

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

APROBACION PROVISIONAL

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

ARQUITECTO REDACTOR: ALVARO AKERMAN DEL CAMPO



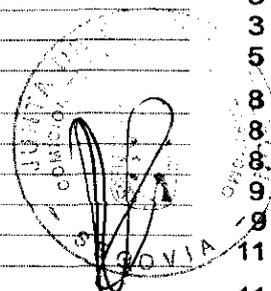
MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

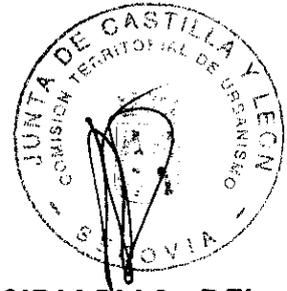
APROBACION PROVISIONAL

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

ARQUITECTO REDACTOR: ALVARO AKERMAN DEL CAMPO

INDICE	Pagina
INTRODUCCIÓN	3
A)- PRESENTACION	3
B) - NORMATIVA VIGENTE EN ESTE MUNICIPIO	3
C).-TRAMITACIÓN	5
I. - MEMORIA	8
1.-INTRODUCCION	8
2.-OBJETIVOS	8
3.-AMBITO	9
4.- METODOLOGÍA	9
II - ORDENANZAS	11
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	11
CASCO ANTIGUO	11
1.-DEFINICIONES	11
2.-PARCELA MINIMA	11
3.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA	11
4.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	12
5.-INTENSIDAD DE USO	12
6.-FRENTE MINIMO-	13
7.-CONDICIONES ESTETICAS.-	13
8.-INSTALACIONES DE SERVICIOS	14
9.-CUERPOS VOLADOS	14
10.-USOS	14
11.-DENSIDAD	15
TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN EL CONSOLIDADO	15
SUELO URBANO CONSOLIDADO POR ESTUDIO DE DETALLE	15
I.-DEFINICIONES	15
II.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA	15
III. -CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA TIPOLOGIA	16
A).-VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORIA 1	16
B).-VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORIA 2	17
A.2.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR	18
A).-PARCELA MINIMA Y FRENTE MINIMO	18
B).-OCUPACION MÁXIMA DE PARCELA.-	19
C).-GARAJES	19
D).-CERRAMIENTOS O VALLADOS DE FINCA	19
E).-CUERPOS VOLADOS	20
F).-RETRANQUEO A FACHADA DE EDIFICACIONES	20
G).-RETRANQUEOS A LINDEROS LATERALES DE EDIFICACIONES	20
H).-RETRANQUEOS AL LINDERO POSTERIOR DE EDIFICACIONES	21
I).-LONGITUD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	21
J).-SEGREGACIONES	21
K).-DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	22
Ñ).-INSTALACION DE SERVICIOS	22
O).-USOS	22
B).-BLOQUES DE VIVIENDAS	23
1 - PARCELA MINIMA	23
2 - ALTURA MÁXIMA.-	23
3 - NUMERO DE PLANTAS.-	23
4 -FRENTE MINIMO.-	23
5 -OCUPACION DE PARCELA.-	23
8 - RETRANQUEOS.-	24
9-CERRAMIENTOS O VALLADOS DE FINCAS.-	25
10 - CUERPOS VOLADOS	25
11 -LONGITUD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	25
12 -DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	26
13 - INSTALACIÓN DE SERVICIOS	26
14 -USOS	26
NORMATIVA UNIDADES DE ACTUACION	27
RESUMENES	27





MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

INTRODUCCIÓN

A)- PRESENTACION

El presente instrumento contiene la documentación relativa a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de San Cristóbal de Segovia, cuya redacción ha sido contratada por el Ayuntamiento.

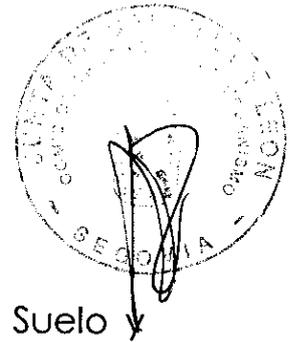
El documento recoge los criterios y objetivos de la formulación de la modificación de las citadas normas, junto con la descripción y justificación de las soluciones generales de planeamiento que inicialmente se plantean, de acuerdo con lo previsto en el artículo 43 y ss. De la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Este documento se configura como una Memoria que comprende los objetivos y propuestas generales del instrumento de planeamiento, tal y como señala el artículo 51 de la Ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León.

Los Planos de ordenación que se adjunta a la presente Memoria, recogen gráficamente las soluciones adoptadas en la propuesta de planeamiento.

B) – NORMATIVA VIGENTE EN ESTE MUNICIPIO

La normativa Urbanística aplicable en este municipio, es la siguiente:



- Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, estatal

- El Texto Refundido de la Ley del Suelo y ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de noviembre, exclusivamente en los preceptos recogidos en la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

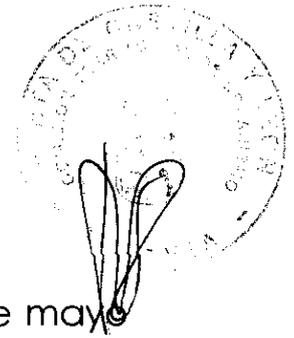
- Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio de Castilla y León

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

- Los Decretos de desarrollo del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, a saber, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, y el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en los preceptos declarados vigentes para la Comunidad Autónoma de Castilla y León por Decreto 223/1999, de 5 de agosto, y en tanto no se apruebe el futuro reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

El planeamiento vigente en este municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por la Comisión Provincial de urbanismo de Segovia, en fecha 9 de octubre de 1980.

Y por estudio de detalle, aprobado por la Comisión

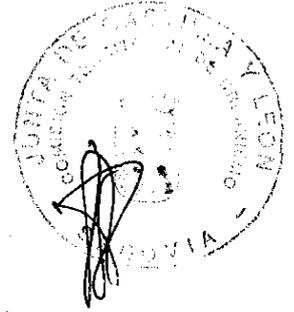


Territorial de Urbanismo de Segovia en fecha 29 de mayo de 1992.

C).-TRAMITACIÓN

En el procedimiento de aprobación de las Normas se ha ajustado hasta la fecha al siguiente iter:

- Tras la elaboración de la Modificación por técnico competente, se procede a la aprobación inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, con la incorporación al expediente de informe preceptivo de la Secretaría, de fecha 8 de junio de 2000, y del dictamen de la Comisión Informativa, por acuerdo de Pleno de 15 de junio de 2000, adoptado por mayoría absoluta, conforme prescribe el artículo 47.3 i) de la Ley de Bases de Régimen Local.
- Conforme prescribe el artículo 52.1 y artículo 52.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, acto seguido se abre un periodo de información pública por el plazo mínimo legal de 1 mes. A tal efectos se publican los preceptivos anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, con fecha 23 de junio, en el Boletín Oficial de Castilla y León, con fecha 22 de junio, como periódico de mayor difusión de la provincia. Se deja constancia de la suspensión de las licencias en el ámbito territorial de la modificación, excepto aquellas que cumplan las determinaciones de las Normas primitivas y de las modificadas; y de la exposición del expediente en la Secretaría Municipal al efecto de presentación de las alegaciones, sugerencias, informes y documentos que se estimen oportunos.

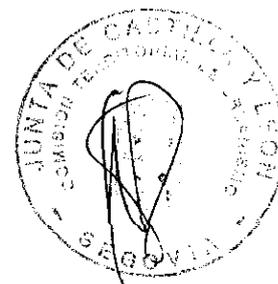


- Asimismo, se procedi3 mediante Bando a la convocatoria de los vecinos a sendas reuniones con la Corporaci3n el 9 y 12 de agosto de 2000, al objeto de debatir la modificaci3n de las normas.
- En cumplimiento de lo previsto en el articulo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y Le3n, se remite a la Comisi3n Provincial de Urbanismo de Segovia, a la Subdelegaci3n del Gobierno, a la Diputaci3n Provincial de Segovia y al Registro de la Propiedad, todas con fecha 2 de febrero de 2001.
- Finalizado el tramite de informaci3n publica, as3 como a la recepci3n de los preceptivos informes provenientes de la Administraci3n General del Estado, de la Comunidad Aut3noma de Castilla y Le3n, de la Diputaci3n Provincial de Segovia y del Registro de la Propiedad, se incorporan al expediente los informes t3cnicos de la Arquitecta Municipal relativos a las alegaciones y a los informes de las Administraciones, se eleva a la Comisi3n Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios, al objeto de la elaboraci3n del correspondiente dictamen, con fechas 31 de mayo, 4 y 7 de junio de 2001.
- Con los dict3menes de la Comisi3n Informativa de Urbanismo se eleva a Pleno aprob3ndose provisionalmente por unanimidad de los Sres. Corporativos en sesi3n de fecha 23 de julio de 2001.
- Ante la alteraci3n sustancial del texto respecto al aprobado inicialmente, de acuerdo con el articulo 52.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y Le3n, se abre un nuevo tramite de Informaci3n Publica, mediante la publicaci3n de anuncios en el Bolet3n Oficial



de la Provincia, y de Castilla y León, así como en El Adelantado de Segovia y El Norte de Castilla, como periódicos de mayor difusión de la Provincia.

- Las alegaciones presentadas al tramite de Información Publica antedicho son resueltas mediante acuerdo del Pleno de fecha 20 de septiembre de 2001, remitiéndose la documentación a la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia para proceder a su aprobación definitiva.
- En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión celebrada el 14 de febrero de 2002, acordó suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Norma Subsidiarias, toda vez que no se ajustan a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y no se ha dado cumplimiento al acuerdo adoptado por esa comisión en sesión celebrada el 9 de mayo de 2001.
- El pleno del Ayuntamiento, siguiendo las indicaciones realizadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada el 18 de abril de 2002, acuerda aprobar la modificación de los puntos citados.
- Dado que dicha modificación supone una alteración sustancial del texto aprobado provisionalmente el 23 de julio de 2001, se procede a abrir un nuevo periodo de información pública, de un mes de duración, que ha sido realizada en el Boletín Oficial de la Provincia de 1 de mayo de 2002, y en el B.O.C.y L. De 7 de mayo de 2002, habiéndose presentado dentro del plazo una alegación resuelta debidamente por el Pleno del Ayuntamiento, celebrado el día 5 de junio de 2002.



I.- MEMORIA

1.-INTRODUCCION

Por Decreto número 298/1999, de 25 de noviembre, se constituye el Municipio de san Cristóbal de Segovia, por segregación del de Palazuelos de Eresma.

El nuevo Municipio queda dotado de las mismas Normas Reglamentarias que eran de aplicación en su territorio antes de la segregación, entre las que se encuentra las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palazuelos de Eresma.

Constituida la Corporación Municipal el día 11 de febrero de 2000, por el Sr. Alcalde se plantea la necesidad de una urgente reforma de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, procedentes de Palazuelos de Eresma, que sin perjuicio de una revisión íntegra de las mismas (adaptando esta reglamentación municipal a los criterios de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), se limite a una modificación parcial sobre los elementos, aunque básicos puntuales.

2.-OBJETIVOS

Los fines u objetivos que se pretenden con esta modificación parcial y que han de entenderse como principios inspirados e informadores de las Ordenanzas que se reforman son los siguientes:

- Protección del Casco antiguo. Para mantener y crear



un clima de pueblo castellano

- Limitación de la densidad humana y de edificación
- Fijar una parcela mínima a efectos de edificación.

3.- AMBITO

El suelo urbano del municipio de San Cristóbal de Segovia, así calificado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palazuelos de Eresma y que se delimita en los planos de clasificación.

4.- METODOLOGÍA

Teniendo en cuenta la urgencia con que se plantea la modificación, incompatibles con un proceso reflexivo de evaluación de las circunstancias globales y concretas del ámbito territorial a modificar, partiremos de la zonificación del suelo urbano que se proponía en los trabajos de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palazuelos de Eresma del año 1994 y siguientes.

Se establecen tres áreas de ordenación diferenciadas en el suelo urbano:

A) Suelo Urbano consolidado de Casco antiguo. Objetivo de profunda modificación, articulando una ordenanza con elementos conservacionistas y creadores de una estética de lo que podemos denominar "Arquitectura Popular Domestica"

Sus límites quedan definidos en el plano de clasificación de suelo urbano e incluirán las edificaciones de mayor



antigüedad del núcleo de población.

B).-Suelo urbano consolidado de Ensanche– Objetivo también de modificación, articulando sobre las ordenanzas vigentes, variaciones y adiciones para permitir el cumplimiento de los objetivos previstos.

C).-Convenio Marques del Arco – Colegio Publico – Que no es objeto de modificación y a la que le es de aplicación las determinaciones aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 25 de marzo de 1997, cuyas ordenanzas de edificación fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de 19 de noviembre de 1997.

Sus límites quedan definidos en el plano de clasificación de suelo urbano.



II – ORDENANZAS

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO CASCO ANTIGUO

1.-DEFINICIONES

Fondo de parcela.-El fondo de parcela queda definido como el de la perpendicular a la fachada en su punto medio.

Ancho de parcela.-El ancho de parcela queda definido como el de la perpendicular a la línea que define el fondo en su punto medio.

2.-PARCELA MINIMA

La parcela mínima a efectos de edificación se fija en 100 m².

Se exceptúa de la condición de parcela a efectos de edificación aquellas cuya superficie sea inferior a 100 m², siempre que estén así registrados con anterioridad a la aprobación inicial de esta modificación.

3.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Exclusivamente manzana cerrada, limitando la vivienda colectiva a un máximo de dos, siempre que el solar tenga 200 m².



4.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

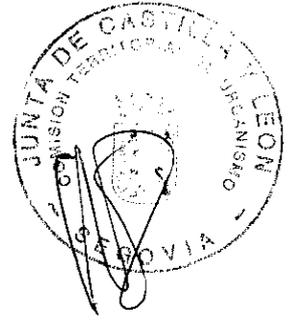
La altura máxima a cornisa será de 7 metros y de 9.70 metros la del punto mas alto de la edificación o caballete.

El numero máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta, conforme al siguiente detalle:

- Planta baja
- Planta primera
- Aprovechamiento bajo cubierta
- Sótano – Se considera sótano la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota de rasante de la acera.

5.-INTENSIDAD DE USO

- El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Clasificación, Calificación y Alineaciones.
- Las alineaciones exteriores, serán las establecidas en el conjunto de planos de red viaria y alineaciones.
- Retranqueos no se permiten, ni respecto al frente de parcela que linde con la vía publica ni respecto a los linderos laterales.
- Ocupación máxima de parcela 100 por 100 dentro de las alineaciones establecidas.
- El fondo máximo edificable será de 12 metros.



6.-FRENTE MINIMO-

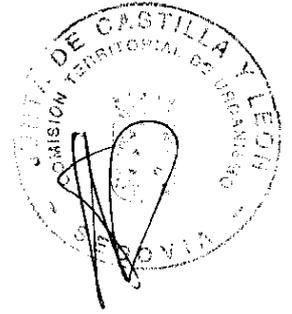
Se fija en seis metros lineales.

Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a la aprobación de la presente modificación parcial.

7.-CONDICIONES ESTETICAS.-

Las nuevas edificaciones se deberán adaptar a la composición de huecos de las edificaciones del entorno, respetando los ritmos de fachadas, y ejecutando los acabados de fachada con piedra natural o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos, o similares). Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo reducirse únicamente al recercado de huecos, procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíben los grandes aplacados y la falsa mampostería. Se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno, y además el color sea de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo. Se prohíben los materiales de tipo gresite.

- Las cubiertas serán siempre inclinadas entre el 25 y el 45 por 100, y de teja curva roja.
- La carpintería exterior tendrá colores acorde con los de la fachada.
- La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse de colores oscuros.



8.-INSTALACIONES DE SERVICIOS

Las redes de todos los servicios públicos y privados serán objeto de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos.

Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación, o de la urbanización podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.

9.-CUERPOS VOLADOS

Se permiten cuerpos volados, que computaran a efectos de fondo edificable, cerrados, balcones y miradores tradicionales, con un fondo máximo de 0.30 metros, sobre la vía pública y sobre la propia parcela, a una altura superior a 3 metros, y con una distancia superior a dos metros de los linderos laterales y del lindero posterior.

10.-USOS

El uso característico es el residencial

Además se establecen los siguientes usos permitidos:

- Dotacional
- Oficinas y comercios
- Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas.
- Garaje y aparcamientos
- Hostelero: Bares, Restaurantes, Casas Rurales y similares
- Sanitario
- Espacios libres y zonas verdes
- Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas.

Su horario de funcionamiento estará limitado de 8 a 22



horas.

11.-DENSIDAD

Se establece una densidad máxima de 100 viviendas por hectárea

TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ENSANCHE

I.-DEFINICIONES

Fondo de parcela.-El fondo de parcela queda definido como el de la perpendicular a la fachada en su punto medio.

Ancho de parcela.-El ancho de parcela queda definido como el de la perpendicular a la línea que define el fondo en su punto medio.

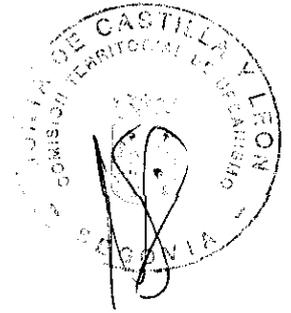
II.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Se permite la siguiente tipología edificatoria:

- **Unifamiliar**, con las siguientes subtipologías
 - a) Aislada
 - b) Pareada
 - c) En hilera o fila

- **En bloque abierto.**

III .-CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA TIPOLOGIA



A.- VIVIENDA UNIFAMILIAR:

A.1.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA TIPOLOGIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR:

En relación a la Vivienda Unifamiliar, la edificación podrá ajustarse a alguna de las siguientes categoría, debiendo cumplir cada una de ellas todos los parámetros, no se permite la utilización de otras dimensiones que no sean las que se concretan en para cada categoría:

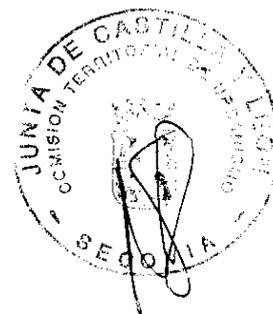
- VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A:

1.-ALTURA MÁXIMA.-

La altura máxima a cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto mas alto de la edificación o caballete. El numero máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta, conforme al siguiente detalle:

- Planta baja
- Planta primera
- Aprovechamiento bajo cubierta

SOTANO: Se considera sótano la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota de rasante de la acera, de la calle si ésta no existiera, o del terreno natural en contacto con la edificación.



2.-FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable será de 12,00 metros. No computaran a estos efectos los porches abiertos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

- VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B:

1.-ALTURA MÁXIMA.-

La altura máxima a cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto mas alto de la edificación o caballete. El numero máximo de plantas será de Baja y aprovechamiento bajo cubierta, conforme al siguiente detalle:

- Planta baja
- Aprovechamiento bajo cubierta

SOTANO: Se considera sótano la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota de rasante de la acera, de la calle si ésta no existiera, o del terreno natural en contacto con la edificación.

2.-FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable sobre rasante será de 16,00



metros. Los porches computaran a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.

A.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

a).-PARCELA MINIMA

La parcela mínima a efectos de edificación se fija en 200 m².

Se exceptúa de la condición de parcela a efectos de edificación aquellas cuya superficie sea inferior a 200 m², siempre que estén así registrados con anterioridad a la aprobación inicial de esta modificación.

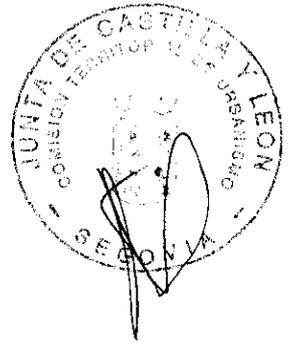
b).-FRENTE MINIMO

Se fija en 6 metros lineales de frente a vía pública, por vivienda

Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas con anterioridad a la aprobación de la presente modificación parcial.

c).-OCUPACION DE PARCELA.-

Según la superficie de la parcela queda establecida la



siguiente ocupación máxima:

Hasta 400 m ²	55%
De 400 m ² a 800 m ²	40%
De mas de 800 m ²	25%

d).-GARAJES

Los proyectos de obra incorporaran, al menos, una plaza, interior, de garaje por vivienda y por cada 75 m² construidos de local.

e).-CERRAMIENTOS O VALLADOS DE FINCA

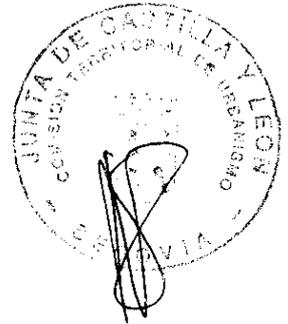
El cerramiento o vallado de finca estará sujeto a las siguientes reglas:

1.-La altura máxima de los vallados será de 2.20 metros en todo su perímetro.

2.-En todo su perímetro, el cerramiento tendrá una parte de muro; que no sobrepasara los 1.40 metros, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 70 cms. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2.20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.

f).-CUERPOS VOLADOS

a).-En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o



espacios públicos, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero si balcones o miradores, por encima de 3.5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0.30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.

b).-Los cuerpos volados computarán a efectos de fondo máximo edificable. Y la ocupación en planta será la proyección de los vuelos en caso de existir.

g).-RETRANQUEO A FACHADA DE EDIFICACIONES

Los retranqueos a fachada se atenderán a las siguientes reglas:

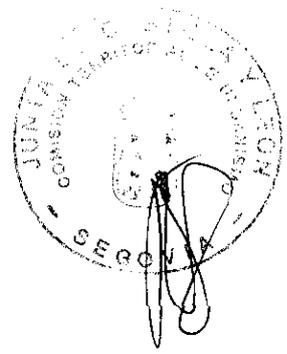
- Solo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será optativo.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18 metros, el retranqueo será, como mínimo de 1 metros y 50 centímetros.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21 metros, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros como mínimo.
- En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será de al menos, 4 metros.

h).-RETRANQUEOS A LINDEROS LATERALES DE EDIFICACIONES

Serán optativos.

i).-RETRANQUEOS AL LINDERO POSTERIOR DE EDIFICACIONES

En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del



casco urbano consolidado de Ensanche habrá que dejar un retranqueo de la menos de 3,00 metros al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan mas de 1,20 metros sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:

- Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que éste retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo.
- Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados.

j).-LONGITUD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

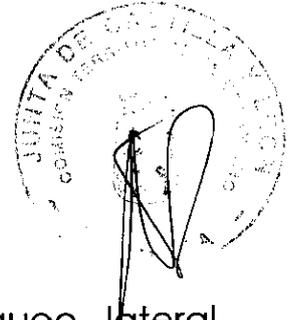
La longitud máxima de edificación en línea se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.

k).-SEGREGACIONES

No serán menores de 200 m² y 6 metros lineales de fachada.

En las segregaciones de una parcela en 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca.

En las segregación de una parcela en mas de 4 fincas a



una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros.

El computo del numero de segregaciones se realizar a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de la modificaci3n de 1992.

l).-DENSIDAD M3XIMA DE EDIFICACI3N

Se establece en un m3ximo de 50 viviendas por hect3rea

n).-INSTALACION DE SERVICIOS

Las redes de todos los servicios, p3blicos y privados, ser3n objeto de canalizaciones subterr3neas, no permiti3ndose tendidos a3reos.

Excepcionalmente, por la consolidaci3n de la edificaci3n o de la urbanizaci3n, podr3n empotrarse en las fachadas de los edificios.

ñ).-USOS

1. El uso caracter3stico es el residencial
2. Adem3s se establecen los siguientes usos permitidos
 - Dotacional
 - Oficinas y comercios
 - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisi3n Provincial de Actividades Clasificadas.
 - Garaje y aparcamientos
 - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares
 - Sanitario
 - Espacios libres y zonas verdes
 - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisi3n



Provincial de Actividades Clasificadas.
Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas.

B).-BLOQUES DE VIVIENDAS

1 – PARCELA MINIMA

La parcela mínima queda establecida en 1200 m², igual a 6 viviendas.

2 – ALTURA MÁXIMA.-

La altura máxima queda situada en 9 metros de fachada a intersección con cubierta, y 11,50 metros a caballete.

3 – NUMERO DE PLANTAS.-

El numero de plantas será de B+2, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

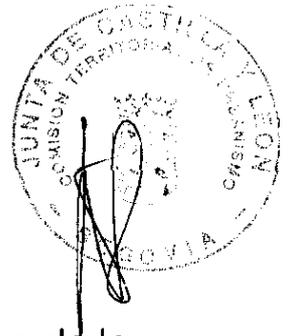
4 –FRENTE MINIMO.-

El frente mínimo será de 20 metros lineales de parcela y un mínimo por vivienda en planta de 6 metros.

5 –OCUPACION DE PARCELA.-

Será un máximo de 25% y en sótano de un 40%.

En la tipología edificatoria de vivienda en bloque será obligatorio que el 20% de la superficie total de la parcela sea destinada al uso de espacio libre privado (zona verde o jardín privado) y al uso de aparcamiento exterior privado



cuyo mantenimiento y conservación correrá a cargo de la propia comunidad de propietarios.

La zona de aparcamiento se situará en el frente de parcela colindante con el viario público y la zona ajardinada entre esta y la edificación.

El número de plazas de aparcamiento exteriores será como mínimo de una plaza por vivienda, cuyas dimensiones serán de 2,25 x 4,50 metros y para minusválidos de 3,30 x 4,50 metros.

6 – Deberán construirse dos **plazas de garaje**, o bien una y trastero, por vivienda.

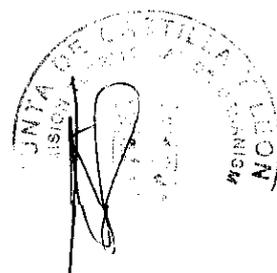
7- Deberá preverse un **acceso peatonal** y un acceso para vehículos por parcela, como máximo.

8 – RETRANQUEOS.-

El edificio deberá quedar retranqueado al menos 4 metros por sus cuatro costados. En una misma parcela, en el caso de que hubiera mas de un bloque, deberá haber una distancia entre ellos no inferior a 9 metros.

9.-CERRAMIENTOS O VALLADOS DE FINCAS.-

El cerramiento o vallado de finca estará sujeto a las siguientes reglas:



1.-La altura máxima de los vallados era de 2.20 metros en todo su perímetro.

2.-En todo su perímetro, el cerramiento tendrá una parte de muro; que no sobrepasara los 1.40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 CMS. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2.20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.

10 – CUERPOS VOLADOS

Los cuerpos volados computarán a efectos de fondo máximo edificable. Y la ocupación en planta será la proyección de los vuelos en caso de existir.

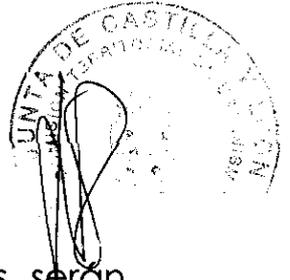
11 –LONGITUD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

La longitud máxima de edificación en línea se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.

12 –DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Se establece un máximo de 50 viviendas por hectárea

13 – INSTALACIÓN DE SERVICIOS



Las redes de todos los servicios, públicos y privados, serán objeto de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos.

Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.

14 -USOS

El uso característico es el residencial

Además se establecen los siguientes usos permitidos

- Dotacional
- Oficinas y comercios
- Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas.
- Garaje y aparcamientos
- Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares
- Sanitario
- Espacios libres y zonas verdes
- Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas.

Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas.

En San Cristóbal a 16 de abril de 2002

EL ARQUITECTO

Fdo.: Álvaro Akerman del Campo



ALVARO AKERMAN DEL CAMPO, ARQUITECTO COLEGIADO 800, COMO REDACTOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL (SEGOVIA).

Hace constar que se ha detectado un error en el documento final correspondiente a la aprobación provisional de las normas subsidiarias del municipio de San Cristóbal (Segovia), aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el pasado 18 de abril de 2002.

El error está en las hojas resumen de la normativa y la comparativa con la anterior normativa a la modificación actual, ya que a pesar de que en el texto de la normativa, sí se ha reflejado la modificación aprobada por el pleno del Ayuntamiento el pasado 18 de abril, en las hojas resumen no se ha modificado, debiéndose sustituir por las que a continuación se adjuntan.

Se sustituyen las siguientes páginas:

- Página nº 2 de la hoja resumen – normativa
- Página nº 2 de la hoja resumen – comparativa de la normativa de suelo urbano de casco antiguo.
- Página nº 2 de la hoja resumen – comparativa de la normativa de suelo urbano consolidado de ampliación de casco urbano, la normativa referente a vivienda unifamiliar.
- Página nº 3 de la hoja resumen – comparativa de la normativa de suelo urbano consolidado de ampliación de casco urbano, la normativa referente a vivienda unifamiliar.
- Página nº 3 de la hoja resumen – comparativa de la normativa de suelo urbano consolidado de ampliación de casco urbano, la normativa referente a bloque de vivienda.

En Torre Val de San Pedro, julio de 2002.

EL ARQUITECTO

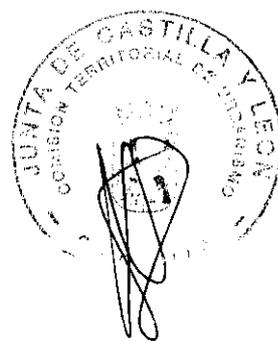
Fdo.: Alvaro Akerman del Campo

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

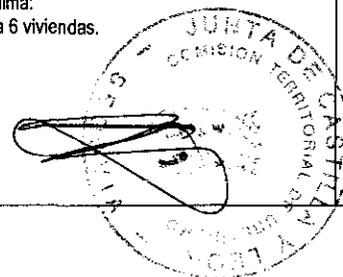
NORMATIVA DE LAS UNIDADES DE ACTUACION



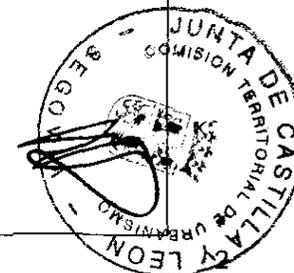
RESUMEN DE LA NORMATIVA



		SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.	SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO A).- BLOQUE DE VIVIENDAS MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.	CASCO ANTIGUO MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
1	Condiciones estéticas	Los acabados de fachada con piedra natural o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares). Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo enlucirse únicamente al recercado de huecos, procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíben los grandes aplacados y la falsa mampostería. Se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno, y además el color será de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo. Se prohíben los materiales de tipo gresite. - Las cubiertas serán siempre inclinadas entre el 25 y 45 por 100, y de teja curva roja. - La carpintería exterior tendrá colores acorde con los de la fachada. - La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse de colores oscuros.	Los acabados de fachada con piedra natural o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares). Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo enlucirse únicamente al recercado de huecos, procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíben los grandes aplacados y la falsa mampostería. Se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno, y además el color será de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo. Se prohíben los materiales de tipo gresite. - Las cubiertas serán siempre inclinadas entre el 25 y 45 por 100, y de teja curva roja. - La carpintería exterior tendrá colores acorde con los de la fachada. - La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse de colores oscuros.	Los acabados de fachada con piedra natural o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares). Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo enlucirse únicamente al recercado de huecos, procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíben los grandes aplacados y la falsa mampostería. Se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno, y además el color será de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo. Se prohíben los materiales de tipo gresite. - Las cubiertas serán siempre inclinadas entre el 25 y 45 por 100, y de teja curva roja. - La carpintería exterior tendrá colores acorde con los de la fachada. - La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse de colores oscuros.
2	Densidad máxima de edificación	50 viviendas por hectárea.	50 viviendas por hectárea.	100 viviendas por hectárea.
3	Instalación de Servicios	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas.
4	Usos	Característico: el residencial Permitidos: - Dotacional - Oficinas y Comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas	Característico: el residencial Permitidos: - Dotacional - Oficinas y Comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas	Característico: el residencial Permitidos: - Dotacional - Oficinas y Comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas
5	Tipología Edificatoria	No se concreta	No se concreta	Exclusivamente manzana cerrada, limitando la vivienda colectiva a un máximo de dos, siempre que el solar tenga 200 m².
6	Segregación	No serán menores de 200 m² y 6 metros lineales de fachada. En las segregaciones de una parcela en 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca. En la segregación de una parcela en más de 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros. El cómputo del número de segregaciones se realizará a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de la modificación de 1992.	Se remite a la Parcela mínima: Se fija en 1.200 m², igual a 6 viviendas.	Se determina en función de la aplicación de los demás parámetros urbanísticos.

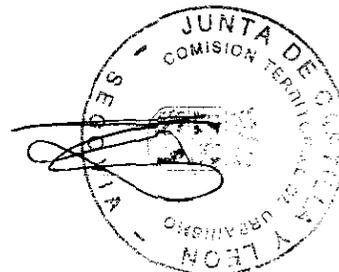


		SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.	SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO A).- BLOQUE DE VIVIENDAS MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.	CASCO ANTIGUO MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
7	Parcela mínima	Se fija en 200 m ² .	Se fija en 1.200 m ² , igual a 6 viviendas.	Se fija en 100 m ² .
8	Longitud máxima de edificación	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.	No se determina
9	Frente mínimo	6 m lineales de frente a vía pública, por vivienda.	20 metros lineales de parcela y un mínimo por vivienda en planta de 6 metros.	6 m lineales
10	Fondo máximo edificable	VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORIA A 12 metros. Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros.. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio. VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORIA B 16 metros. Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.	No se concreta.	12 metros
11	Altura máxima	VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORIA A A cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta, conforme al siguiente detalle: Planta baja, primera y aprovechamiento bajo cubierta. VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORIA B A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de baja y aprovechamiento bajo cubierta, conforme al siguiente detalle: Planta baja, y aprovechamiento bajo cubierta.	La altura máxima queda situada en 9 metros de fachada a intersección con cubierta, y 11,50 metros a caballete. El número de plantas será de B+2, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.	A cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
12	Ocupación máxima de parcela	Según la superficie de la parcela queda establecida la siguiente ocupación máxima: Hasta 400 m ² 55% De 400 m ² a 800 m ² 40% De más de 800 m ² 25%	Será un máximo de 25% y en sótano de un 40%. Será obligatorio que el 20% de la superficie total de la parcela sea destinada al uso de espacio libre privado (zona verde o jardín privado) y al uso de aparcamiento exterior privado cuyo mantenimiento y conservación correrá a cargo de la propia comunidad de propietarios. La zona de aparcamiento se situará en el frente de la parcela colindante con el viario público y la zona ajardinada entre ésta y la edificación. El número de plazas de aparcamiento exteriores será como mínimo de 1 plaza por vivienda (dimensiones 2,25x4,50, para minusválidos 3,30x4,50).	100% dentro de la alineaciones establecidas
13	Retranqueo a fachada de edificaciones	<ul style="list-style-type: none"> - Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros. 	<p>4 metros por sus cuatro costados.</p> <p>En una misma parcela, en el caso de que hubiera más de un bloque, deberá haber una distancia entre ellos no inferior a 9 metros.</p>	No se permiten



		SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.	SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO A).- BLOQUE DE VIVIENDAS MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.	CASCO ANTIGUO MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
14	Retranqueo al lindero posterior	En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano consolidado por Estudio de Detalle habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos: - Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo. - Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados.	Remisión a Retranqueo a fachada de edificaciones: 4 metros por sus cuatro costados.	No se permiten
15	Retranqueo a linderos laterales de edificaciones	Serán optativos	Remisión a Retranqueo a fachada de edificaciones: 4 metros por sus cuatro costados.	No se permiten
16	Cuerpos volados	En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero sí balcones o miradores, por encima de 3,5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0,30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.	Los cuerpos volados computarán a efectos de fondo máximo edificable. Y la ocupación en planta será la proyección de los vuelos en caso de existir.	Fondo máximo de 0,3 metros, sobre la vía pública y sobre la propia parcela, a una altura superior de 3 metros, y con una distancia superior a dos metros de los linderos laterales y del lindero posterior.
17	Edificación bajo rasante	En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.	No se concreta.	No se determina
18	Cerramiento o vallado de fincas	1º.- La altura máxima :2,20. 2º.- Tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cm. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.	1º.- La altura máxima :2,20. 2º.- Tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cm. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.	No se determina

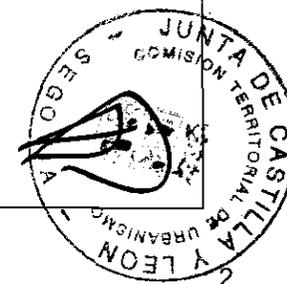
NNSS – Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal



SUELO URBANO DE CASCO ANTIGUO			
		N.N.S.S. ACTUALES	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
1	Condiciones estéticas	El tipo de edificación en el casco urbano será eminentemente de conservación ambiental, tanto en tipología como en alturas.	<p>Los acabados de fachada con piedra natural o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares). Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo enlucirse únicamente al recercado de huecos, procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíben los grandes aplacados y la falsa mampostería. Se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno, y además el color será de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo. Se prohíben los materiales de tipo gresite.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las cubiertas serán siempre inclinadas entre el 25 y 45 por 100, y de teja curva roja. - La carpintería exterior tendrá colores acorde con los de la fachada. - La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse de colores oscuros.
2	Densidad máxima de edificación	Se determina en función de la aplicación de los demás parámetros urbanísticos.	100 viviendas por hectárea.
3	Instalación de Servicios	En las NNSS se señalan unas condiciones técnicas mínimas para las obras de urbanización.	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas.
4	Usos	Residencial o vivienda, Comercio en planta baja, Espectáculos, Hoteles, Escuelas, Edificios religiosos, Administración, Industrias Artesanas, Explotaciones ganaderas máx.6	<p>Característico: el residencial Permitidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y Comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas <p>Horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas</p>

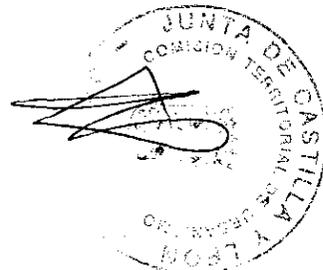


SUELO URBANO DE CASCO ANTIGUO			
		N.N.S.S. ACTUALES	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
5	Tipología Edificatoria	Manzana cerrada o edificación abierta.	Exclusivamente manzana cerrada, limitando la vivienda colectiva a un máximo de dos, siempre que el solar tenga 200 m ² .
6	Segregación	Se determina en función de la aplicación de los demás parámetros urbanísticos.	Se determina en función de la aplicación de los demás parámetros urbanísticos.
7	Parcela mínima	No existe límite de parcela mínima, tan solo el condicionante de tener que cumplir la condición de exterior, debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 3 metros.	Se fija en 100 m ² .
8	Longitud máxima de edificación	No se determina	No se determina
9	Frente mínimo	Debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 3 metros.	6 m lineales
10	Fondo máximo edificable	El fondo máximo de edificación no sobrepasará los 12 m en el casco	12 metros
11	Altura máxima	El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante, siendo el mínimo en suelo urbano de una planta. El aprovechamiento de vacío de cubierta con buhardillas o similar computará como planta. No se permiten construcciones por encima de cornisa, es decir aprovechamiento de vacíos de cubierta con buhardillas o similar, aplicable ello únicamente a casco pero no a suelo urbanizable.	A cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete. El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.
12	Ocupación máxima de parcela	En función del fondo edificable. Las construcciones de nueva planta se ajustarán a las alineaciones contenidas en el Plan, alineaciones que si bien en su mayoría son irregulares, ello obedece a un intento de conservación tipológico en cuanto a casco y extensión del mismo se refiere..	100% dentro de la alineaciones establecidas

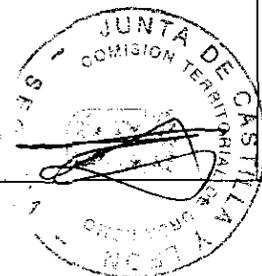


SUELO URBANO DE CASCO ANTIGUO			
		N.N.S.S. ACTUALES	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
13	Retranqueo a fachada de edificaciones	En general para las N.N.S.S. se determina unas condiciones de retranqueo de la edificación estableciéndose que es siempre permisible en el casco cumpliendo las condicionantes de tratar como fachada las medianerías colindantes al descubierto y realizando un cerramiento máximo de 2 m de altura en la alineación oficial.	No se permiten
14	Retranqueo al lindero posterior		No se permiten
15	Retranqueo a linderos laterales de edificaciones		No se permiten
16	Cuerpos volados	No se permiten cuerpos volados cerrados en casco urbano actual y ensanche, mas si balcones o miradores a una altura de rasante de calle no menor a 3m siendo su saliente máximo en cuanto a vuelo se refiere de 50 cm. El vuelo máximo en cuanto a longitud se refiere no tiene límite y responderá a un tratamiento ambiental lo más acertado posible en Casco Urbano.	Fondo máximo de 0,3 metros, sobre la vía pública y sobre la propia parcela, a una altura superior de 3 metros, y con una distancia superior a dos metros de los linderos laterales y del lindero posterior.
17	Edificación bajo rasante	No se determina	No se determina
18	Cerramiento o vallado de fincas	No se determina	No se determina

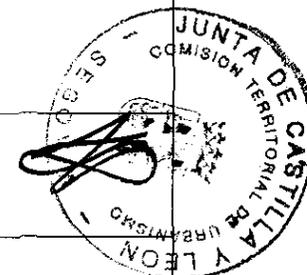
NNSS – Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal



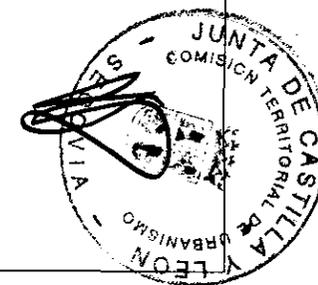
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR			
		N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
1	Condiciones estéticas	<p>No se varía respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas:</p> <p><i>El tipo de edificación en el casco urbano será eminentemente de conservación ambiental, tanto en tipología como en alturas.</i></p>	<p>Los acabados de fachada con piedra natural o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares). Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo enlucirse únicamente al recercado de huecos, procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíben los grandes aplacados y la falsa mampostería. Se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno, y además el color será de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo. Se prohíben los materiales de tipo gresite.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las cubiertas serán siempre inclinadas entre el 25 y 45 por 100, y de teja curva roja. - La carpintería exterior tendrá colores acorde con los de la fachada. - La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse de colores oscuros.
2	Densidad máxima de edificación	<p>En parcelas de más de 500 m² la densidad neta, máxima, será de 100 viv/ha. Esta regla será, igualmente, de aplicación a las parcelas de menos de 500 m² resultantes de segregación de otra, que a la entrada en vigor de estas modificaciones, tuvieran una superficie superior a los 500 metros.</p>	50 viviendas por hectárea.
3	Instalación de Servicios	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas. Me remito al documento del Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.
4	Usos	<p>No se varía respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas:</p> <p>Residencial o vivienda, Comercio en planta baja, Espectáculos, Hoteles, Escuelas, Edificios religiosos, Administración, Industrias Artesanas, Explotaciones ganaderas máx.6</p>	<p>Característico: el residencial</p> <p>Permitidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y Comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas



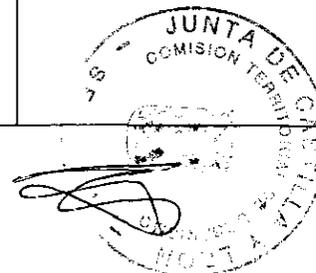
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO			
A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR			
		N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
5	Tipología Edificatoria	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: <i>Las viviendas podrán ser exentas, en edificio aislado o entre medianerías.</i>	No se concreta
6	Segregación	En las segregaciones de una parcela en 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca original. En las segregaciones de una parcela en más de 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros. El cómputo del número de segregaciones se realizará a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de estas modificaciones.	No serán menores de 200 m ² y 6 metros lineales de fachada. En las segregaciones de una parcela en 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca. En la segregación de una parcela en más de 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros. El cómputo del número de segregaciones se realizará a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de la modificación de 1992.
7	Parcela mínima	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas: <i>No existe límite de parcela mínima, tan solo el condicionante de tener que cumplir la condición de exterior, debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.</i>	Se fija en 200 m ² .
8	Longitud máxima de edificación	La longitud máxima de edificios en línea se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela. La separación entre dos líneas de edificación paralelas será, como mínimo, de dos veces la altura media a cornisa de las mismas.	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.
9	Frente mínimo	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: <i>Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior, para lo cual debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.</i>	6 m lineales de frente a vía pública, por vivienda.
10	Fondo máximo edificable	El fondo máximo edificable, salvo autorización expresa de la Ordenanza, será de 12,00 metros. No computarán a estos efectos los cuerpos volados que no excedan de 50 centímetros de vuelo, ni los porches abiertos siempre que su longitud no sea superior a 3 metros	VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORIA A 12 metros. Los porches abiertos no computarán a estos efectos, siempre que su fondo no sea superior a 3 metros.. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio. VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORIA B 16 metros. Los porches computarán a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.



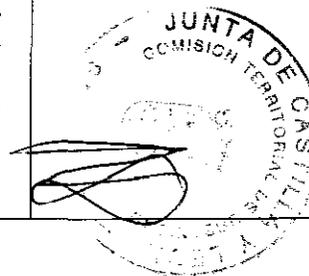
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO									
A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR									
		N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.						
11	Altura máxima	<p>No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas:</p> <p><i>No se permiten construcciones por encima de cornisa, es decir aprovechamiento de vacíos de cubierta con buhardillas o similar, aplicable ello únicamente a casco pero no a suelo urbanizable.</i></p> <p>.....</p> <p><i>El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.</i></p> <p><i>En vivienda unifamiliar aislada el número máximo de plantas será de dos.</i></p> <p><i>El aprovechamiento de vacío de cubierta con buhardillas o similar computará como planta.</i></p>	<p>VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA A</p> <p>A cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto más alto de la edificación o caballete.</p> <p>El número máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta, conforme al siguiente detalle: Planta baja, primera y aprovechamiento bajo cubierta.</p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR CATEGORÍA B</p> <p>A cornisa será de 5 metros y de 8,20 metros la del punto más alto de la edificación o caballete.</p> <p>El número máximo de plantas será de baja y aprovechamiento bajo cubierta, conforme al siguiente detalle: Planta baja, y aprovechamiento bajo cubierta.</p>						
12	Ocupación máxima de parcela	<p>En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100.</p> <p>En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 16,00 m y 24,00 m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 40 por 100.</p> <p>En parcelas cuyo ancho sea superior a 24,00m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 25 por 100.</p> <p>En estos dos últimos supuestos, en el caso de vivienda unifamiliar aislada, no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros. La citada norma no será aplicable, en ningún caso, a edificios dotacionales.</p>	<p>Según la superficie de la parcela queda establecida la siguiente ocupación máxima:</p> <table border="0"> <tr> <td>Hasta 400 m²</td> <td>55%</td> </tr> <tr> <td>De 400 m² a 800 m²</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>De más de 800 m²</td> <td>25%</td> </tr> </table>	Hasta 400 m ²	55%	De 400 m ² a 800 m ²	40%	De más de 800 m ²	25%
Hasta 400 m ²	55%								
De 400 m ² a 800 m ²	40%								
De más de 800 m ²	25%								



SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO			
A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR			
		N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
13	Retranqueo a fachada de edificaciones	<p>El cerramiento de la parcela, que será obligatorio excepto en el caso de viviendas en bloque, coincidirá con su alineación oficial.</p> <p>Los retranqueos a fachada se atenderán a las siguientes reglas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros.
14	Retranqueo al lindero posterior	<p>En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo. -Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados. 	<p>En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano consolidado por Estudio de Detalle habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo. - Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados.



SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO			
A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR			
		N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
15	Retranqueo a linderos laterales de edificaciones	<p>En parcelas de hasta 13 metros de ancho medio, el retranqueo es optativo.</p> <p>En parcelas de más de 13 metros y hasta 16 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a un lindero lateral.</p> <p>En parcelas de más de 16 metros y hasta 24 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales.</p> <p>Los retranqueos a que se refieren los tres párrafos anteriores serán de un mínimo de 3 metros cada uno.</p> <p>En parcelas de más de 24 metros de ancho medio el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales y, de un mínimo de 4 metros cada uno.</p> <p>En todo caso la edificación incluirá en la fachada o fachadas retranqueadas, al menos, un hueco de luz.</p>	Serán optativos
16	Cuerpos volados	<p>A)En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea menor a 10 metros, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero si balcones o miradores, por encima de 3,5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0,30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.</p> <p>B)En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea superior a 10 metros, se permiten cuerpos volados cerrados, así como balcones o miradores, todo ello por encima de 3,50 metros desde la rasante de la calle y con 0,50 metros de vuelo máximo. La longitud del vuelo no superará el 50 % de la longitud de la fachada.</p>	<p>En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero si balcones o miradores, por encima de 3,5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0,30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.</p>



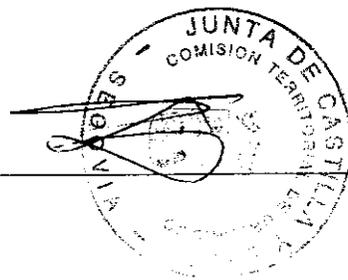
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO			
A).- VIVIENDA UNIFAMILIAR			
		N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
17	Edificación bajo rasante	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: <i>Se considerará como planta completa a efectos de altura máxima, aquel semisótano que emerja sobre la rasante del terreno en algún punto, más de 0,90 m.</i> <i>No se permite el uso de vivienda en semisótano.</i>	En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.
18	Cerramiento o vallado de fincas	El cerramiento o vallado de finca estará sujeto a las siguientes reglas: 1º.- La altura máxima de los vallados será de 2,20 metros en todo su perímetro. 2º.- En los frentes o calles o espacios públicos el cerramiento tendrá una parte de muro; que no superará los 1,20 metros, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 70 cm. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino. 3º.- En vallados entre linderos privados, si son de obra, esta se adaptará al entorno de la zona.	1º.- La altura máxima :2,20. 2º.- Tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cm. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.

NNSS – Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

ED – Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.



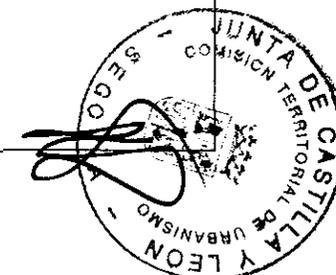
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO		
B).- BLOQUE DE VIVIENDAS		
	N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
1	<p>Condiciones estéticas</p> <p>No se varía respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas:</p> <p><i>El tipo de edificación en el casco urbano será eminentemente de conservación ambiental, tanto en tipología como en alturas.</i></p>	<p>Los acabados de fachada con piedra natural o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares).</p> <p>Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo enlucirse únicamente al recercado de huecos, procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíben los grandes aplacados y la falsa mampostería.</p> <p>Se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno, y además el color será de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo. Se prohíben los materiales de tipo gresite.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las cubiertas serán siempre inclinadas entre el 25 y 45 por 100, y de teja curva roja. - La carpintería exterior tendrá colores acorde con los de la fachada. - La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse de colores oscuros.
2	<p>Densidad máxima de edificación</p> <p>En parcelas de más de 500 m² la densidad neta, máxima, será de 100 viv/ha.</p> <p>Esta regla será, igualmente, de aplicación a las parcelas de menos de 500 m² resultantes de segregación de otra, que a la entrada en vigor de estas modificaciones, tuvieran una superficie superior a los 500 metros.</p>	<p>50 viviendas por hectárea.</p>
3	<p>Instalación de Servicios</p> <p>No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas. Me remito al documento del Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.</p>	<p>A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.</p>
4	<p>Usos</p> <p>No se varía respecto a lo señalado en las NNSS aprobadas:</p> <p>Residencial o vivienda, Comercio en planta baja, Espectáculos, Hoteles, Escuelas, Edificios religiosos, Administración, Industrias Artesanas, Explotaciones ganaderas.</p>	<p>Característico: el residencial</p> <p>Permitidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y Comercios - Almacenes, no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas <p>Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas</p>



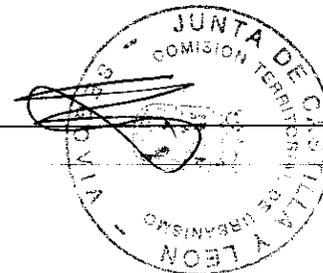
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO B).- BLOQUE DE VIVIENDAS			
		N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
5	Tipología Edificatoria	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: <i>Las viviendas podrán ser exentas, en edificio aislado o entre medianerías.</i>	No se concreta
6	Segregación	En las segregaciones de una parcela en 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca original. En las segregaciones de una parcela en más de 4 fincas se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros. El cómputo del número de segregaciones se realizará a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de estas modificaciones.	Se remite a la Parcela mínima: Se fija en 1.200 m ² , igual a 6 viviendas.
7	Parcela mínima	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas: <i>No existe limite de parcela mínima, tan solo el condicionante de tener que cumplir la condición de exterior, debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.</i>	Se fija en 1.200 m ² , igual a 6 viviendas.
8	Longitud máxima de edificación	La longitud máxima de edificios en línea se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela. La separación entre dos líneas de edificación paralelas será, como mínimo, de dos veces la altura media a cornisa de las mismas.	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.
9	Frente mínimo	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: <i>Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior, para lo cual debe dar frente a una vía pública, en una longitud mínima de 5 metros.</i>	20 metros lineales de parcela y un mínimo por vivienda en planta de 6 metros.



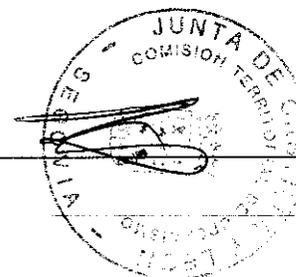
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO B).- BLOQUE DE VIVIENDAS			
	N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.	
10	Fondo máximo edificable	El fondo máximo edificable, salvo autorización expresa de la Ordenanza, será de 12,00 metros. No computarán a estos efectos los cuerpos volados que no excedan de 50 centímetros de vuelo, ni los porches abiertos siempre que su longitud no sea superior a 3 metros.	No se concreta.
11	Altura máxima	No se varía respecto a lo señalado en las NNSS y ED aprobadas: <i>No se permiten construcciones por encima de cornisa, es decir aprovechamiento de vacíos de cubierta con buhardillas o similar, aplicable ello únicamente a casco pero no a suelo urbanizable.</i> <i>El número máximo de plantas será de tres, con una altura tope de 9 metros medidos desde el punto medio de la rasante.</i> <i>En vivienda unifamiliar aislada el número máximo de plantas será de dos.</i> <i>El aprovechamiento de vacío de cubierta con buhardillas o similar computará como planta.</i>	La altura máxima queda situada en 9 metros de fachada a intersección con cubierta, y 11,50 metros a caballete. El número de plantas será de B+2, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.
12	Ocupación máxima de parcela	En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 10,00 m y 16 m, con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 55 por 100. En parcelas cuyo ancho esté comprendido entre 16,00 m y 24,00 m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 40 por 100. En parcelas cuyo ancho sea superior a 24,00m con un fondo superior a 12 metros, la ocupación máxima será del 25 por 100. En estos dos últimos supuestos, en el caso de vivienda unifamiliar aislada, no regirá la norma de fondo máximo edificable de 12,00 metros. La citada norma no será aplicable, en ningún caso, a edificios dotacionales.	Será un máximo de 25% y en sótano de un 40%. Será obligatorio que el 20% de la superficie total de la parcela sea destinada al uso de espacio libre privado (zona verde o jardín privado) y al uso de aparcamiento exterior privado cuyo mantenimiento y conservación correrá a cargo de la propia comunidad de propietarios. La zona de aparcamiento se situará en el frente de la parcela colindante con el viario público y la zona ajardinada entre ésta y la edificación. El número de plazas de aparcamiento exteriores será como mínimo de 1 plaza por vivienda (dimensiones 2,25x4,50, para minusválidos 3,30x4,50).



SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO B).- BLOQUE DE VIVIENDAS		
	N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
13	<p>Retranqueo a fachada de edificaciones</p> <p>El cerramiento de la parcela, que será obligatorio excepto en el caso de viviendas en bloque, coincidirá con su alineación oficial.</p> <p>Los retranqueos a fachada se atenderán a las siguientes reglas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sólo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo es optativo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18, el retranqueo será, como mínimo, de 1 metro y 50 centímetros. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros, como mínimo. - En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será, de al menos, 4 metros. 	<p>4 metros por sus cuatro costados.</p> <p>En una misma parcela, en el caso de que hubiera más de un bloque, deberá haber una distancia entre ellos no inferior a 9 metros.</p>
14	<p>Retranqueo al lindero posterior</p> <p>En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano habrá que dejar un retranqueo de al menos 3,00 m. al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 1,20 m sobre el nivel del terreno.</p> <p>Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo. - Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados. 	<p>Remisión a Retranqueo a fachada de edificaciones: 4 metros por sus cuatro costados.</p>



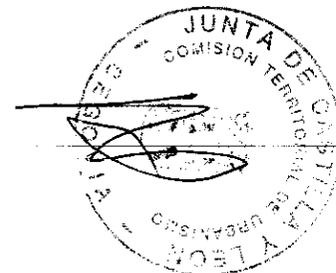
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO			
B).- BLOQUE DE VIVIENDAS			
		N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
15	Retranqueo a linderos laterales de edificaciones	<ul style="list-style-type: none"> - En parcelas de hasta 13 metros de ancho medio, el retranqueo es optativo. - En parcelas de más de 13 metros y hasta 16 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a un lindero lateral. - En parcelas de más de 16 metros y hasta 24 de ancho medio, el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales. - Los retranqueos a que se refieren los tres párrafos anteriores serán de un mínimo de 3 metros cada uno. - En parcelas de más de 24 metros de ancho medio el retranqueo es obligatorio a los linderos laterales y, de un mínimo de 4 metros cada uno. - En todo caso la edificación incluirá en la fachada o fachadas retranqueadas, al menos, un hueco de luz. 	Remisión a Retranqueo a fachada de edificaciones: 4 metros por sus cuatro costados.
16	Cuerpos volados	<p>a) En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea menor a 10 metros, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero si balcones o miradores, por encima de 3,5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0,30 metros. La longitud del vuelo no superará el 50% de la longitud de la fachada.</p> <p>b) En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos cuyo ancho sea superior a 10 metros, se permiten cuerpos volados cerrados, así como balcones o miradores, todo ello por encima de 3,50 metros desde la rasante de la calle y con 0,50 metros de vuelo máximo. La longitud del vuelo no superará el 50 % de la longitud de la fachada.</p>	Los cuerpos volados computarán a efectos de fondo máximo edificable. Y la ocupación en planta será la proyección de los vuelos en caso de existir.



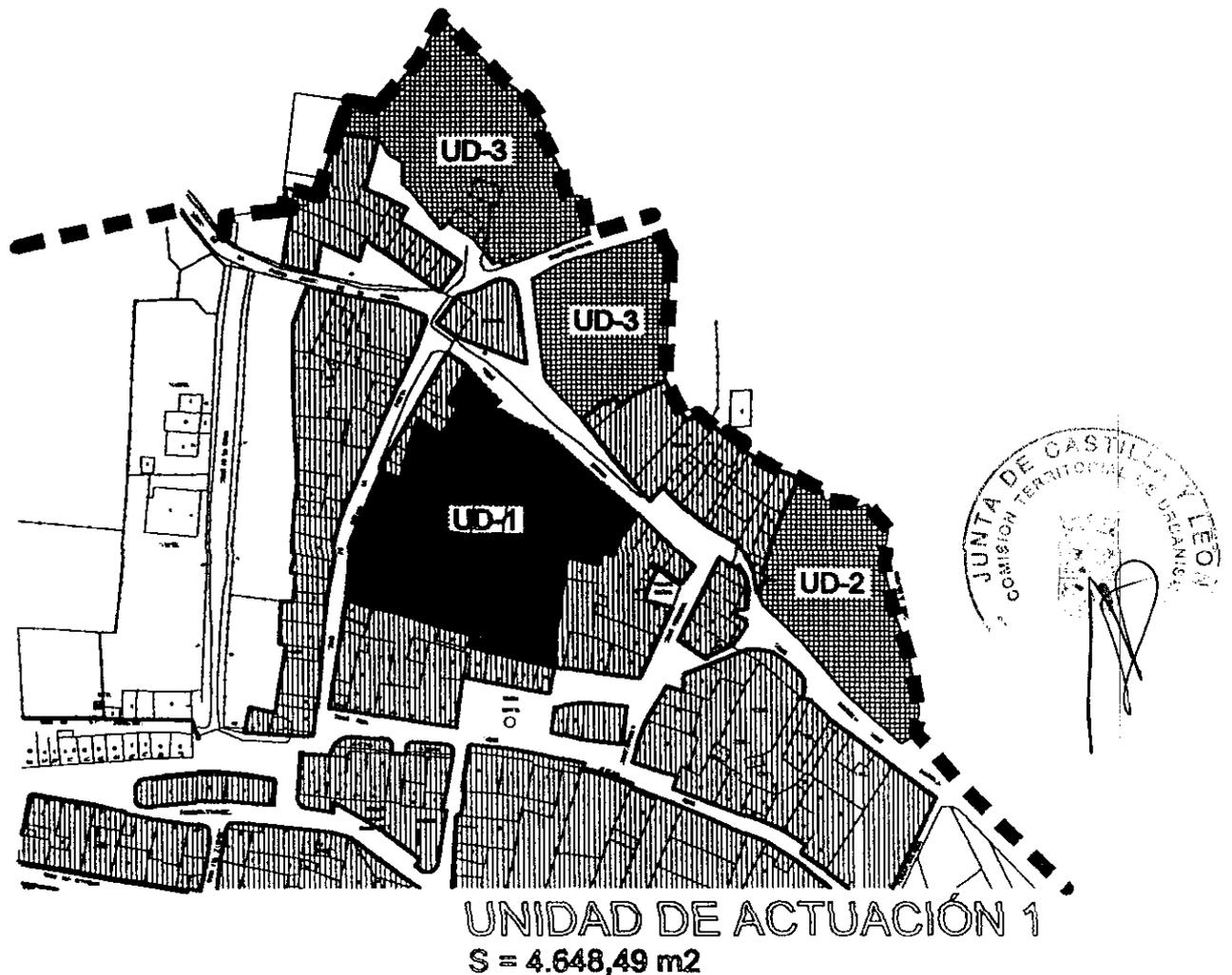
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO			
B).- BLOQUE DE VIVIENDAS			
		N.N.S.S. + E.D.	MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S.
17	Edificación bajo rasante	No se varía respecto a lo señalado en el ED aprobado: <i>Se considerará como planta completa a efectos de altura máxima, aquel semisótano que emerja sobre la rasante del terreno en algún punto, más de 0,90 m.</i> <i>No se permite el uso de vivienda en semisótano.</i>	No se concreta.
18	Cerramiento o vallado de fincas	El cerramiento o vallado de finca estará sujeto a las siguientes reglas: 1º.- La altura máxima de los vallados será de 2,20 metros en todo su perímetro. 2º.- En los frentes o calles o espacios públicos el cerramiento tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,20 metros, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 70 cm. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino. 3º.- En vallados entre linderos privados, si son de obra, esta se adaptará al entorno de la zona.	1º.- La altura máxima :2,20. 2º.- Tendrá una parte de muro; que no sobrepasará los 1,40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cm. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2,20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.

NNSS – Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

ED – Estudio de Detalle aprobado para el Suelo de Ampliación del Casco.



FICHA URBANÍSTICA



UNIDAD DE ACTUACIÓN UDI

La normativa aplicable será igual en las tres unidades de actuación, compuestas por suelo urbano no consolidado.

Está definida en los planos de ordenación.

El desarrollo de la citada unidad se realizara mediante el correspondiente estudio de detalle, que contendrán al menos las siguientes determinaciones:

I.-DEFINICIONES

Fondo de parcela.-El fondo de parcela queda definido como el de la perpendicular a la fachada en su punto medio.

Ancho de parcela.-El ancho de parcela queda definido como el de la perpendicular a la línea que define el fondo en su punto medio.

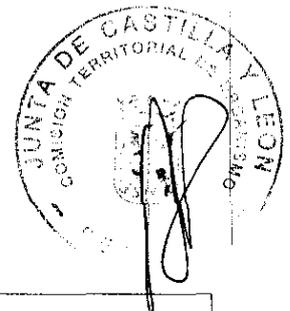
Dimensiones de los viales.-El ancho mínimo de los viales de nueva apertura serán como mínimo de 8 metros de anchura (1,5+5+1,5)

II.-TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Se permite la siguiente tipología edificatoria:

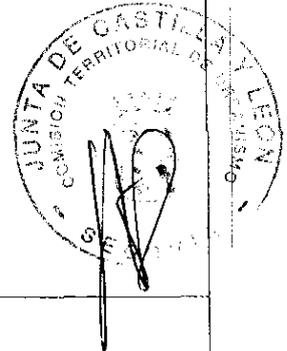
- **Unifamiliar**, con las siguientes subtipologías
 - a) Aislada
 - b) Pareada
 - c) En hilera o fila
- **En bloque abierto.**

III.-CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA TIPOLOGIA

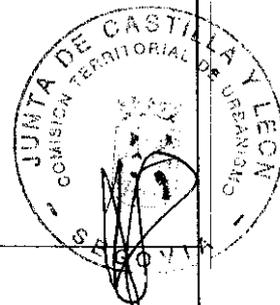


	VIVIENDA UNIFAMILIAR	BLOQUE DE VIVIENDAS
Altura máxima	A cornisa será de 7 metros y de 9,70 metros la del punto mas alto de la edificación o caballete. El numero máximo de plantas será de B+1 y aprovechamiento bajo cubierta.	La altura máxima queda situada en 9 metros de fachada a intersección con cubierta, y 11,50 metros a caballete. El numero de plantas será de B+2, prohibiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.
Parcela mínima	Se fija en 200 m ² .	Se fija en 1200 m ² . igual a 6 viviendas.
Frente mínimo	6 metros lineales de frente a via publica, por vivienda.	20 metros lineales de parcela y un mínimo por vivienda en planta de 6 metros
Ocupación máxima de parcela	Según la superficie de la parcela queda establecida la siguiente ocupación máxima: Hasta 400 m ² 55% De 400 m ² a 800 m ² 40% De mas de 800 m ² 25%	Será un máximo de 25% y en sótano de un 40%. Será precisa una cesión obligatoria y gratuita a frente de parcela del 10% de la superficie para la obtención de suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones publicas.

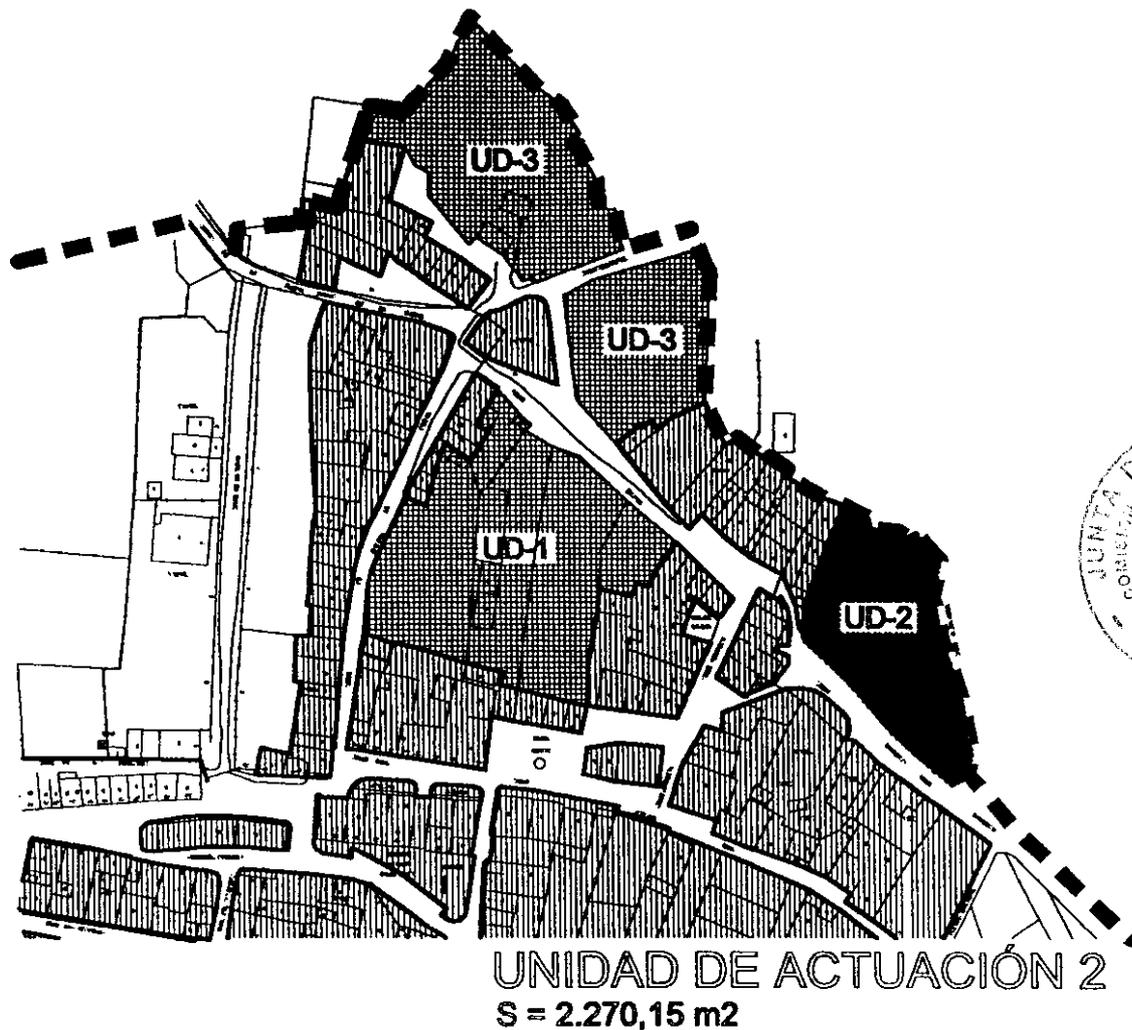
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	BLOQUE DE VIVIENDAS
Garajes	1 plaza interior de garaje por vivienda y por cada 75 m ² construidos de local.	Dos plazas de garaje, o bien una y trastero, por vivienda. Deberá preverse un acceso peatonal y un acceso para vehículos por parcela, como máximo.
Cerramientos o vallado de fincas	1.-La altura máxima: 2.20 m. 2.-Tendrá una parte de muro; que no sobrepasara los 1.40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cms. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2.20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.	1.-La altura máxima: 2.20 m. 2.-Tendrá una parte de muro; que no sobrepasara los 1.40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cms. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2.20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
Cuerpos volados	En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero sí balcones o miradores, por encima de 3.5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0.30 metros. La longitud del vuelo no superara el 50% de la longitud de la fachada.	Los cuerpos volados computarán a efectos de fondo máximo edificable. Y la ocupación en planta será la proyección de los vuelos en caso de existir.
Retranqueo a fachada de edificaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Solo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será optativo. • En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18 metros, el retranqueo será, como mínimo de 1 metros y 50 centímetros. • En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21 metros, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros como mínimo. • En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será de al menos, 4 metros. 	4 metros por sus cuatro costados. En una misma parcela, en el caso de que hubiera mas de un bloque, deberá haber una distancia entre ellos no inferior a 9 metros.
Retranqueo a linderos laterales de edificaciones	Serán optativos.	
Retranqueo al lindero posterior de edificaciones	En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano consolidado por Estudio de Detalle habrá que dejar un retranqueo de la menos de 3.00 metros al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan mas de 1,20 metros sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos: <ul style="list-style-type: none"> • Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo. • Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados. 	



	VIVIENDA UNIFAMILIAR	BLOQUE DE VIVIENDAS
Longitud máxima de edificación	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.
Segregación	No serán menores de 200 m ² y 6 metros lineales de fachada. En las segregaciones de una parcela en 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca. En las segregación de una parcela en mas de 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros. El computo del numero de segregaciones se realizar a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de la modificación de 1992.	
Fondo máximo edificable	16,00 metros. Los porches computaran a estos efectos. En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.	
Densidad de máxima de edificación	Máximo de 30 viviendas por hectárea o 5.000 m ² construidos.	Se establece un máximo de 30 viviendas por hectárea, o 5.000 m ² construidos.
Instalación de servicios	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.
Usos	Característico: el residencial Permitidos <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas.	Característico: el residencial Permitidos <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas.
Tipología edificatoria		
Condiciones estéticas	Las mismas que en casco antiguo	Las mismas que en casco antiguo



FICHA URBANÍSTICA



UNIDAD DE ACTUACIÓN UD2

La normativa aplicable será igual en las tres unidades de actuación, compuestas por suelo urbano no consolidado.

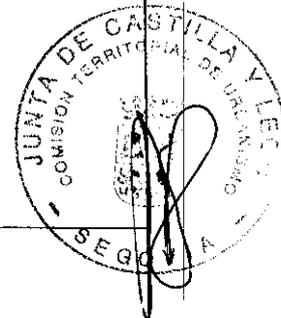
Está definida en los planos de ordenación.

El desarrollo de la citada unidad se realizara mediante el correspondiente estudio de detalle, que contendrán al menos las siguientes determinaciones:

I.-DEFINICIONES

Fondo de parcela.-El fondo de parcela queda definido como el de la perpendicular a la fachada en su punto medio.

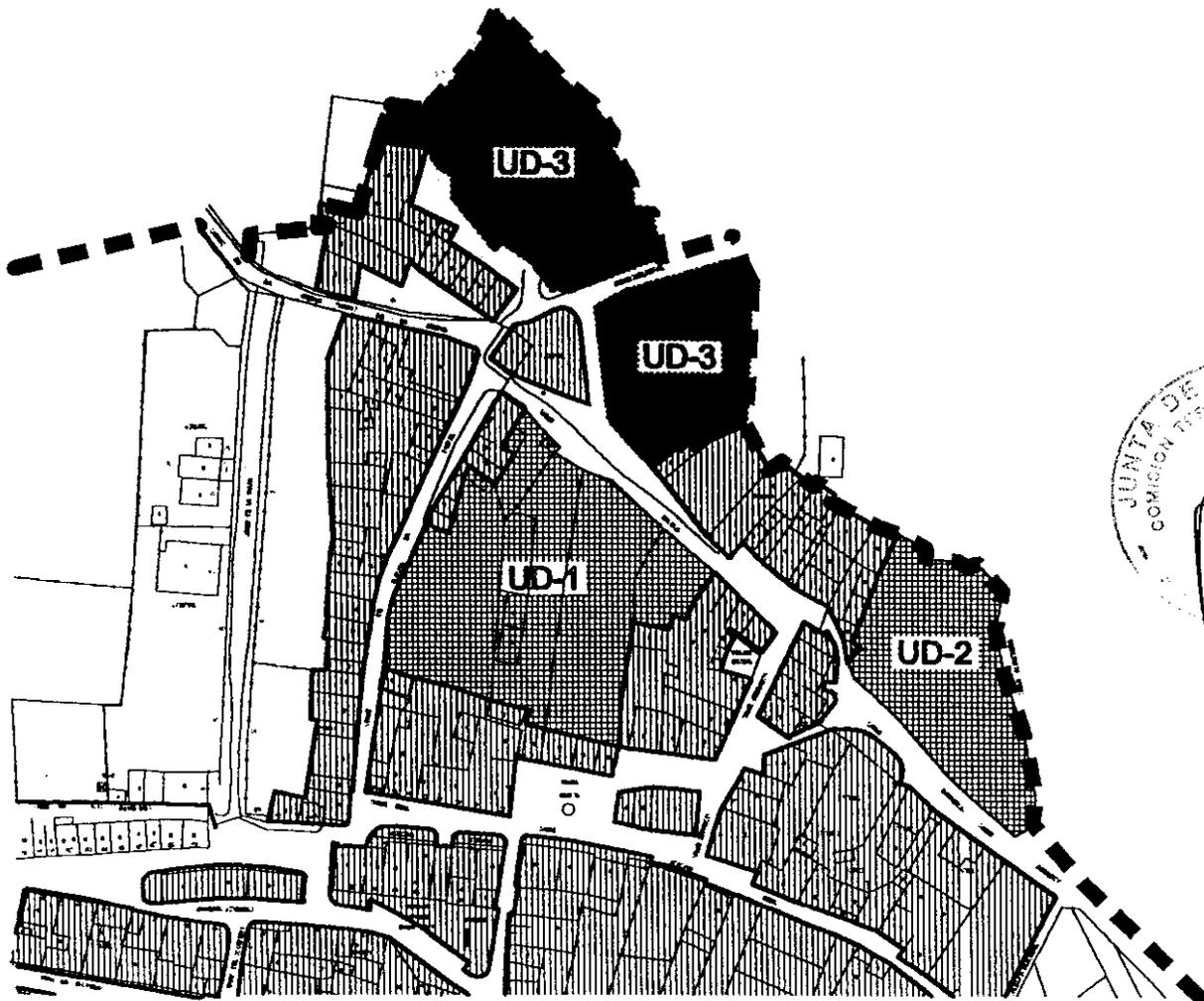
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	BLOQUE DE VIVIENDAS
Longitud máxima de edificación	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.
Segregación	<p>No serán menores de 200 m² y 6 metros lineales de fachada.</p> <p>En las segregaciones de una parcela en 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca.</p> <p>En las segregación de una parcela en mas de 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros.</p> <p>El computo del numero de segregaciones se realizar a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de la modificación de 1992.</p>	
Fondo máximo edificable	<p>16,00 metros.</p> <p>Los porches computaran a estos efectos.</p> <p>En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.</p>	
Densidad de máxima de edificación	Máximo de 30 viviendas por hectárea o 5.000 m ² construidos.	Se establece un máximo de 30 viviendas por hectárea, o 5.000 m ² construidos.
Instalación de servicios	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.
Usos	<p>Característico: el residencial</p> <p>Permitidos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. <p>Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas.</p>	<p>Característico: el residencial</p> <p>Permitidos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes, Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. <p>Su horario de funcionamiento estaría limitado de 8 a 22 horas.</p>
Tipología edificatoria		
Condiciones estéticas	Las mismas que en casco antiguo	Las mismas que en casco antiguo



	VIVIENDA UNIFAMILIAR	BLOQUE DE VIVIENDAS
Garajes	1 plaza interior de garaje por vivienda y por cada 75 m ² construidos de local.	Dos plazas de garaje, o bien una y trastero, por vivienda. Deberá preverse un acceso peatonal y un acceso para vehículos por parcela, como máximo.
Cerramientos o vallado de fincas	1.-La altura máxima: 2.20 m. 2.-Tendrá una parte de muro; que no sobrepasara los 1.40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cms. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2.20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.	1.-La altura máxima: 2.20 m. 2.-Tendrá una parte de muro; que no sobrepasara los 1.40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cms. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2.20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
Cuerpos volados	En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero si balcones o miradores, por encima de 3.5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0.30 metros. La longitud del vuelo no superara el 50% de la longitud de la fachada.	Los cuerpos volados computarán a efectos de fondo máximo edificable. Y la ocupación en planta será la proyección de los vuelos en caso de existir.
Retranqueo a fachada de edificaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Solo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será optativo. • En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18 metros, el retranqueo será, como mínimo de 1 metros y 50 centímetros. • En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21 metros, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros como mínimo. • En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será de al menos, 4 metros. 	4 metros por sus cuatro costados. En una misma parcela, en el caso de que hubiera mas de un bloque, deberá haber una distancia entre ellos no inferior a 9 metros.
Retranqueo a linderos laterales de edificaciones	Serán optativos.	
Retranqueo al lindero posterior de edificaciones	En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano consolidado por Estudio de Detalle habrá que dejar un retranqueo de la menos de 3,00 metros al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan mas de 1,20 metros sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos: <ul style="list-style-type: none"> • Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le seran aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo. • Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados 	



FICHA URBANÍSTICA



UNIDAD DE ACTUACIÓN 3
S = 4.689,18 m²

UNIDAD DE ACTUACIÓN UD3

La normativa aplicable será igual en las tres unidades de actuación, compuestas por suelo urbano no consolidado.

Está definida en los planos de ordenación.

El desarrollo de la citada unidad se realizará mediante el correspondiente estudio de detalle, que contendrán al menos las siguientes determinaciones:

I.-DEFINICIONES

Fondo de parcela.-El fondo de parcela queda definido como el de la perpendicular a la fachada en su punto medio.

	VIVIENDA UNIFAMILIAR	BLOQUE DE VIVIENDAS
Garajes	1 plaza interior de garaje por vivienda y por cada 75 m ² construidos de local.	Dos plazas de garaje, o bien una y trastero, por vivienda. Deberá preverse un acceso peatonal y un acceso para vehículos por parcela, como máximo.
Cerramientos o vallado de fincas	1.-La altura máxima: 2.20 m. 2.-Tendrá una parte de muro; que no sobrepasara los 1.40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cms. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2.20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.	1.-La altura máxima: 2.20 m. 2.-Tendrá una parte de muro; que no sobrepasara los 1.40 metros, excepto los machones del vallado, que no superaran una anchura de 70 cms. El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no permitiéndose acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo. El resto hasta 2.20 metros será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
Cuerpos volados	En edificaciones cuya alineación oficial sea a vías o espacios públicos, no se permiten cuerpos volados cerrados, pero sí balcones o miradores, por encima de 3.5 metros sobre la rasante de la calle, siendo el vuelo máximo de 0.30 metros. La longitud del vuelo no superara el 50% de la longitud de la fachada.	Los cuerpos volados computarán a efectos de fondo máximo edificable. Y la ocupación en planta será la proyección de los vuelos en caso de existir.
Retranqueo a fachada de edificaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Solo en parcelas edificables y con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será optativo. • En parcelas cuyo fondo sea superior a 15 metros y hasta 18 metros, el retranqueo será, como mínimo de 1 metros y 50 centímetros. • En parcelas cuyo fondo sea superior a 18 metros y hasta 21 metros, el promotor podrá optar por un retranqueo comprendido entre 2 y 4 metros como mínimo. • En parcelas cuyo fondo sea superior a 21 metros el retranqueo será de al menos, 4 metros. 	4 metros por sus cuatro costados. En una misma parcela, en el caso de que hubiera mas de un bloque, deberá haber una distancia entre ellos no inferior a 9 metros.
Retranqueo a linderos laterales de edificaciones	Serán optativos.	
Retranqueo al lindero posterior de edificaciones	En todo tipo de parcelas situadas en la ampliación del casco urbano consolidado por Estudio de Detalle habrá que dejar un retranqueo de la menos de 3,00 metros al lindero posterior. No tendrán la consideración, a estos efectos, de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan mas de 1,20 metros sobre el nivel del terreno. Esta regla no será aplicable en los siguientes supuestos: <ul style="list-style-type: none"> • Parcelas con fondo inferior a 9 metros en las que este retranqueo es optativo. Si se opta por el retranqueo le serán aplicables las condiciones establecidas para parcelas de 9 a 12 metros de fondo. • Parcelas con fondo entre 9 y 12 metros, retranqueo obligatorio de 3 metros exclusivamente en la mitad de la longitud del citado lindero posterior y sin que el adosado sea superior a 7 metros lineales continuados. 	



	VIVIENDA UNIFAMILIAR	BLOQUE DE VIVIENDAS
Longitud máxima de edificación	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima, con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.	Se fija en 30 metros y en 5 metros la separación, mínima con la siguiente edificación dentro de la misma parcela.
Segregación	<p>No serán menores de 200 m² y 6 metros lineales de fachada.</p> <p>En las segregaciones de una parcela en 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio de al menos 4 metros en uno de los extremos de la finca.</p> <p>En las segregación de una parcela en mas de 4 fincas a una misma calle se establece un retranqueo lateral, obligatorio, a ambos extremos de la finca original y de al menos 4 metros.</p> <p>El computo del numero de segregaciones se realizar a partir de las fincas existentes a la entrada en vigor de la modificación de 1992.</p>	
Fondo máximo edificable	<p>16,00 metros.</p> <p>Los porches computaran a estos efectos.</p> <p>En los sótanos el fondo máximo edificable será el mismo que en el edificio.</p>	
Densidad de máxima de edificación	Máximo de 30 viviendas por hectárea o 5.000 m ² construidos.	Se establece un máximo de 30 viviendas por hectárea, o 5.000 m ² construidos.
Instalación de servicios	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.	A través de canalizaciones subterráneas, no permitiéndose tendidos aéreos. Excepcionalmente, por la consolidación de la edificación o de la urbanización, podrán empotrarse en las fachadas de los edificios.
Usos	<p>Característico: el residencial</p> <p>Permitidos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares. Restaurantes. Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. <p>Su horario de funcionamiento estaria limitado de 8 a 22 horas.</p>	<p>Característico: el residencial</p> <p>Permitidos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotacional - Oficinas y comercios - Almacenes, no sujetos a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. - Garaje y aparcamientos - Hostelero: Bares, Restaurantes. Hoteles y similares - Sanitario - Espacios libres y zonas verdes - Talleres o industrias no sujetas a informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. <p>Su horario de funcionamiento estaria limitado de 8 a 22 horas.</p>
Tipología edificatoria		
Condiciones estéticas	Las mismas que en casco antiguo	Las mismas que en casco antiguo

