados cerrados salvo balconero o miradores, según las siguientes condiciones:

- Los balcones tendrán un vuelo no superior a 0,60 metros y un ancho no superior a 2,00 m.
- Los miradores tendrán un vuelo no superior a 0,60 metros y un ancho no superior a 2,00 metros y siempre que el frente ocupado por ellos no exceda del 25% del de fachada.

Artículo 2.4. Vivienda en bloque

1. Zonas residenciales por desarrollo de suelo urbanizable, en media densidad.
2. Los bloques podrán ser aislados, agrupados o configurando manzanas cerradas.

3. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

- a: Índice de edificabilidad total.....? 2,50
m²/m².
- b: Altura máxima en plantas.....4
plantas
- c: Altura máxima línea de cornisa..... 12 m.
- d: Fondo máximo edificable sobre rasante..... 15 m
- e: Ocupación máxima de parcela.....50%
- f: Ocupación máxima bajo rasante.....70%
- g: Retranqueo mínimo a eje de viales.....6 m. ó ½ h
- h: Retranqueo mínimo a linderos de parcela..... 6 m.
- i: Pendiente de cubiertas.....entre 3% a
50%
- j: Altura máxima edificación..... 16,65 m.

4. Además se cumplirán las siguientes condiciones:

- El 50% de la superficie de parcela libre de ocupación deberá urbanizarse y ajardinarse en su totalidad, con criterio de conexión con las vías o espacios públicos perimetrales.

- No se vallarán las parcelas. Únicamente se autorizará el cercado con malla metálica de las instalaciones deportivas que se puedan realizar, para uso de las comunidades de propietarios.

- En el caso de que el nivel freático desaconsejase la construcción de garaje bajo rasante se podrá autorizar la utilización para estacionamiento de la planta baja, ampliando la ocupación de la misma, hasta conseguir la superficie mínima necesaria para albergar el número mínimo de plazas exigido.

-La Tipología libre de los bloques, permitirá en todo caso al acceso a la fachada de todas las viviendas de servicios de bomberos, guardamuebles, ambulancias, etc.

Artículo 2.5. Vivienda en hilera

1. Zonas de residencia unifamiliar en media densidad.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

- a: índice de edificabilidad total.....1,00 m²/m².

b: altura máxima, en plantas.....	2 plantas
c: altura máxima, línea de cornisa.....	7 m.
d: fondo máximo edificable en planta baja.....	15 m.
e: fondo máximo edificable en planta pisos.....	15 m.
f: ocupación máxima de parcela o solar.....	75%
g: retranqueo mínimo a fondo de parcela.....	4 m.
h: pendiente de cubiertas.....	entre 30% y 50%
i: altura máxima de la edificación.....	10,50 m.
j: tipologías de edificación permitidas.....	entre medianerías.

3. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

- Parcela mínima: 125 m². con frente de fachada mayor o igual a 6,00 metros
- Parcela máxima: 450 m².
- Cubiertas de teja.

Artículo 2.6. Vivienda pareada

1. Zonas residenciales de tipo ciudad jardín con viviendas pareadas o adosadas por uno de sus linderos laterales, construidas con proyecto unificado.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

a: índice de edificabilidad total.....	0,50 m ² ./m ² .
b: altura máxima en plantas.....	2 plantas
c: altura máxima línea de cornisa	7 m.
d: retranqueo mínimo a alineación exterior.....	4 m.
e: retranqueo mínimo a medianera no adosada.....	h/2 ? 3 m.
f: retranqueo mínimo a fondo de parcela.....	h/2 ? 3 m.

- g: pendiente máxima de cubiertas.....35%
- h: altura máxima de la edificación..... 10,50 m.
- i: tipologías de edificación permitidas.....pareada y exenta

3. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

- Parcela mínima: 300 m². y 12,00 metros de frente mínimo de fachada.
- Parcela máxima: 1000 m².
- Únicamente se autorizará una vivienda por parcela.
- En áreas sujetas a Estudio de Detalle, podrán variarse las condiciones de retranqueos mínimos, sin que en ningún caso puedan ser inferiores a la mitad de la altura de cornisa proyectada.

Artículo 2.7. Vivienda aislada

1. Zonas residenciales del tipo ciudad-jardín con vivienda aislada.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

- a: índice de edificabilidad total.....0,50 m²./m².
- b: altura máxima, en plantas.....2 plantas
- c: altura máxima, línea de cornisa 7 m.
- d: retranqueo mínimo a alineación exterior..... 4 m.
- e: retranqueo mínimo a medianeras.....h/2 ? 3 m.
- f: retranqueo mínimo a fondo de parcela.....h/2 ? 3 m.
- g: pendiente máxima de cubiertas.....35%
- h: altura máxima de la edificación..... 10 m.
- i: tipologías de edificación permitidas..... exenta

3. Se establecen las siguientes condiciones especiales:

- Parcela mínima: 300 m². y 14,00 metros de frente mínimo de fachada a viario público
- Parcela máxima: 1.000 m².

- Únicamente se autorizará una vivienda por parcela.
- En áreas sujetas a Estudio de Detalle, podrán variarse las condiciones de retranqueos.

Artículo 2.8. Vivienda aislada en baja densidad

1. Zonas residenciales preferentemente en núcleos dispersos, con parcela mínima de superficie igual o mayor que el límite establecido para la parcela máxima del apartado anterior.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

- a: índice de edificabilidad total.....0,25 m²./m².
- b: altura máxima en plantas.....2 plantas
- c: altura máxima, línea de cornisa..... 7 m.
- d: ocupación máxima de parcela o solar.....30%
- e: retranqueo mínimo a alineación exterior..... 4 m.
- f: retranqueo mínimo a medianeras.....3,50 m.
- g: retranqueo mínimo a fondo de parcela.....3,50 m.
- h: pendiente máxima de cubiertas.....35%
- i: altura máxima de la edificación..... 10 m.
- j: tipología de edificación permitida..... exenta

3. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

- Parcela mínima: 1.000 m². y 20,00 metros de frente mínimo de fachada a viario público.
- Únicamente se autorizará una vivienda por parcela.
- Se admitirán construcciones auxiliares del uso residencial y piscinas, que en caso de no estar adosadas a la vivienda deberán separarse entre sí y a los límites de parcela, distancias iguales o mayores que los retranqueos mínimos establecidos, a los linderos medianeros y de fondo.
- En caso de existir arbolado se mantendrá. La tala requerirá la preceptiva licencia municipal, cuya concesión exigirá la justificación fehaciente de su necesidad para la correcta situación de la edificación, y la reposición de dos árboles, por cada uno que se elimine, con características similares de especie y porte.

Artículo 2.9. Vivienda en hilera en baja densidad

1. Corresponde a parcelaciones existentes, que en su conjunto tienen asignado el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar aislada, pero que el ancho de parcela y las construcciones existentes dificultan e incumplen los retranqueos a linderos.
2. La relación de condiciones aplicables es idéntica a la de vivienda aislada, del Artículo 2.7, pero suprimiendo los retranqueos mínimos a medianerías, siempre que la edificación de parcela colindante, esté adosada, o se aporte, acuerdo formalizado documentalmente, de supresión de retranqueo.

Artículo 2.10. Conjunto con proyecto

1. Areas existentes o en ejecución, que responden a un proyecto de conjunto o una tipología homogénea, cuyas características de origen se asumen íntegramente en el nuevo planeamiento.
2. Las condiciones de edificabilidad y edificación son, en cada caso, las del proyecto de origen, con las siguientes precisiones para las tres zonas que tienen asignada esta calificación:
 - a: Manzana B de Torrelago. Se mantienen las condiciones de las actuales edificaciones. El cerramiento de las plantas bajas diáfanos únicamente podrá tramitarse con un proyecto unificado y con destino a usos de la Comunidad, previo acuerdo unánime para su solicitud, que se resolverá como obra mayor. Los materiales y la composición de huecos y elementos constructivos serán acordes con los de los bloques existentes.
 - b: Manzanas de viviendas de la Obra Sindical del Hogar, limitadas por el N. con C/ Rosalía de Castro, E. C/ Antonio Machado, S. C/ Arboleda y O. Avda. Madrid. Se regularán con las determinaciones de vivienda unifamiliar en hilera a efectos de ampliaciones, reformas, segregaciones, retranqueos, etc.
 - c. Zona residencial “La Corala”. Se regulará con las Ordenanzas existentes para la misma. No se admitirán segregaciones ni subdivisiones del parcelario actual, debiendo mantenerse el número de viviendas y parcelas.

Artículo 2.11. Residencial mixta

1. Areas en las que coexisten viviendas con naves, y en las que se permite, tanto la reconversión a residencia, como la colmatación como áreas de naves.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

- a: índice de edificabilidad total.....1,50 m²./m².
- b: altura máxima, en plantas.....2 + BC.
- c: altura máxima, línea de cornisa..... 7 m.

- d: fondo máximo edificable en planta baja.....15 m. vivienda, naves sin límites
- e: fondo máximo edificable en planta pisos.....15 m. vivienda, naves sin límites
- f: retranqueo máximo a alineación exterior..... 3 m.
- g: retranqueo mínimo a fondo de parcela.....h/2 ? 3 m.
- h: pendiente máxima de cubiertas.....50%
- i: altura máxima de la edificación..... 10 m.
- j: tipologías de edificación permitidas.....entre medianerías, adosada, exenta.

3. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

- Parcela mínima: 200 m².
- Parcela máxima, para uso residencial: 500 m².
- En el caso de edificación residencial exenta o adosada se mantendrá un retranqueo mínimo de 3 metros o la mitad de la altura de cornisa si esta fuese mayor, a la medianería a la que no se adose edificación.
- En el caso de naves exentas o adosadas, el retranqueo mínimo a las medianerías será de 4 metros.

Artículo 2.12. Comercio y Servicios

1. Corresponde a las zonas que se dediquen, o vayan a dedicarse por el Planeamiento Parcial o Especial, exclusivamente al desarrollo de actividades terciarias de Comercio, Oficinas y Talleres compatibles.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

- a: índice de edificabilidad total.....1,00 m²/m².
- b: altura máxima, en plantas.....3 plantas

c: altura máxima, línea de cornisa.....	10 m.
d: ocupación máxima de parcela o solar.....	50%
e: retranqueo mínimo a medianeras.....	3 m. o ½ altura si es mayor
f: retranqueo mínimo a fondo de parcela.....	3 m. o ½ altura si es mayor
g: pendiente máxima de cubiertas.....	35%
h: altura máxima de edificación.....	13 m.

3. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

- Parcela mínima 200 m².
- En el caso de que la edificación se adose a otra deberá mantener el fondo permitido para la adyacente en una distancia de al menos 6 metros medida sobre la prolongación de la alineación de fachada interior del edificio adyacente. En los casos en que por tratarse de solares de esquina o situaciones análogas, en los que no sea coherente la aplicación de lo anterior, corresponderá a los Servicios Municipales fijar el criterio idóneo equivalente.
- Si el uso pormenorizado CS, estuviese adosado a usos VA en el mismo frente de calle, será obligatorio un retranqueo mínimo de 4 metros a alineación exterior.
- Queda expresamente prohibido el revestimiento de fachada con chapados inadecuados estéticamente, y sin garantías en sus sistemas de fijación.
- Las cubiertas serán de teja cerámica, o de hormigón con características similares de forma y color.

Artículo 2.13. Almacenes y talleres

1. Zonas de naves con usos no industriales.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

a: índice de edificabilidad total.....	1,00 m ² /m ² .
b: altura máxima, en plantas.....	2 plantas
c: altura máxima, línea de cornisa.....	7 m.
d: fondo máximo edificable.....	20 m.
e: retranqueo máximo a alineación exterior.....	3 m.

- f: retranqueo mínimo a fondo de parcela..... 4 m.
- g: altura máxima de la edificación..... 9 m.
- h: tipologías de edificación permitidas.....entre medianerías, adosada, exenta.

3. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

- Parcela mínima 200 m².
- El retranqueo mínimo a las medianerías libres en tipologías exentas y adosadas, será de 4 metros.

Artículo 2.14. Industria urbana

1. Areas para pequeña y mediana industria, en actividades no molestas compatibles con un entorno urbano residencial.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

- a: índice de edificabilidad total..... 1,5 m²./m².
- b: altura máxima, en plantas.....2 plantas
- c: altura máxima, línea de cornisa..... 8 m.
- d: fondo máximo edificable..... 30 m.
- e: retranqueo mínimo a alineación exterior..... 3 m.
- f: retranqueo máximo a alineación exterior..... 6 m.
- g: retranqueo mínimo a fondo de parcela..... 4 m.
- h: altura máxima de la edificación..... 10 m.
- i: tipologías de edificación permitidas.....entre medianerías, adosadas, exentas.

3. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

- Parcela mínima 200 m²., parcela máxima 1000 m².
- El retranqueo mínimo a las medianerías a las que no se adose edificación, será de 4 metros.

- Podrán autorizarse por encima de la altura máxima, las instalaciones especiales, que pudieran ser imprescindibles, en función del proyecto de ingeniería industrial que fuese de aplicación.

Artículo 2.15. Industria general

1. Areas para establecimiento de industria limpia compatible con el medio urbano.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

a: índice de edificabilidad total.....	0,75 m ² ./m ² .
b: altura máxima, en plantas.....	1 planta
c: altura máxima, línea de cornisa.....	8 m.
d: ocupación máxima de parcela o solar.....	60%
e: retranqueo mínimo a alineación exterior.....	3 m.
f: retranqueo mínimo a medianeras no pareada.....	4 m.
g: retranqueo mínimo a fondo de parcela.....	4 m.
h: altura máxima de la edificación.....	10 m.
i: tipologías de edificación permitidas.....	exenta, pareada.

3. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

- Parcela mínima 200 m².

- La construcción de entreplantas para uso de oficinas, almacenes, servicios o local de vivienda, deberá hacerse adosada a fachada, la altura libre bajo las mismas no podrá ser inferior a 3 metros y para la entreplanta será igual o mayor de 2,70 metros.

- Podrán autorizarse tipologías entre medianeras en el caso de naves nido, en las condiciones fijadas para el uso básico de industria.

- Podrán autorizarse por encima de la altura máxima, las instalaciones especiales, que pudieran ser imprescindibles, en función del proyecto de ingeniería industrial que fuese de aplicación.

Artículo 2.16. Agropecuario

1. Areas para la instalación de naves e instalaciones vinculadas al almacenaje, custodia, o tratamiento de productos agropecuarios.

2. La siguiente relación indica las condiciones aplicables:

- a: índice de edificabilidad total.....0,60 m²./m².
- b: altura máxima, en plantas..... 1 planta
- c: altura máxima, línea de cornisa..... 5 m.
- d: retranqueo mínimo a alineación exterior..... 4 m.
- e: retranqueo mínimo a medianeras..... 4 m.
- f: retranqueo mínimo a fondo de parcela..... 4 m.
- g: pendiente máxima de cubiertas.....35%
- h: altura máxima de la edificación.....7,50 m.
- i: tipologías de edificación permitidas..... exenta

Artículo 2.17. Espacios libres

1. Corresponde a los distintos usos de espacios libres: Parques y Jardines; Recreo y Expansión; Equipamiento deportivo; Anejos a viarios e itinerarios peatonales, y Espacios libres privados.

2. Se establecen las siguientes condiciones especiales:

a: En los espacios libres de Parques y Jardines, y Recreo y Expansión no se permitirá más edificación que la correspondiente a las instalaciones imprescindibles para el cuidado y mantenimiento de parque, así como la instalación de quioscos y templetos o escenarios debidamente autorizados, con una proporción máxima de un 5 por mil de la superficie del espacio libre.

b: En los espacios libres de Equipamiento deportivo, podrán llevarse a cabo instalaciones cubiertas siempre que no sobrepasen el 30% de la superficie total del espacio libre. Estas instalaciones sólo podrán dedicarse a pistas deportivas, gradas de espectadores, vestuarios o instalaciones estrictamente imprescindibles para la administración, funcionamiento, cuidado y mantenimiento de las instalaciones del propio espacio.

c: En los espacio libres de Anejo a viario, sólo se permitirán las edificaciones permitidas por la Ley General de Carreteras en las zonas donde fuese de aplicación.

d: En los espacios libres de itinerarios peatonales, no se permitirá edificación alguna salvo la necesaria para la instalación de amueblamiento urbano.

e: En los espacios libres privados, se permitirán piscinas, pérgolas e instalaciones deportivas descubiertas, para el recreo privado de sus titulares.

Artículo 2.18. Dotaciones

1. Se establecen las siguientes condiciones especiales:

a: En todo caso, serán de aplicación las disposiciones sectoriales específicas correspondientes al uso dotacional cuya instalación se prevea.

2. Sin perjuicio de lo anterior, en suelo urbano, no sujeto a Unidad de ejecución las condiciones de edificabilidad y edificación serán, las mayores que correspondan a:

- Los usos pormenorizados adyacentes al dotacional en el mismo frente de calle.

- 1,50 m²./m². sobre la totalidad del solar, con altura máxima de 2 plantas, 8 metros de cornisa, y cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 35%.

3. Dotacional escolar, en suelo sujeto a Unidad de ejecución, 0,50 m²./m². sobre la totalidad de la parcela, altura máxima 3 plantas, cubiertas de teja con pendiente máxima del 35%. Los planes parciales, podrán fijar mayores condiciones de edificabilidad, en función de los usos previstos siempre que demuestren que cumplen las condiciones exigidas por la normativa sectorial que sea de aplicación.

4. Dotacional asistencial y Dotacional otros, en suelo sujeto a Unidad de ejecución, 1,00 m². sobre la totalidad de la parcela, los planes parciales podrán elevarlo hasta un máximo de 1,50 m²./m². en iguales condiciones a los mencionados en el punto 3 anterior; en todo caso se mantendrá la altura límite de dos plantas.

5. La tipología podrá ser entre medianeras, adosada o exenta. En las fachadas exentas se mantendrá un retranqueo a las medianeras de ½ de altura de cornisa y, como mínimo 3 metros. En las medianeras adosadas se mantendrá el fondo máximo permitido de la edificación anexa en una distancia de al menos 6 metros desde el linde media nero medido en la prolongación del fondo. En los solares o parcelas cuya configuración no permita la aplicación directa de este criterio, corresponderá a los Servicios Municipales establecer las condiciones equivalentes.

CAPITULO 3. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION

Artículo 3.1. Alcance y contenido de las Unidades de ejecución

1. En el suelo urbano, se delimitan unos ámbitos, denominados Unidades de ejecución, cuya tramitación queda condicionada a las actuaciones previas de gestión o desarrollo establecidas para cada una, en estas Normas.
2. Las Unidades de Ejecución se delimitan de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme el Artículo 117.2,3 del TRLS y 14 de la Ley 6/1.998.
3. La determinación de dichas Unidades de ejecución no excluye que el Ayuntamiento delimite otras conforme a lo previsto en el Artículo 118 del TRLS.
4. La modificación o anulación de las Unidades de ejecución constituirán modificación puntual del Plan, y como tal habrán de tramitarse, salvo indicación expresa en sentido contrario en esta Normativa.
5. En todo caso el Ayuntamiento podrá modificar el Sistema de actuación previsto.
6. Las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano consolidado, resultan de dos planteamientos diferentes. Uno a iniciativa de la Corporación para mejorar la ordenación, viario, consecución de cesiones etc. Otro a iniciativa privada para conseguir un mejor aprovechamiento y proveer al terreno de mayores frentes de fachada, sin que la trama viaria que proponen sea estrictamente necesaria para la mejora de la accesibilidad o de la circulación en el suelo urbano.

Artículo 3.2. Condiciones de uso y edificabilidad en las Unidades de ejecución

1. Las condiciones de uso y edificabilidad, de las Unidades de ejecución reflejadas en los planos, como de las que se determinen en el futuro, son las que se derivan de la ordenación de usos reflejada para cada una de ellas.
2. Las condiciones de edificación serán:
 - a: Las establecidas en los Estudios de Detalle u otras figuras de planeamiento que pudieran existir con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, con las salvedades y observaciones que en éstas se hacen.
 - b: En los demás casos, la que se deriva de la zonificación pormenorizada reflejada en los planos, o en los comentarios establecidos para cada una, y prioritariamente los datos de la ficha respectiva.

Artículo 3.3. Unidades de ejecución en suelo urbano, legislación vigente

1. La publicación de la Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en el B.O.E. número 89 del Martes 14 de Abril de 1.998, modifica las referencias a las legislaciones vigentes, que se han venido incluyendo tanto en el Avance, como en el anterior documento aprobado inicialmente.

2. Consecuentemente a efectos de los deberes de los propietarios de suelo urbano, se aplica lo establecido en el Art. 14 de la Ley 6/1.998.

3. Se concluye después de armonizar las distintas disposiciones promulgadas, que según el ya citado Art. 14 de la Ley 6/1.998: el aprovechamiento susceptible de apropiación, por los propietarios de suelo urbano, será como mínimo el 90 por 100 del correspondiente al ámbito de la Unidad de ejecución, en la que esté incluido.

4. Los criterios de aprovechamiento privado, son distintos según el planteamiento, que haya dado origen a la delimitación, en suelo urbano consolidado. Para las ya existentes con anterioridad, o establecidas a iniciativa pública será del 100%, resolviendo las cesiones de viario o reserva dotacional así como la urbanización sin otro tipo de aportación para la Administración. Para las resultantes de la estimación de propuestas privadas, además de la cesión de viales urbanizados y de reserva dotacional si se incluyese, se cederá el 10% del aprovechamiento de la unidad.

5. Existe un tercer grupo de unidades de ejecución, que a iniciativa de la Corporación han pasado de suelo no urbanizable a suelo urbano en razón de su entidad, su proximidad al suelo urbano y los compromisos previos de cesiones equivalentes a las del suelo urbanizable, consiguiendo una gestión más ágil e inmediata, en aquellos casos que es previsible su tramitación a corto plazo, en cuanto que la aprobación definitiva del Planeamiento lo permita. La equivalencia con las cesiones propias del suelo urbanizable, debe establecerse previamente, y dadas las ligeras diferencias entre las unidades que recoge el Reglamento de Planeamiento y en consideración de que, la facilidad en la gestión, que la Administración admite, no vaya en detrimento de las cesiones, se convienen iguales a las de las Unidades básicas (hasta 500 viviendas).

Establecida esta premisa las cesiones de estas unidades de ejecución serían:

Jardines y áreas recreativas.....18 m². suelo/vivienda ? 10% superficie
unidad.
Centros docentes.....12 m². suelo/vivienda.
Sistema general de espacios libres.....20 m². suelo/vivienda.
Sistema general de equipamiento..... 4 m². suelo/vivienda.
Total cesión de suelo.....?54 m². suelo/vivienda ó ?10% superficie
unidad + 36 m². suelo/vivienda.

Los servicios de interés público y social a razón de:

Parque deportivo.....6 m². suelo/vivienda.

Equipamiento comercial.....1 m². construido/vivienda.
Equipamiento social.....3 m². construidos/vivienda.

Se cederá, el 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución en este tercer grupo.

Para mejor concreción de lo expuesto, se han elaborado fichas de las Unidades de Ejecución en las que se detallan las características, derechos y obligaciones de cada una de ellas.

6. La agrupación de las veintidós unidades de ejecución, según lo expuesto en los párrafos anteriores es la siguiente:

Grupo 1º, aprovechamiento privado del 100 por 100, las nueve unidades correspondientes a los nºs. I, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI Y XXII.

Grupo 2º, cesión del 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito a la Administración, las seis unidades nºs. III, IV, V, VI, VII Y XXI.

Grupo 3º, con cesiones equivalentes a las de suelo urbanizable, las siete unidades restantes con números II, XIV, XV, XVII, XVIII, XIX Y XX.

Artículo 3.4. Unidad de ejecución I “La raqueta”

1. Corresponde a un núcleo de tres parcelas, con edificación de viviendas unifamiliares aisladas, construidas con las preceptivas licencias, previamente a la vigencia del P.G.O.U. que se revisa.
2. Finalidad: Dado el carácter de núcleo edificado y su proximidad al suelo urbano clasificarlas como tal, al igual que el Planeamiento hizo con las parcelas edificadas de “Los Hoyales”. Excluyéndose de dicha clasificación la porción de parcelas innecesarias para edificación.
3. Objetivo: Resolver los servicios urbanísticos para adquirir la condición de solares y regular las posibles actuaciones con la asignación del uso pormenorizado de viviendas unifamiliares aisladas en baja densidad Va.
4. Tramitación: Proyecto de Urbanización. No se admitirán segregaciones.
5. Obligaciones: Urbanización en el primer cuatrienio.

Artículo 3.5. Unidad de ejecución II “Los Almendros”

1. Corresponde al enclave de tres parcelas rústicas números, 36, 40 y 41 del Polígono 3, ó las números 143, 144, y 145 del Polígono 7, en los catastros vigente o anterior, respectivamente.

2. Finalidad: Resolver el litigio entre los titulares de las parcelas y la Comunidad de propietarios de la Urbanización de “La Corala”, por utilización de paso por sus propiedades y la existencia de la servidumbre preceptiva.
3. Cerrar el perímetro de la Urbanización “La Corala”, previo acuerdo entre ambas partes, para su integración en las cargas y beneficios del Area.
4. Tramitación: Proyecto de Compensación y Urbanización. El proyecto de Compensación podría incluir la parcelación o segregación, en parcelas mayores de 1.000 m². que se registrarán por la Ordenanza de vivienda unifamiliar aislada en baja densidad.
5. Obligaciones: Cesión del espacio deportivo, de los viales urbanizados y del 10% de aprovechamiento.

Artículo 3.6. Unidad de ejecución III. “Los Barreros”

1. Corresponde al espacio comprendido entre la CN-601, la Avenida de Madrid o antigua travesía y el Polígono Industrial de “Los Barreros”. Fue delimitada como Unidad de ejecución, mediante modificación puntual del P.G.O.U.
2. Finalidad: Ordenar la cuña de terreno actualmente con carácter de borde urbano, y parcelario de fincas agrícolas, sin trama viaria.
3. Objetivo: Configurar manzanas aptas para su desarrollo urbano y rematar y conectar la vía de servicio, ya iniciada al Sur, con la Avenida de Madrid.
4. Tramitación de: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.
5. La alternativa de vivienda en hilera VH, al uso pormenorizado de Comercio y Servicio CS, exigirá en caso de modificar la trama viaria, redacción de Plan Especial de Reforma Interior.
6. En caso que, transcurrido un año desde la aprobación definitiva de la Revisión, no se haya iniciado el trámite mediante la presentación del Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento, éste podrá cambiar el Sistema de actuación por el de Cooperación.

Artículo 3.7. Unidad de ejecución IV. “ Avda. de Madrid. Camino de la Cistérniga”

1. Corresponde a parte del ámbito del Area de intervención II en el Plan actual.
2. Finalidad: Configurar parte de la manzana de remate en la margen Este de Avda. de Madrid y resolver la transición y enlace con el suelo urbanizable.
3. Objeto: Asegurar un diseño adecuado como manzana, solucionando el acceso a su fachada Este en situación previa al desarrollo de la trama viaria del Sector 8A, de suelo urbanizable colindante.

4. Tramitación de: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Artículo 3.8. Unidad de ejecución V. “Avda. de Madrid .Calle Nueva”

1. En el Plan que se revisa, formaba parte del Area de Intervención II, desglosándose de la misma, para una mayor agilidad y por el interés municipal de acabar con el carácter insalubre del actual callejón.

2. Finalidad: configurar el remate sur del resto de manzana no incluida en la unidad IV.

3. Objeto: Favorecer la gestión y anticipar al conjunto de la manzana.

4. Tramitación: Proyecto de compensación y Proyecto de urbanización.

Artículo 3.9. Unidad de ejecución VI. “El Pato de Oro”

1. Corresponde a suelo urbano, en el que se modifica el uso pormenorizado de Comercio y Servicios CS a Medianeras en Casco MC.

2. Finalidad: Atender la alegación sobre cambio de uso pormenorizado y apertura de calle desde Avda. Madrid a C. Hernán Cortés ensanchando el callejón existente, y compartiendo la sección del nuevo vial, con la Unidad de Ejecución VII.

3. Objeto: Resolver adecuadamente el enlace de la tipología de medianeras en Casco MC predominante en el frente de la Avda. de Madrid , con el uso pormenorizado de Residencial Mixta RM existente al Norte en el resto de la manzana.

4. Tramitación: Proyectos de Compensación y Urbanización.

5. Deberá resolver en los 8,75 m. de cesión de vial, la funcionalidad rodada y peatonal, para el caso probable de no coincidencia en la gestión con la Unidad VII.

Artículo 3.10. Unidad de ejecución VII. “S. Juan Bautista “

1. Corresponde a dos propiedades situadas al Norte del tramo de nueva apertura de la calle San Juan Bautista entre calle Hernán Cortés y Avda. de Madrid.

2. Finalidad: Completar las secciones transversales de la calle de nueva apertura al Norte y de la de San Juan Bautista, al Sur, hasta una anchura total en ambas de 12 metros.

3. Objetivo: Configurar un alzado urbano, que evite los vacíos ahora existentes entre los tres conjuntos de edificación dispersa.

4. Tramitación: Proyectos de Compensación y de Urbanización, que incluirá el ajardinamiento del ámbito junto a la C. Hernán Cortés, que aloja un Centro de Transformación.

Artículo 3.11. Unidad de ejecución VIII. “Plaza de la Iglesia”

1. Comprende al Area de intervención 13 en el Plan revisado, aunque reducida en su delimitación.

2. Finalidad: Eliminar el carácter de traseras de servicio, de los actuales alzados a las calles de Las Tercias y Rua Oscura.

3. Objetivo: Conectar la Plaza Mayor y el entorno de la Iglesia con calle de nueva apertura y establecer nuevas alineaciones para los alzados a las calles de Las Tercias, Rua Oscura y Quebrada.

4. Tramitación: Proyectos de Compensación y Urbanización.

5. Por lo menos el alzado a la calle Real, deberá recoger las características de las fábricas de ladrillo y piedra de los edificios actuales.

Artículo 3.12. Unidad de ejecución IX. “C. Rua Oscura”

1. Comprende cuatro fincas urbanas desglosadas del Area de Intervención 13.

2. Finalidad: Favorecer la gestión de la Unidad de Ejecución VIII de titular único.

3. Objetivo: Dar continuidad a la trama viaria de conexión con la Plaza Mayor.

4. Tramitación: Proyectos de Compensación y Urbanización.

Artículo 3.13. Unidad de ejecución X. “C^s. Quebrada, Sol y Tres de Abril”

1. Comprende una manzana completa.

2. Finalidad: Unificar los anchos de las calles perimetrales para permitir una altura uniforme de la edificación.

3. Objetivo: Conseguir las alineaciones en todos los frentes y consecuentemente en el perímetro de la manzana con la actuación unificada.

4. Tramitación: Proyectos de Compensación y de Urbanización.

Artículo 3.14. Unidad de ejecución XI. “C/ Francisco Pizarro”

1. Corresponde a una propiedad única con edificaciones sin carácter urbano.
2. Finalidad: Ensanchar la calle Francisco Pizarro en prolongación de Felipe Gómez y corregir alineación en calle del Pozo.
3. Objetivo: Conseguir un remate de manzana acorde con las edificaciones de sustitución, que se vienen realizando en el núcleo tradicional del municipio.
4. Tramitación: Proyecto de compensación que recoja la cesión al Ayuntamiento. El Proyecto de urbanización podrá reducirse a un capítulo del Proyecto de edificación, resolviendo la pavimentación conjunta de la cesión y los viales actuales, las canalizaciones de servicios actualmente aéreos, el alumbrado público y lo que se establezca en el trámite.

Artículo 3.15. Unidad de ejecución XII. “Plaza de la Constitución”

1. Corresponde con la manzana situada al Este de la Plaza de la Constitución.
2. Finalidad: Conseguir un frente de soportales a la plaza, entre la calle de nueva apertura y la esquina con C. Aragoneses, según determinaciones del Artículo 2.2 de este mismo Título 4.
3. Objetivo: Proyectar un alzado unificado en el frente de soportales y resolver la continuidad en el perímetro de la manzana.
4. Tramitación: Proyectos de Compensación y Urbanización.
5. La estimación de alegación presentada, incluye toda la manzana en la delimitación y asume la apertura de una calle desde la plaza a la calle Aragoneses.

Artículo 3.16. Unidad de ejecución XIII. “El Depósito”

1. Corresponde a un enclave en el suelo urbanizable, resultante de la estimación por parte de la Corporación, de la Sugerencia nº 57 presentada por D. Agustín Fraile Guerra.
2. Finalidad: Cesión de suelo al Ayuntamiento para ampliación del Colegio Nuestra Señora del Villar.
3. Objetivo: Resolver un bloque lineal, con ordenanza de medianeras en casco, retranqueado del lindero del Colegio y con posible continuidad con la edificación en el suelo urbanizable colindante, con uso global R₂.
4. Tramitación: Puede resolverse mediante acta de alineaciones oficiales y Proyecto de compensación, que recoja la cesión al Ayuntamiento. Las obras de urbanización podrán recogerse en un capítulo del Proyecto de edificación

Artículo 3.17. Unidad de ejecución XIV. “La Ermita”

1. Corresponde a la alegación nº 72 y a la propuesta de apertura de calle y cesión, presentadas posteriormente como complementos a la misma.

2. Finalidad: Eliminar el fondo de saco de la calle Subida a la Ermita, conectándola con un camino en suelo no urbanizable.
3. Urbanizar y ceder la parte de la parcela colindante a los depósitos municipales.
4. Tramitación: Proyectos de Compensación y Urbanización.

Artículo 3.18. Unidad de ejecución XV. “Las Bodegas 2”

1. Comprende el terreno de la alegación nº 14, ampliado con el espacio existente hasta la anterior delimitación de suelo urbano.
2. Finalidad: Completar los dos márgenes de la calle Bodegas con carácter urbano.
3. Objetivo: Consolidar la ladera con las viviendas y ceder las zonas de coronación del cerro de la Ermita y los Depósitos municipales.
4. Tramitación: Proyectos de Compensación y de Urbanización incluyendo en éste, el tratamiento del espacio libre público cedido.

Artículo 3.19. Unidad de ejecución XVI. “Las Bodegas”

1. Resulta de la subdivisión del área de intervención 20 del Plan revisado. Fué objeto de la sugerencia nº 22.
2. Finalidad: Conseguir un frente urbano a la calle de las Bodegas, permitiendo el acceso peatonal a las laderas del Villar.
3. Objetivo: Resolver seis viviendas unifamiliares pareadas, consiguiendo la cesión del suelo liberado por la alineación de fondos de parcelas, urbanizado como espacio libre.
4. Tramitación: Proyectos de Compensación y Urbanización; éste último incluirá el ajardinamiento y prolongación de las dos vías peatonales, mediante un sendero en ladera, que las conecte con la cumbre del Villar.

Artículo 3.20. Unidad de ejecución XVII. “El canal”

1. Con frente a la calle de las Bodegas formaba parte del Area de intervención 20, delimitación que ahora se modifica por estimación de las alegaciones nºs. 49 y 90.
2. Finalidad: Rematar los fondos de las viviendas de calle Valle Inclán con la misma tipología de vivienda aislada, y cesión de espacio libre público.
3. Objetivo: Conectar la calle de las Bodegas con la de Valle Inclán, con una vía de nueva apertura.

4. Tramitación: Proyectos de Compensación y Urbanización con ajardinamiento del espacio libre, y restantes determinaciones según la ficha correspondiente.

Artículo 3.21. Unidad de ejecución XVIII. “Travesía Valle Inclán”

1. Parte de la misma, formaba junto con las dos anteriores el total del Area de intervención 20, subdividida a efecto de una gestión más fácil. Su ampliación, en base a las alegaciones 69 y 117, da lugar a una de las delimitaciones de mayor superficie.

2. Finalidad: Rematar el enclave sin edificar entre parcelario de fincas rústicas y la Cañada del Sapal.

3. Objetivo: Establecer conexión de viario, actualmente en fondos de saco, y de las redes de infraestructura, en especial el alcantarillado.

4. Tramitación: Proyectos de Compensación y Urbanización, según determinaciones de la ficha y plano.

Artículo 3.22. Unidad de ejecución XIX. “C^s. Vicente Escudero y 8 de Mayo”

1. Formada por los terrenos al Norte de la Avda. Puente Duero entre las construcciones unifamiliares aisladas de las calles Vicente Escudero y 8 de Mayo, su delimitación definitiva es consecuencia de la estimación de las alegaciones 40, 76, 94 y 122 y de la resolución de la Corporación, en base a las mismas.

2. Finalidad: Resolver el viario existente entre las construcciones recogidas por el Plan revisado.

3. Objetivo: Definir la trama viaria, las manzanas edificables, y concentrar las cesiones, para la consecución del sistema general recreativo situado al Norte de la Unidad, hasta la Cañada de la Nava.

4. Tramitación: Proyectos de Compensación y Urbanización. Determinaciones según lo establecido en la ficha y plano de la Unidad.

Artículo 3.23. Unidad de ejecución XX. “C. José Donoso y Senda de los Ingleses”

1. Comprende los terrenos entre la Avda. de Puente Duero y la Senda de los Ingleses y limitados al Este y Oeste por los fondos de las edificaciones existentes, en las calles José Donoso, y Francisco de Quevedo respectivamente.

2. Finalidad: Ordenar el terreno sin edificar existente entre el perímetro de suelo urbano del Plan revisado.

3. Objetivo: Trazar las franjas de viales, y las manzanas edificables.

4. Tramitación: Proyectos de Compensación y de Urbanización, con las previsiones recogidas en plano y fichas correspondientes.

Artículo 3.24. Unidad de ejecución XXI. “C. del Pino y Camino de la Milana”

1. Formada por suelo urbano sin delimitación de unidad de ejecución.
2. Finalidad: conseguir una trama viaria que se conecte con la prevista en el entorno clasificado como suelo urbanizable.
3. Objetivo: Obtener frentes de fachada, que permitan la parcelación adecuada al uso pormenorizado de vivienda aislada.
4. Tramitación: Proyectos de Compensación y de Urbanización.

Artículo 3.25. Unidad de ejecución XXII. “Tijuana”

1. Se corresponde con el Area de intervención nº 17 del Plan revisado, ampliada por nuevas construcciones.
2. Finalidad: Legalizar las construcciones pendientes de licencias.
3. Objetivo: Urbanizar, asegurando que los servicios de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado y pavimentación, cumplan los mínimos establecidos en la legislación y las Normas de este Planeamiento.
4. Tramitación: Conservación de la urbanización y tramitación de expedientes de legalización para las viviendas construidas sin licencia.

CAPITULO 4. CONDICIONES DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.1. Edificabilidad en Suelo Urbanizable

1. Constituyen el suelo urbanizable, los sectores que aparecen expresamente delimitados y numerados como tales en los planos de ordenación, así como los Sistemas Generales externos a dichos sectores, cuya gestión se vincule a los mismos en su definición y delimitación.
2. La edificabilidad total materializable en cada sector, será la suma de las conferidas a cada zona para las que están grafiados usos globales o pormenorizados, que se reflejará en la definición de cada uno de los sectores.
3. Los espacios libres o dotacionales, que no tienen el carácter de Sistema General, computarán a efectos de las correspondientes cesiones locales y tienen, en consecuencia, un derecho de aprovechamiento igual al tipo.
4. Los espacios libres o dotacionales expresados con carácter indicativo, otorgan al terreno en que se encuentran, los derechos de edificabilidad propios del uso no dotacional, en los planos de ordenación. La ausencia de sigla precedente sitúa a los terrenos en la condición expresada en el párrafo 3 de este artículo, si bien el Plan Parcial, podrá concretar o ajustar los límites propuestos. La transferencia de edificabilidad se ajustará, al materializarse, a las condiciones propias de la zona a que se adscriba.
5. Salvo en el caso precedente, la edificabilidad conferida en cada zona deberá materializarse en la misma, no siendo transferible a otras.
6. En todo caso, la asignación de edificabilidad para usos residenciales a parcelas concretas, será la correspondiente al uso global o pormenorizado asignado; si bien el Plan Parcial, podrá concentrarla, dentro de la misma y de las limitaciones de edificabilidad y sólido capaz, que se establecen para cada uso global o pormenorizados que el Plan Parcial asigne.
7. El número máximo de viviendas, no podrá en ningún caso exceder al menor de las que resulten de dividir por 100 la edificabilidad total o por 80 la destinada a usos pormenorizados de índole residencial.

Artículo 4.2. Condiciones de edificación en las zonas de suelo urbanizable

1. Las correspondientes a Espacios Libres o Usos dotacionales, son idénticas en tipo y contenido, a las determinaciones para igual fin en suelo urbano.

2. Las zonas susceptibles de aprovechamiento, coinciden con las determinadas para usos globales.

a: Unifamiliar en hilera..... UH

b: Unifamiliar aislada..... UA

c: Unifamiliar aislada en baja densidad..... Ua

d: Residencial 1..... R1

e: Residencial 2..... R2

f: Industrial 1..... I1

g: Industrial 2..... I2

h: Agroganadero..... AG

3. La edificabilidad total conferida a cada zona, se aplica sobre las áreas que, con su sigla, aparecen tramadas en los planos de ordenación. Los Planes Parciales la distribuirán entre los solares o parcelas edificables que queden incluidos dentro de la misma, incluyendo los dotacionales. La edificabilidad conferida a un solar o parcela podrá ser superior a la global de la zona respetando en cualquier caso los toques aplicables a los usos pormenorizados a que se les adscriba, con las salvedades que, en su caso, se establecen en las presentes Normas.

Artículo 4.3. Unifamiliar en hilera

1. A desarrollar mediante vivienda unifamiliar en hilera o adosada, sujeto a las siguientes condiciones generales.

a: edificabilidad total.....1,00 m²./m². sobre zona

b: altura máxima.....2 plantas

c: altura máxima de cornisa..... 7,00 m.

d: tipología residencial.....en hilera adosada

e: tipología no-residencial.....ordenación libre

2. La edificabilidad conferida a parcelas residenciales podrá aumentarse a 1,1 m²./m².

Artículo 4.4. Unifamiliar aislada

1. A desarrollar mediante vivienda unifamiliar aislada o pareada, sujeto a los siguientes condicionantes:

- a: edificabilidad total.....0,50 m²./m². sobre zona
- b: altura máxima.....2 plantas
- c: altura máxima de cornisa.....7,00 m.
- d: tipología residencial.....aislada y pareada
- e: tipología no-residencial.....ordenación libre

2. El tamaño de parcela máxima residencial podrá reducirse a 600 m².

3. El índice de edificabilidad residencial sobre parcela podrá alcanzar los 0,55 m²./m².

Artículo 4.5. Unifamiliar aislada en baja densidad

1. A desarrollar mediante vivienda unifamiliar en grandes parcelas, que en algunos casos mantienen las dimensiones del parcelario agrícola preexistente. Corresponde a zonas, cuyo desarrollo se ha realizado sin pautas previas de Planeamiento, que se tratan de estructurar y ajustar a unas normas mínimas de ordenación y reservas dotacionales.

Los condicionantes son los siguientes:

- a: edificabilidad total.....0,25 m²./m². sobre zona
- b: altura máxima.....2 plantas
- c: altura máxima de cornisa.....7,00 m.
- d: tipología residencial.....aislada
- e: tipología no residencial..... libre

2. El tamaño máximo de las parcelas residenciales será de 3.000 m².

Artículo 4.6. Residencial 1

1. Desarrollo residencial en baja-media densidad sujeto a los siguientes condicionantes:

- a: edificabilidad total:..... 1,00 m²/m².
- b: altura máxima:..... 3 plantas
- c: altura máxima de cornisa..... 9,50 m.
- d: tipología..... libre

2. Los usos residenciales se desarrollarán en: edificación unifamiliar o; en bloques (aislados, agrupados o entre medianerías, en edificación abierta, o manzanas abiertas o cerradas) con fondo edificable no superior a 15 metros.

3. En las parcelas unifamiliares, la edificabilidad podrá alcanzar 1,1 m²/m² sobre parcela; en las destinadas a usos propios de Medianera en casco, podrá ser la necesaria para materializar el sólido capaz resultante de las condiciones de edificación, y como máximo una altura de 4 plantas y 12,50 metros de línea de cornisa.

Artículo 4.7. Residencial 2

1- Desarrollo residencial en media densidad, sujeto a los siguientes condicionantes:

- a: edificabilidad total.....1,20 m²/m².
- b: altura máxima, unifamiliar..... 2 plantas
- c: altura máxima, otras tipologías.....4 plantas
- d: tipologías..... libre

2 - En las parcelas unifamiliares del Plan Parcial, la edificabilidad podrá alcanzar 1,1 m²/m². En las parcelas, que el Plan Parcial destine a bloques plurifamiliares, la edificabilidad, podrá ser la necesaria para materializar el sólido capaz, definido por las máximas condiciones establecidas para la edificación: 4 plantas, 12,50 metros de altura de cornisa, 16,50 metros de altura de cumbrera y 15 metros de fondo, cumpliendo también los retranqueos mínimos a límites de parcela.

Artículo 4.8. Industrial 1

1. Desarrollo de polígonos industriales para pequeña y mediana empresa, con las siguientes condiciones generales:

- a: edificabilidad total.....1,00 m²/m².
- b: altura máxima..... 2 plantas
- c: altura máxima de la edificación..... 9 m.

d: parcela máxima industrial o de almacenaje.....5.000 m².

2. En las demás condiciones regirán las establecidas en esta Normas para las zonas de Industria Urbana; Industria General y Almacenes y Talleres, Agropecuario o Dotacionales en que se puede desarrollar el Plan Parcial. En el caso de que la actividad a desarrollar, exigiese parcelas de mayor tamaño, podrán agruparse las establecidas por el Plan Parcial.

Artículo 4.9. Industrial 2

1. Desarrollo de polígonos industriales con las siguientes condiciones generales:

a: edificabilidad total:.....0,60 m²./m².

b: altura máxima:.....2 plantas

c: altura máxima de la edificación.....9 metros

d: parcela máxima.....10.000 m².

2. En las demás condiciones regirán las establecidas en estas Normas para las zonas de Industria Urbana, Industria General, Almacenes y Talleres, Agropecuario o Dotacionales en que se puede desarrollar el Plan Parcial. En el caso de que la actividad a desarrollar, exigiese parcelas de mayor tamaño, podrán agruparse las establecidas por el Plan Parcial.

Artículo 4.10. Agroganadero

1. Sujeto a las siguientes condiciones:

a: edificabilidad total.....0,50 m²./m².

b: altura máxima..... 1 planta

c: altura máxima de la edificación.....6 metros

2. En las demás condiciones serán de aplicación las fijadas para las áreas pormenorizadas de uso Agroganadero o Dotacional en que se puede desarrollar el Plan Parcial.

Artículo 4.11. Areas dotacionales educacionales (D.E.), asistenciales (D.A.) y otros (D.O.)

1. Incluyen las zonas destinadas a los correspondientes usos dotacionales y para las que, en función de su actividad o de las características de su entorno, no se considera conveniente aplicar condiciones de edificación de alguna de las reguladas en los artículos precedentes.

2. Edificabilidad. La edificabilidad máxima se regula por la aplicación de los siguientes índices:

a: Educacional.....0,55 m²./m².

b: Asistencial y Otros..... 0,75 m²./m².

3. Esta edificabilidad podrá aumentarse hasta el doble, en función de las soluciones específicas que se adopten, siempre que:

a: se concrete exactamente el uso dotacional a asentar.

b: se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable a uso previsto.

c: se garantice la continuidad del uso de la edificación mediante la correspondiente vinculación en el Registro de la Propiedad.

d: no se supere la edificabilidad total, correspondiente al Sector, en cuyo ámbito estén incluidas.

5. Con carácter general se establece la limitación de dos plantas, con 8 y 12 metros de altura máxima de cornisa y de edificación respectivamente.

6. Se mantendrán separaciones de al menos 4 metros respecto a las propiedades adyacentes, salvo que por previsión expresa del Planeamiento Parcial o acuerdo expreso del Ayuntamiento y del colindante se autorice la edificación adosada, entre medianerías o agrupada.

Artículo 4.12. Areas dotacionales sin especificar (DL)

1. Se incluyen en esta calificación los espacios no ocupados que, pese a ser claramente necesarios para fines dotacionales, no parece conveniente concretar un uso dotacional específico, quedando dicha definición sujeta a actuación posterior.

2. La concreción del definitivo carácter dotacional, de una parcela, podrá realizarse por la Corporación en cualquier momento antes de la aprobación del Plan Parcial correspondiente, sometiendo dicha definición a un plazo de treinta días de información pública, previa a la adscripción definitiva del uso dotacional correspondiente. Tras dicha definición, tendrá la edificabilidad que corresponda al carácter dotacional al que se adscriba.

3. Igualmente podrá concretarse el carácter dotacional conjuntamente con la aprobación inicial del Plan Parcial, sirviendo la tramitación de éste a efectos de los requisitos de tramitación mencionados en el punto anterior.

Artículo 4.13. Espacios libres

Su regulación es idéntica en todo, a la establecida para los usos pormenorizados de igual nombre.

Artículo 4.14. Categoría única de suelo urbanizable

1. La Ley 6/1.998 del 13 de Abril implica, la distinción de dos categorías de suelo urbanizable, al recoger en los Artículos 16 y 17 las situaciones diferentes, según se delimiten o no los Sectores o ámbitos con vistas a su desarrollo.
2. El Plan revisado, clasifica todo el término municipal en alguna de las tres clases de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Sin embargo, en el suelo no urbanizable, según el Artículo 9 de la Ley 6/1.998, junto con los terrenos sometidos a régimen especial de protección, incompatible con su transformación, existen otros, incluidos en la categoría de no urbanizable común, delimitados como tales, e identificados con la sigla NU, a los que el planeamiento de ordenación no es que los considere definitivamente inadecuados para su desarrollo urbanístico, sino que éste, no es previsible a medio ni largo plazo, admitiéndose en un futuro, su incorporación al proceso de urbanización previo establecimiento de las condiciones para su desarrollo.
3. En la relación de los sectores, que se desarrolla en el capítulo siguiente, se detallan las condiciones específicas de cada uno, el cuatrienio en el que deberán aprobarse sus Planes Parciales, y los sistemas generales adscritos a cada plazo.

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA SECTOR

Artículo 5.1. Condiciones de los sectores

Las condiciones de aplicación a cada sector, serán las que correspondan a las zonas de ordenación global o pormenorizada que en ellas se reflejan, más las expresamente indicadas en las determinaciones y fichas de los mismos.

Artículo 5.2. Sector 1. Industrial. “CN-601”

1. Corresponde a la parte situada al Oeste del ferrocarril Valladolid-Ariza del suelo urbanizable no programado, que el Plan revisado, recogió para una posible ampliación de las instalaciones de FASA Renault, situadas en la proximidad.
2. La situación existente, evidencia el incumplimiento de las previsiones, y la dificultad de su gestión por problemas en la llevada de servicios urbanísticos, desde los existentes en el municipio, ocasionados por cotas altimétricas.
3. Dadas las otras alternativas existentes para suelo industrial, no se preve su gestión en los dos próximos cuatrienios.

Artículo 5.3. Sector 2. Industrial. “Camino de Portillejo”

1. Corresponde a los terrenos no incluidos en el Sector 1, ampliados con suelo al Sur del Camino, según propuesta de la Alegación nº 51.
2. Su gestión se preve para el primer cuatrienio por la estructura de la propiedad y las dimensiones del Sector.
3. Su constitución por dos zonas al Norte y Sur del Camino de Portillejo, y al Este y Oeste del Canal del Duero, dificultará el Proyecto de Urbanización, que tiene además el inconveniente de conexión a la red de alcantarillado municipal, por distancia, altimetría y obstáculos materiales.

Artículo 5.4. Sector 3. Industrial. “Los Alamares”

1. Comprende los terrenos del anterior Sector 2, situados al Norte del Camino de Tudela, incluyendo parcelas en las que ya existen instalaciones industriales.
2. El desdoblamiento de la CL-601, condiciona la trama viaria, por lo que la revisión integra el nudo y las conexiones del proyecto.
3. Las reservas dotacionales de espacio libre, parque deportivo y equipamientos social y comercial se emplazarán en situación centralizada, pero preferentemente con acceso desde el Camino de la Cistérniga que une el Sector con el núcleo de población.
4. Previsto para el segundo cuatrienio, dado que la subdivisión de este ámbito y del también industrial, igualmente en suelo urbanizable no programado, en sectores más reducidos, favorece la gestión previa, de las zonas de menor superficie originadas por el desglose.

Artículo 5.5. Sector 4. Residencial “La Revilla”

1. Delimitado después de la exposición pública del documento aprobado inicialmente, por estimación de las alegaciones 47, 64 y 93, incluyendo terrenos anteriormente de suelo no urbanizable común al NO del término municipal.
2. Su inclusión se condiciona a que su desarrollo sea con tipologías de vivienda unifamiliar aislada, limitando la capacidad de acogida a 12 viviendas/Ha.
3. Las obras de urbanización incluirán un nuevo colector de alcantarillado junto con los Sectores 7, y 16 y las unidades de ejecución XIX y XX si se estimase procedente.
4. La ficha y plano del Sector, avanzan los criterios de ordenación con trama viaria indicativa y emplazamiento de las reservas dotacionales de modo que resuelvan las conexiones con el entorno y la mejor funcionalidad futura de las dotaciones y equipamientos.

Artículo 5.6. Sector 5. Residencial. “El Arocal”

1. Corresponde al ámbito de suelo urbanizable no programado, para el que el Plan revisado, establecía la obligación de presentar el Programa de Actuación Urbanística en un plazo

máximo de dos años, ampliado con unos terrenos libres al N. cuya finalidad es poder resolver en su ámbito, el sistema local de espacios libres mínimo, exigido por el R.P.U.

2. Dada la consolidación de la parcelación y edificación, sin una trama viaria mínima, la resolución de accesibilidad y de los servicios urbanísticos se preve compleja, y agravada por la topografía.

3. No es previsible su gestión en el primer cuatrienio, salvo que se adopte el sistema de cooperación, con la problemática que el mismo representa, por la diversidad de intereses subjetivos, que se da entre los titulares.

4. El uso global asignado es el de vivienda aislada de baja densidad y las condiciones de parcela se deberán adecuar a la estructura de la propiedad existente salvo los ajustes necesarios para resolver los accesos y estructurar la trama viaria mínima imprescindible.

Artículo 5.7. Sector 6. Industrial. “El Calabozo”

1. Constituido por la parte desglosada del Sector 3, situada al Sur del Camino de Tudela, que envuelve la zona de suelo urbano, para industria en general de P.P.G. Ibérica y llega hasta la senda de Taragudo por estimación de las alegaciones 98, 99 y 118.

2. Su perímetro se condiciona por las parcelas rústicas incluidas, pero también por el límite de P.P.G. Ibérica, por lo que se apunta la conveniencia de proceder a una regularización de linderos, que posibilite una parcelación más regular y uniforme.

3. Deberá resolver las infraestructuras urbanísticas junto con el Sector 3, y analizar la viabilidad de conectar a algunas de las infraestructuras de la urbanización, los servicios de P.P.G.

Artículo 5.8. Sector 7. Residencial. “Vista Alegre”

1. La revisión, mantiene este ámbito, anteriormente incluido en la categoría de no programado, sobre el que se han tramitado avances y concurso de P.A.U., pero amplía la delimitación.

2. La ordenación, redactada en Abril de 1.992, se ha corregido haciendo más permeable su perímetro mediante conexiones con el entorno, asumiendo la sección ya definida para el Camino Viejo de Simancas, ahora C. Cea, y prolongando hasta la Cañada de la Nava, la C. Pisuerga, y la Avenida de la Laguna.

3. La conexión del alcantarillado, se resolverá conjuntamente con los Sectores 4 y 16, con la participación si procediese, de las unidades de ejecución XIX y XX y el sistema general de espacio recreativo ER, para recinto ferial y de mercado.

4. Se presentará avance con las citadas modificaciones, y la adaptación de las determinaciones indicativas, que contienen el plano y ficha correspondientes.

Artículo 5.9. Sector 8. Residencial. “Ensanche Este”

1. Resulta de la agrupación de parte de los sectores 7 y 8, más el suelo que anteriormente era urbanizable no programado. Queda delimitado por el Camino de la Cistérniga al N., la CN-601 al E., la Cañada de la Arboleda al S., y las manzanas que se han organizado junto a la antigua travesía al O., engloba un gran número de enclaves de parcelaciones y construcciones, sin desarrollo planificado, clasificadas como suelo urbano y cuya trama viaria condiciona la configuración de manzanas.

2. Se incluye una delimitación en subsectores, con pautas para posibilitar una gestión de los mismos dentro de los criterios unitarios del conjunto.

3. Las reservas mínimas para dotaciones locales que establece en R.P.U. se materializarán en el sector. Los sistemas generales que excedan de los colindantes a los subsectores 8A y 8C, se resolverán por adscripción de la superficie que corresponda, dentro de las reservas que para los mismos preve el P.G.O.U.

4. El Plan Parcial debería ser único, pero podrá determinar el desarrollo en los subsectores equilibrados, en el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 5.10. Sector 9. Residencial “La Estación”

1. Su delimitación resulta de la agrupación del área de intervención nº 12 y del suelo no urbanizable de especial protección, situado entre la Cañada de la Arboleda y la acequia.

2. Su clasificación como suelo urbanizable, resulta de la estimación por la Corporación de las sugerencias nºs. 5, 21, 47, 59, 61, 78 y 82.

3. El emplazamiento al E. de la CN-601, no hacía aconsejable su inclusión, dada la dificultad de su integración total con el núcleo. No obstante se considera favorablemente su posibilidad de resolver la ordenación de las franjas sobrantes junto a la CN-601 y de cerrar un ámbito con límites físicos muy definidos.

4. La gestión se preve para el segundo cuatrienio y por ello los sistemas generales que no puedan materializarse en el propio sector se materializarán en el espacio libre EP propuesto entre la calle del Pino y la Avda. Madrid.

Artículo 5.11. Sector 10. Residencial. “Terradillo”

1. Constituye el remate del crecimiento al S. del suelo urbano y O. de la antigua travesía, cerrando la circunvalación de Avda. Rafael Alberti, desde su final en Cañada de las Lobas hasta el cruce con la Avda. Madrid.

2. La materialización de las cesiones locales se realizarán en el ámbito del propio sector.

3. Los sistemas generales, tanto de espacios libres, como de equipamiento podrán materializarse en el ámbito, colindante al Sector, previsto con superficie suficiente, para su resolución total.

Artículo 5.12. Sector 11. Residencial “La Arboleda”

1. Está formado por el suelo clasificado como urbanizable no programado, en el P.G.O.U revisado para el que se solicitó inclusión en programa.
2. Los límites físicos quedan establecidos por la Cañada de la Arboleda al N., la CN-601 al E., la Avenida de Madrid al O. y la acequia al S.
3. Su configuración como remate del viario estructural, la delimitación con la acequia y las distintas tipologías edificatorias del entorno, obligan a la asignación de los usos globales residenciales R2, UH y UA que resuelvan la transición y conexión de los bloques y viviendas unifamiliares existentes, con las edificaciones previstas para el Sector.
4. El plano y ficha elaborados, prevén la resolución de las reservas de suelo para sistemas locales en el Sector, y para los sistemas generales, en los terrenos contiguos al mismo, entre su límite Este y la CN-601.

Artículo 5.13. Sector 12. Residencial. “El Pino”

1. Queda constituido por los terrenos existentes entre la calle del Pino y la CN-601 rodeados de pequeñas agrupaciones de viviendas aisladas, más un enclave desglosado del Sector de “La Arboleda”, situado al Sur de la acequia, Este de la Avda. de Madrid y envuelto por las edificaciones existentes en esta última y en calle del Pino.
2. Deberá resolver la trama viaria mínima necesaria para integrar los fondos de paso y accesos privados ahora existentes y configurar una banda de espacio libre público adyacente a la CN-601 cuyo uso agrícola es impensable, y para la que tampoco puede proponerse uso residencial por la colindancia con la carretera.
3. Su gestión se preve para el segundo cuatrienio y dado el carácter residual de los terrenos y la tipología edificatoria de vivienda aislada, la materialización de cesiones escolares, deportivas y de equipamiento social y comercial tanto local como general se han agrupado junto a la acequia, como remate Norte de la franja longitudinal de espacio recreativo.

Artículo 5.14. Sector 13. Industrial. “Las Lobas”

1. Su clasificación como suelo urbanizable se hace en base a la resolución de la Corporación en el trámite del Avance.
2. Queda delimitado por la confluencia puntual de los caminos de las Lobas y de los Cristos que forman el límite N. y los bordes E. y O. del Sector respectivamente hasta el cruce de ambos con el camino de Puente Duero a Tudela, que es el límite S. envuelve las instalaciones del actual matadero general frigorífico.
3. Aunque al contrario de los otros sectores industriales, éste, no tiene una conexión directa con las carreteras municipales del término municipal si se sitúa en la conexión del camino de las Lobas, con la CN-601 por una vía de trazado y pavimentación reciente.

4. Por sus parcelas discurre el emisario de aguas residuales, desde el núcleo urbano hasta su desagüe en el río Duero, por lo que el viario dibujado como indicativo deberá ajustarse, de manera que se emplace sobre su recorrido, para permitir las conexiones y registros necesarios así como el correcto mantenimiento y control.

Artículo 5.15. Sector 14. Residencial “El Bosque”

1. Corresponde a una parcela rústica de más de 71 Hectáreas, incluida como suelo urbanizable, por estimación de la alegación nº. 14.

2. Para conocimiento de la Corporación, se presentó también un documento técnico denominado Avance de su Plan Parcial, que es analizado en la ficha del Sector.

3. A pesar del perímetro cerrado de la finca, dada la conexión de su trama viaria, con los Caminos de los Frailes y de Puente Duero a Tudela, se establecerá la posibilidad de urbanización y adaptación de los mismos para el servicio del Sector.

4. La ficha, preve la gestión del Sector para el segundo cuatrienio, aunque en el Avance presentado se indican 5 etapas para el desarrollo del Sector con una duración desde 3 a 8 años.

Artículo 5.16. Sector 15. Residencial. “Fuente Juana”

1. Se corresponde con el suelo urbanizable no programado que el Plan revisado recogía al S. del término municipal.

2. El ámbito tanto del Plan revisado como del avance, se reduce por el Proyecto de desdoblamiento de la CN-601, cuyo trazado se incorpora en los planos de ordenación. Desaparece por ello la zona de comercio y servicios, que junto a la gasolinera existente, se recogía en el avance.

3. Deberá integrar las edificaciones preexistentes, excepto las de carácter ganadero, y resolver la protección de la ribera.

4. Su gestión está prevista para el segundo cuatrienio. La red de alcantarillado del Sector, contará con un emisario junto con el Sector 14, para llevar las aguas residuales hasta el emplazamiento previsto para la Estación Depuradora.

Artículo 5.17. Sector 16. Residencial. “Los Ingleses. Rafael Alberti”

1. Corresponde a los terrenos objeto de la alegación nº 25, ampliados por el Sur hasta la Cañada de las Lobas, cuya inclusión se ha realizado en el proceso de redacción del documento refundido por indicación expresa de la Corporación, en reunión mantenida el 24 de Agosto con el equipo redactor.

2. Se cierra de esta manera, una zona edificada, al Oeste de la Avenida de Rafael Alberti hasta la Cañada de las Lobas, con tipologías de vivienda unifamiliar en hilera y aislada.

3. Se incluye la parcela 9 del Polígono 10 en el vigente catastro de fincas rústicas, situada en el encuentro de Avda. de Rafael Alberti con la Cañada de las Lobas, con uso global de vivienda unifamiliar aislada UA, para posibilitar la legalización de la construcción existente.

Artículo 5.18. Suelo urbanizable agroganadero

1. Corresponde a la delimitación, que con dicha clasificación y uso global, se recogía en el Plan revisado, sin que se asignase número del Sector, ni se contuviese en la normativa escrita, alguna referencia específica como urbanizable no programado, salvo la nota en el plano 1:5.000 sobre alegación nº 64.

2. Está constituida por la parcela 59 del Polígono 4, o 48 del Polígono 9, en el catastro de fincas rústicas vigente y anterior respectivamente, con una superficie de 245.000 m²., ocupada en su mayor parte por gallineros, salvo una zona de pinar libre de construcciones, que tiene asignado el uso dotacional por especificar DL.

3. Su situación dentro del término municipal propicia su mantenimiento con la clasificación y uso global actuales.

CAPITULO 6. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 6.1. Definición

1. De acuerdo con lo dispuesto por el Art. 9 de la Ley 6/1.998 del TRLS, el suelo no urbanizable estará constituido por dos categorías:

a: Los espacios que el Plan delimita para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. El suelo acogido a este régimen se

calificará como no urbanizable de especial protección, con distintas regulaciones en función de su naturaleza física.

b: Aquellos que no están incluidos ni en las otras clases de suelo, ni en las de especial protección. Esta categoría de suelo, se denominará no urbanizable común.

2. Los usos que puedan existir, o autorizarse en el ámbito del suelo no urbanizable, seguirán el régimen común de usos básicos, en tanto en cuanto que no se trate de usos específicamente agrícolas, ganaderos, forestales o extractivos o no estén contemplados como usos básicos. El uso de vivienda se ajustará, en todo caso a las condiciones fijadas para este uso básico.

3. Las construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable, deberán atenerse a las determinaciones reguladas como Condiciones Generales de Edificaciones, en todo aquello que les sea aplicable por la naturaleza de la obra a realizar.

4. En los suelos de régimen común, se pueden así mismo definir, expresamente desde el Planeamiento, o mediante Normas Complementarias del mismo, áreas para la instalación de Campings.

5. Podrán realizarse en suelo no urbanizable, las instalaciones necesarias para las redes de transporte, abastecimiento de agua, saneamiento y transporte energético. Cuando afecten a suelo de especial protección, será necesario incluir en los proyectos estudio comparativo, entre los posibles mayores costos de trazados alternativos y los efectos negativos causados al medio físico, salvo en lo indicado en el Artículo 6.7 de este Título.

Artículo 6.2. Suelo no urbanizable de especial protección

1. Las categorías en que se fracciona el suelo no urbanizable de especial protección, tienen su base en el Estudio de Medio Físico, que se elaboró como parte de la Información del Plan General que ahora se revisa. Las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, constituyen una agregación de las unidades ambientales, y áreas de diagnóstico del citado Estudio. La agrupación se justifica por la complejidad de regular y reflejar en un plano de ordenación urbanística, aspectos más próximos a la gestión agraria, que a una óptica de restricción de usos para preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano, y como medida de protección del territorio y del paisaje.

2. Las áreas de medio físico, se han agrupado en dos grandes categorías, con base en la naturaleza genérica del objetivo final que se pretende proteger, y en las restricciones de carácter urbanístico comunes.

Artículo 6.3. Categorías del suelo de especial protección

El suelo no urbanizable de especial protección se divide en las siguientes categorías:

a: Areas de protección nivel 1 (P1): incluye las superficies de excepcional valor ecológico, natural o paisajístico, y aquellas en las que el deterioro experimentado no impide su fácil recuperación.

b: Areas de protección nivel 2 (P2): integra las superficies de mayor valor agrícola, con prioridad para las huertas o regadíos, y en general aquellas parcelas que cuenten con una infraestructura de canalizaciones de riego.

Artículo 6.4. Categoría 1ª. Areas de protección nivel 1 (P1)

1. Su uso está condicionado al mantenimiento de sus características naturales acreedoras de la protección especial que se las dispensa.

2. Se prohíbe en estas zonas la implantación de edificios destinados a vivienda familiar, las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, no expresamente recogidas en el Plan.

3. Las construcciones relacionadas con la explotación agrícola, podrían existir, solamente en el caso de corresponder a áreas de diagnóstico que permitan alguna clase de explotación agraria, y en cualquier caso acomodándose a los criterios de este Plan, o a las normas habituales del Ministerio de Agricultura y demás órganos competentes en la materia.

4. Las zonas de alto valor natural y ecológico, con el fin de su protección, se regulan según lo siguiente:

a: No se autorizará ninguna clase de nueva edificación o construcción, las existentes con anterioridad podrían mantener sus condiciones actuales de aprovechamiento global, así como sus usos, en tanto no se justifique su inconveniencia.

b: Podrán desarrollarse los usos agrícolas y forestales existentes, manteniendo sus actuales superficies y evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas, lo que excluye la repoblación con especies no autóctonas.

c: Podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y de ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de urbanización, transformación del medio, ni utilización de vehículos motorizados.

5. Las zonas definidas por los cauces de ríos y sus riberas, tienen una especial importancia y necesitan de un tratamiento apropiado, que recomienda la redacción de un Plan Especial de protección de cauces y riberas con los objetivos siguientes:

- Diagnóstico sobre estado actual de cauces y riberas.
- Delimitación de zonas sujetas a conservación estricta y de protección complementaria.
- Localización de espacios para uso de ocio y recreo.
- Identificación de usos actualmente nocivos a corregir.
- Medidas genéricas de protección.

- Propuesta de medidas para aminorar la incidencia de obras públicas, como colectores, puentes, etc.

Como objetivo de este Plan Especial, debe incluirse también el tratamiento de los cauces de los canales existentes.

La protección de los cursos de agua, de sus márgenes y de los terrenos bajo su influencia, se regula por la Ley de Aguas (29/1.985, de 2 de Agosto), el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1.986, de 11 de Abril), la Ley de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León (Ley 6/1.992 de 18 de Diciembre) y la Ley de Conservación de los Espacios Naturales de la Flora y Fauna Silvestre (Ley 4/1.989 de 27 de Marzo).

6. En las zonas del encinar actual, se defenderá su existencia, así como su crecimiento y expansión allí donde comienza a recuperarse, evitándose otros usos o repoblaciones que vayan en detrimento de este objetivo. Se protegerá el arbolado existente, sobre todo el agrupado en manchas de cierta entidad.

7. Las zonas de taludes de páramos, terrazas y similares, deben ser tratadas de cara a su repoblación forestal con especies autóctonas, y preferentemente el quejigo o similares.

8. Los bordes de acequias, canales y arroyos deben mantenerse en buenas condiciones de salubridad, y mantener el importante recurso paisajístico de su arbolado que deberá potenciarse.

9. Las zonas de Pinar tienen un uso frecuentemente definido como lugar de recreo y expansión, y aunque este uso no debería mantenerse, allí donde estuviera consagrado se permitirá cuando no suponga detrimento del medio natural.

a: Debe defenderse el pinar de la degradación producida por un uso excesivo resguardando zonas a la utilización indiscriminada. En aquellas zonas donde el encinar y quejigo están actualmente regenerándose, como en áreas que sufrieron incendios forestales, se les defenderá evitando la repoblación con otras especies.

b: No se autorizarán en ningún caso concesiones de terreno, que supongan privatizaciones o restricciones del actual régimen de uso público abierto.

c: No se autorizará la construcción de edificios o instalaciones cerradas de carácter fijo, excepto aquellas que puedan servir para refugio esporádico de los usuarios en caso de lluvia.

d: Las instalaciones deportivas de uso privado existentes deberán ordenar, con respeto al arbolado, el necesario espacio para estacionamiento de sus usuarios, de preferencia dentro del área que actualmente ocupan.

10. En las demás zonas, se excluirá toda edificación y se protegerá su carácter de divisoria visual y paisajística.

Artículo 6.5. Categoría 2ª. Areas de protección nivel 2 (P2)

1. Las zonas incluidas en áreas de carácter agrícola, deben ser fuertemente protegidas dada la riqueza excepcional de sus cultivos. No se autorizará la construcción de nuevas instalaciones y edificios. Los existentes podrán mantener sus características actuales y admitírseles ampliaciones en el sentido que sigue:

a: Instalaciones de uso estrictamente agrícola podrán aumentar hasta un 50% su actual edificabilidad. Estas ampliaciones procurarán no superar la altura máxima de nueve metros, respetarán retranqueos mínimos a linderos, iguales a la altura de la edificación y la edificabilidad no superarán los $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

b. Edificios de uso mayoritariamente residencial, podrán aumentar en un 25% la edificabilidad que actualmente presenta cada uno, sin que en ningún caso la posible nueva edificación supere la altura total de nueve metros y la edificabilidad no podrá exceder de $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la parcela. Estas ampliaciones se harán, en todo caso, preferentemente adosadas a la existente.

c: Como régimen excepcional podrán autorizarse nuevas instalaciones productivas, o ampliaciones superiores a las mencionadas en a) cuando se demuestre fehacientemente su necesidad y la imposibilidad de atenderla con lo especificado en el punto a). En todo caso, la propuesta para dichas instalaciones deberá tramitarse con el procedimiento de Plan Especial y quedarán sujetas a las limitaciones de altura, edificabilidad y retranqueos indicados.

2. En estas zonas sólo se permitirá la implantación de edificios destinados a vivienda familiar cuando se trate de residencia permanente del titular o empleados de una explotación agraria de superficie igual a la unidad mínima de cultivo (secano 8 Has., regadío 3 Has.). las condiciones de titularidad, residencia y, en su caso, vínculo laboral, deberán acreditarse fehacientemente mediante escritura, certificación o solicitud de empadronamiento y contrato o documentación similar con anterioridad a la concesión de licencia.

3. No se permitirán en estos suelos instalaciones de utilidad pública o interés social.

4. Se prestará especial atención al mantenimiento de la infraestructura de regadío.

5. Las instalaciones ganaderas existentes, no declaradas expresamente fuera de ordenación, podrán seguir el régimen de ampliaciones regulado en el párrafo 1 de este artículo, con el carácter de excepción previsto en el punto c) del mismo párrafo.

6. En las zonas consideradas de carácter forestal, se conservará la masa arbórea existente. No se admitirán nuevas construcciones, las existentes se acogerán también al régimen de ampliaciones regulado en el apartado 1 anterior, siempre que no impliquen la tala de los árboles existentes.

7. En las zonas forestales pueden autorizarse usos recreativos y deportivos exteriores al aire libre, sin instalaciones cerradas para su ejercicio y con respeto al arbolado existente.

Artículo 6.6. Suelo no urbanizable común (NU)

1. Podrán autorizarse en este suelo construcciones agrícolas destinadas a la explotación de las fincas o viviendas de uso familiar en las condiciones siguientes:

a: ampliación de las existentes, de acuerdo con el régimen regulado para estos casos en el Artículo anterior (6.5.).

b: De nueva creación, cuando no exista riesgo de formación de núcleo según lo establecido en el Art. 7.11 de este Título.

c: Deberán asimismo cumplirse las siguientes condiciones:

- El tamaño mínimo de la parcela sobre la que se asiente será igual a la unidad mínima de cultivo. Podrán utilizarse parcelas discontinuas anotándose registralmente su vinculación.

- En el caso de edificios de carácter agrícola o industrial agrícola sus características de edificación no superarán las reguladas en este Plan para la Industria Urbana. En todo caso la edificabilidad no superará el índice de $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$. sobre superficie de parcela, con el límite de 1.000 m^2 . construidos, salvo demostración fehaciente de la necesidad de mayor superficie sin exceder en ningún caso del índice máximo.

- Para los edificios de uso residencial sus condiciones de edificación no superarán las fijadas en suelo urbano para las parcelas de vivienda aislada, sin poder superar el índice de $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$. sobre superficie de parcela ni los 300 m^2 . construidos.

d: Será de aplicación el régimen de excepción previsto en el punto 1.c del Artículo 6.5. y las condiciones fijadas en el punto 2 del mismo Artículo.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se podrán autorizar solamente en la medida en que no exista suelo calificado, como urbano o urbanizable, adecuado para su destino en forma específica, al mismo uso o similar del que se pretenda situar en suelo no urbanizable. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

3. Pueden autorizarse instalaciones especiales de estacionamiento de vehículos dentro de la misma zona de servidumbre regulada por la Ley de Carreteras.

4. En cuanto a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social se observarán los criterios siguientes:

a: No podrán acogerse a esta conceptualización usos dotacionales que deban quedar adscritos al suelo urbano o urbanizable y para los que, por esta razón, se haya previsto localización y reserva de espacio en este Plan.

b: Tampoco cabrá incluir en esta clase de inmuebles, usos de comercio y servicios, regulados en suelo urbano y urbanizable.

c: Podrán autorizarse instalaciones asistenciales o sanitarias, que por las características de su servicio, no deban estar ubicadas dentro del suelo residencial y quede debidamente justificado.

d: Podrán autorizarse industrias extractivas vinculadas al uso del subsuelo de la zona, condicionando el tratamiento del espacio resultante de la excavación para su reutilización forestal o agraria y evitando, en todo caso el riesgo de generar erosiones en su entorno. Requerirán la autorización de uso tramitada ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

e: Podrán autorizarse instalaciones productivas que no puedan situarse en suelo urbanizable por su excesivo tamaño y siempre que se pruebe la imposibilidad o inconveniencia de instalarlo en suelo urbanizable industrial.

f: Se autorizarán las industrias que por su naturaleza deban respetar unas distancias mínimas a núcleos de población habitados, y no exista posibilidad probada de ubicación en ninguno de los polígonos industriales existentes, o en proyecto como suelo urbanizable.

g: Asimismo podrán autorizarse usos de carácter deportivo en régimen abierto y extensivo, que no requieran edificios cerrados para su práctica, siempre que cumplan la normativa específica que los regula y cuenten con todos los servicios.

5. La instrumentación y tramitación de las instalaciones de utilidad pública e interés social que puedan autorizarse, se hará como Plan Especial donde se justificará la necesidad e idoneidad de la ubicación proyectada, en relación con propuestas alternativas, sus posibles incidencias en el entorno, sus conexiones con los sistemas generales del municipio y la adecuada resolución de sus servicios propios.

6. En el supuesto de industrias de gran tamaño, del caso e) del párrafo 4 anterior, los compromisos de urbanización, serán similares a los que debería satisfacer de haberse tramitado como suelo urbanizable.

7. Salvo en el caso de los supuestos señalados, no se autorizarán otros usos que los adecuados y necesarios para el uso agroganadero de los terrenos existentes, en la forma regulada, o el establecimiento de áreas para instalaciones de ganadería intensiva, sujetos, en todo caso, a autorización tramitada con arreglo a lo establecido en el Título 5 de estas Normas.

Artículo 6.7. Redes de transporte e infraestructura

1- La realización de los elementos de redes de transporte e infraestructuras señalados por el Plan General, podrán efectuarse:

a: Mediante los procedimientos previstos en la legislación sectorial específica que fuese de aplicación.

b: Mediante Plan Especial conforme al Art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento, si estuvieran señalados por el Plan General.

2. Los trazados señalados, en suelo no urbanizable podrán ser reajustados por razones técnicas, sin que dicho reajuste suponga modificación de planeamiento, siempre que:

a: Se mantengan las características fundamentales de localización y trazado.

b: No se afecten o modifiquen, suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

3. Para la realización de los elementos señalados por el Plan, o los ajustes que pudieran realizarse conforme al punto 2 anterior, no será de aplicación lo requerido en el punto 5 del Artículo 6.1. respecto a suelos protegidos.

Artículo 6.8. Vías pecuarias

Las vías pecuarias existentes en el suelo no urbanizable, mantendrán la anchura correspondiente a su denominación (Cañada 75,22 m., Cordel 37,61 m., Vereda 20,89 m.) o la máxima que en la actualidad presenten, si fuera inferior a esa cifra y así sea admitido en la relación que este Plan incluye.

En el Plano a Escala 1:10.000 de la Estructura General y Orgánica, se han numerado los trazados y denominaciones de los tramos que discurren por el término municipal, con los anchos promedios, según datos facilitados por la Unidad de Ordenación y Mejora del Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. La protección queda regulada por la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1.995 de 23 de Marzo).

Artículo 6.9. Bodegas

1. Las zonas así señaladas tendrán el carácter de suelo no urbanizable de especial protección.

2. La única actividad permitida es la relacionada con las instalaciones subterráneas de bodegas para uso público o privado, excavadas en el terreno natural, conforme a la tipología tradicional.

3. No podrá realizarse edificación permanente alguna por encima de la rasante natural del terreno, salvo las estrictamente relacionadas con el acceso a los espacios situados bajo rasante. Dichas edificaciones no excederán 8 m². en planta; 2,50 metros de altura de cornisa y 3,50 de altura de edificación.

4. Las condiciones de edificación para la apertura de bodegas de acceso o uso público, o privado, se establecerán en cada caso en función de sus características y uso, procurando un régimen de garantías funcionalmente análogo al fijado para los usos básicos más directamente asimilables a los propuestos (bares, restaurantes o locales de reunión).

Artículo 6.10. Situación de fuera de ordenación en suelo no urbanizable

1. Para los usos y edificaciones existentes en suelo no urbanizable, será de aplicación lo establecido en el Artículo 4.3. del Título 1 en cuanto a la acotación de las condiciones de fuera de ordenación.

2. No obstante serán en todo caso de aplicación los supuestos y efectos de fuera de ordenación con carácter transitorio establecidos en el Artículo 4.5 del Título 1.

3. En el caso de edificios de viviendas existentes en suelo no urbanizable en la fecha de entrada en vigor del presente Plan, y a efectos de lo dispuesto en el punto 2.a del citado Artículo 4.5, respecto a los proyectos de legalización, no serán de aplicación las exigencias de parcela mínima y demás condiciones fijadas para ese uso en las distintas categorías de suelo no urbanizable.

Artículo 6.11. Definición de núcleo de población

1. A efectos de lo especificado en el Artículo 36.b del Reglamento de Planeamiento y en cumplimiento del Artículo 20.2 de la Ley 6/1.998, la definición de núcleo de población, se asimila a lo establecido en los Artículos 34 a 44 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para los pueblos de la provincia de Valladolid, según la siguiente relación:

a: No se admitirá ninguna vivienda o cualquier construcción o uso del suelo no conforme a la naturaleza rústica del mismo a una distancia de 200 m. respecto al límite del suelo urbano o urbanizable.

b: No se admitirá ninguna nueva edificación, que no esté separada al menos 500 m. de los enclaves señalados en los planos, como afectados por parcelaciones.

c: En las áreas especialmente protegidas, se aplicarán las determinaciones correspondientes al grado de protección, según los Artículos 6.4 y 6.5 precedentes de este mismo Título.

d: Para garantizar el cumplimiento de lo regulado para el suelo no urbanizable, deberá presentarse, ante el Ayuntamiento, y en los casos de tramitación como Plan Especial, ante la Comisión Provincial de Urbanismo, junto a la solicitud de licencia, el estudio simplificado de impacto ambiental prevista en la Ley 8/1.994 de 24 de Junio, describiendo y evaluando el consumo de agua, volumen de vertidos, tráfico generado y afección al paisaje, derivados de los actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo, que se pretendan realizar.

Artículo 6.12. Defensa de los caminos y vías rurales

Con carácter general, cualquier tipo de nueva edificación o instalaciones, incluidas vallas, cercas y postes de tendidos aéreos, en todas las categorías de suelo no urbanizable, deberá dejar libre el espacio comprendido entre el eje de los caminos o viales existentes, y las líneas paralelas trazadas a una distancia de 7,50 metros a cada lado de dicho eje, todo ello sin perjuicio de las mayores distancias, que en su caso estuvieran señaladas en el Plan, o viniesen fijadas en la normativa sectorial específica que fuese de aplicación.

Artículo 6.13. Ordenanza municipal de caminos rurales

1. Como complemento del Artículo anterior se incorpora la “Ordenanza municipal de caminos rurales” en vigor desde el día siguiente de su publicación en el B.O.P. número 85 del Jueves 28 de Abril de 1.994 y cuyo contenido es el siguiente:

Art. 1

La presente Ordenanza tiene por objeto regular en el ámbito de las competencias municipales, cuantas incidencias urbanísticas se produzcan en relación con los caminos rurales.

Art. 2

Cuando existan regulaciones específicas de rango superior, las prescripciones de esta Ordenanza se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía de las normas, y serán complementarias aquéllas.

Art. 3

Las exigencias que se establecen en la presente Ordenanza serán controladas a través de la correspondiente licencia o autorización municipal y ajustadas a la normativa general.

Art. 4

Su concesión requerirá informe técnico previo, emitido por los servicios municipales en el que se concretarán las características físicas y constructivas. Posteriormente objeto de vigilancia permanente por parte de la Administración Municipal.

Art. 5

El incumplimiento e inobservancia de dichas prescripciones, o de lo dispuesto en actos administrativos específicos, quedará sujeto a la correspondiente sanción.

De los caminos: Sus clases

Art. 6

Se consideran caminos públicos los que pasan y terminan en terreno público y por extensión, a los efectos legales, se consideran públicos los caminos vecinales. Los mismos serán recogidos en el Inventario Municipal de Bienes de las Corporaciones Locales. Siendo, por tanto, objeto de conservación y tutela por parte de la Administración.

Camino privado, es la servidumbre en suelo ajeno de paso, a pie, con vehículo, o para acarreo. La finca por la cual cruza el camino es predio sirviente y será su predio dominante aquél a favor del cual se utiliza el paso o camino.

Art. 7

Dentro de estas categorías se puede distinguir:

a) Dentro de los caminos públicos (en el suelo no urbanizable).

Caminos rurales

Sendas o vías rurales

Caminos rurales: Son aquellas vías rurales, de “lure” o de “agro” que, siendo utilizadas para el tránsito de personas o vehículos y que no nacen y mueren en la misma finca, constituyendo servidumbre para poner en contacto grandes unidades de cultivo y con un ancho de arista a arista nunca inferior a 15 metros.

Sendas: Camino más estrecho que el anterior, abierto principalmente para el tránsito de peatones y con un ancho de arista a arista nunca inferior a 7,50 metros.

Estos serán considerados como bienes de dominio y uso público, teniendo sobre los mismos el Ayuntamiento las prerrogativas que el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales al efecto. Siendo, por tanto, de titularidad pública e inventariables.

b) Caminos privados: Dentro del suelo no urbanizable. Son aquéllos no incluidos en el apartado anterior, no teniendo el carácter de públicos, y su uso y demás aspectos se regirán por las normas del Código Civil (artículos 564 y 570).

Del Cerramiento de parcelas en suelo no urbanizable

Art. 8

Con carácter general, cualquier tipo de nueva edificación, incluidas vallas y cercas, en cualquier tipo de suelo no urbanizable, deberá dejar libre el espacio comprendido entre el eje de los caminos o vías existentes y las líneas paralelas trazadas según alineaciones previamente señaladas.

Art. 9

Las parcelas a cerrar serán las consideradas como unidad de catastro, o bien, producto de una segregación con licencia municipal, terrenos calificados como no urbanizable.

A estos efectos se debe diferenciar entre:

A) Caminos rurales. Los cerramientos se efectuarán a una distancia mínima de 7,50 m. al eje del camino al que dé frente, medidos al plano más desfavorable del cerramiento.

B) Sendas. Los cerramientos se efectuarán a una distancia mínima de 3,75 metros al eje del camino al que dé frente, medidos al plano más desfavorable del cerramiento.

Art. 10

Los cerramientos serán realizados a base de postes de madera, hormigón o hierro con una separación mínima de 5,00 metros, unidos entre sí mediante alambre o mallazo con una altura máxima, incluido el zócalo, de 2,50 m. El zócalo de hormigón o de fábrica, tendrá una altura máxima de 50 cms. La puerta de acceso será básicamente del mismo material que el del cerramiento. En todo caso, de acuerdo con lo expuesto en el Art. 2, los cerramientos cumplirán lo establecido en el Art. 34 f de la Ley de Conservación de los Ecosistemas Naturales y la Flora y Fauna Silvestre (Ley 4/1.989) estando sujetos a Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental en los supuestos recogidos en el Anexo II de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (Ley 8/1.994 de 24 de Junio).

De la vigencia de caminos. Prohibiciones

Art. 11

Corresponde a los Servicios Municipales competentes del Ayuntamiento y a los agentes de la Policía Municipal, el ejercicio de la función inspectora tendente a garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Art. 12

Queda totalmente prohibida la invasión de los caminos públicos y la realización de aquellas actuaciones agresivas que dañen e impidan el uso normal de los mismos y la modificación del aspecto exterior por causa de acciones agresoras. (Por ejemplo, arado, encharcamiento como consecuencia de riego, etc.)

Estas actividades llevarán consigo la imposición de sanciones en los términos recogidos en el artículo 57 del Real Decreto Legislativo 781/86, junto con la obligación del presunto infractor de realizar las actuaciones necesarias para que las cosas vuelvan a su estado anterior.

En caso de no ser utilizado por el obligado, se adoptarán las medidas establecidas en la Ley 30/92, de 26 de noviembre (Medios de ejecución forzosa).

Art. 13

Podrá iniciarse expediente, no sólo de oficio, sino también a instancia de parte. En este segundo caso, si resultase notoriamente injustificada la denuncia, la Administración podrá exigir a la persona denunciante los gastos que origine la actuación inspectora, pudiéndose llegar a imponer las sanciones correspondientes si se apreciase mala fe.

Disposiciones finales

La Alcaldía queda facultada para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación y aplicación de esta ordenanza.

Artículo 6.14. Situaciones singulares

1. La presente revisión, recoge expresamente dos situaciones en suelo no urbanizable consideradas singulares, por los antecedentes existentes y los acuerdos adoptados por la Corporación en base a las alegaciones presentadas.
2. La primera corresponde a la alegación nº. 89, correspondiente a una instalación de hostelería, que en su día, tramitó como Plan Especial, una propuesta de Instalación al servicio de la CN-601, sobre la que recayó acuerdo favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo. Se reconoce por tanto la viabilidad, de desarrollar la propuesta según el acuerdo que para la misma adoptó la Comisión Provincial de Urbanismo, cuyo contenido se adjuntó a la alegación presentada.
3. La segunda, consecuencia de la estimación favorable de la alegación nº. 102, se aplicará a las instalaciones de almacenamiento de madera existentes en suelo no urbanizable de especial

protección, cuya legalización se llevará a cabo con determinación expresa de mantener la superficie y características de las edificaciones existentes.

Artículo 6.15. Extracción de áridos

1. La extracciones de arenas o gravas quedan reguladas en el Artículo 6.4 4 d del presente Título, autorizándose únicamente en el suelo no urbanizable común, con la tramitación de instalaciones de utilidad pública. Requerirán además la previa licencia municipal y las autorizaciones e informes favorables preceptivos que hayan de conceder o emitir las Administraciones concurrentes.
2. Las actividades extractivas, que se proyecten en suelo no urbanizable de especial protección, requerirán la previa anulación de la citada protección, mediante modificación puntual del Plan de Ordenación, con justificación fehaciente de la conveniencia de anular la protección, por la desaparición del valor agrícola, forestal o natural, que hizo acreedora a la zona o terrenos, de la protección aplicada.
3. En todos los casos se tramitarán las autorizaciones de uso ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

CAPITULO 7. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 7.1. Contenido

1. Se entiende por sistema general todos los elementos, terrenos y edificaciones, que forman parte integrante de los distintos sistemas definidos en el Art. 25.1 del Reglamento de Planeamiento y que como tales se identifiquen en el plano específico correspondiente, en la Memoria y en estas Normas.

2. A tenor de lo dispuesto en el Art. 25.2 del Reglamento de Planeamiento, se determinan Sistemas Generales para, entre otros, los siguientes casos:

a: Sistema general de comunicaciones interurbanas, recogiendo los proyectos de desdoblamiento de las carreteras CN-601 de Adanero a Gijón y CL-601 de Valladolid a Segovia, con áreas de servicio y acceso a las mismas. Estación de Ferrocarril y trazados del mismo, sin poder incluir la banda para el trazado de velocidad alta por falta de datos.

b: Sistema general de espacios libres, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan, destinado para parques urbanos públicos. Se incluyen también en este apartado los parques y recintos deportivos al aire libre y el recinto recreativo para ferias y mercados.

c: Sistema general de equipamiento comunitario, que comprende todos los centros de servicios para la población destinados a los siguientes usos:

Administrativos: Ayuntamiento, Juzgado de Paz.

Culturales y Docentes: Escuela infantil Veo-Veo, Centro de Preescolar, Colegios público: Miguel Hernández, La Laguna, Nuestra Señora del Villar, D^a. Esperanza, la Nava y el Depósito, Centros de enseñanza secundaria Las Salinas y Laguna II, Casa de la Juventud, Casa de Cultura.

Centros Cívicos de: Torrelago y El Cascajo.

Deportivos cubiertos: Polideportivo y Frontón, o cerrados: Campo de Fútbol. Plaza de Toros.

Sanitarios y asistenciales: Centro de Salud y Centro de la tercera edad.

Religiosos: Parroquias de Ntra. S^a. de la Asunción y S. Pedro Regalado. Ermita N^a. S^a. del Villar.

Cementerio y Tanatorio.

Instalaciones de distribución de energía eléctrica y gas natural.

Otros: Casa Cuartel de la Guardia Civil y Dependencias municipales de almacenamiento de material y maquinaria. Depósitos de agua potable y de riego. Plantas potabilizadora y depuradora de aguas residuales.

Artículo 7.2. Condiciones específicas de los sistemas generales existentes

Las condiciones de edificabilidad de los sistemas generales ya existentes, serán las que según los planos de ordenación les correspondan de acuerdo con las condiciones de edificabilidad y usos que les asigne el ordenamiento y en concreto estas Normas.

Artículo 7.3. Condiciones de edificabilidad de los sistemas generales propuestos

1. Las superficies incluidas como sistemas generales propuestos tendrán unas condiciones de edificabilidad correspondientes al aprovechamiento tipo del suelo urbanizable, a cuya gestión se adscriban. En consecuencia su intervención, a efectos de valoración o reparcelación, estará modulada con base a los índices o factores de sector que les serían de aplicación en función de la localización que ocupan.

2. Las condiciones de edificación a observar dentro de los sistemas generales, se atenderán a las especificaciones propias de cada uso autorizado en los mismos.

3. Aunque el Plan dentro de los sistemas generales propuestos, hace asignaciones de los mismos para su gestión conjunta con los sectores de suelo urbanizable más próximos, dicha asignación podrá modificarse en el momento de la tramitación de los sectores, siempre que:

a.- El Ayuntamiento así lo establezca justificadamente por razones de prioridad y de necesidad de disposición.

b.- El cambio de asignación no aumente el aprovechamiento o edificabilidad correspondientes, según las adscripciones establecidas.

CAPITULO 8. REGIMEN DE EDIFICABILIDAD DE LOS PREDIOS FUERA DE ORDENACION Y DOTACIONALES PROPUESTOS

Artículo 8.1. Edificabilidad en casos de fuera de ordenación y dotaciones

Aquellos edificios y espacios que quedasen fuera de ordenación, de acuerdo con los criterios de este Plan, o que se destinasen a un uso dotacional hoy inexistente, se valorarán a efectos de su obtención mediante el aprovechamiento que les correspondiera en función de la Unidad de Ejecución en que estuviesen situados o de la ordenación que les correspondiera según los planos de ordenación, y en su defecto la definida con los criterios siguientes:

- a: Los predios calificados como espacio viario y en situación aislada, tendrán la edificabilidad que presenten en la actualidad, o la expresada en el punto c si este fuese mayor.
- b. Los predios o partes de los mismos calificados como viario o dotacional, que sean parte de una manzana o agrupación de edificios, tendrán las mismas condiciones que las atribuidas a éstos.
- c: Los predios destinados a uso dotacional en situación exenta, tendrán el aprovechamiento correspondiente a las condiciones de edificación más asimilables a la edificabilidad actual del inmueble, de entre las definidas en las ordenanzas para el suelo urbano.

