



Al propio tiempo haciendo uso de la facultad concedida por el artículo 122.2 de la mencionada disposición, se anuncia la convocatoria de concurso público para la contratación de dichas obras, con un tipo de licitación de 4.000.000 pesetas, y un plazo de ejecución de cuatro meses, fijándose la garantía provisional en 80.000 pesetas, y definitiva en el 4 por 100 del precio de adjudicación.

Los criterios que se tendrán en cuenta para realizar la adjudicación son los que figuran en el punto número 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas.

Las proposiciones se presentarán de acuerdo con los requisitos que se establecen en el Pliego de condiciones en dos sobres cerrados A y B, en la Secretaría del Ayuntamiento durante el plazo de 26 días naturales contados a partir de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, salvo que, por presentarse reclamaciones a los Pliegos de Condiciones que han de regir de base a la contratación, hubiera de prorrogarse el citado plazo por el tiempo necesario para resolver las que se interpusieran.

La apertura de las proposiciones se efectuará en la Secretaría del Ayuntamiento a las doce horas del día siguiente hábil (que sea día de oficina) al que termine el plazo de presentación de las mismas.

Caballar, a 6 de abril de 1998.— La Alcaldesa, María Dolores Tapias Martín.

3/1679

## ADMINISTRACION MUNICIPAL

### Ayuntamiento de Chañe

#### CORRECCION DE ERRORES

Advertido error en el edicto publicado en este Boletín el día 8 de abril de 1998, página 20, anuncio 3/1304 referido a notificación a Don Mauro González Loazano se hace pública la presente corrección de errores:

En la tercera línea donde dice: «polígono 33, parcelas 7, parte en sitio de carretera de Valledado», debe decir: «polígono 18, parcela 80, parte al sitio de Los Angeles...».

Chañe, a 28 de abril de 1998.— La Alcaldesa Acctal., M<sup>a</sup> Dolores Muñoz Muñoz.

3/1777

### Ayuntamiento de Otero de Herreros

#### ANUNCIO

D. Carlos García Martín, solicita licencia de actividad y apertura para el traslado de una fábrica de virutas de madera a la parcela 5.102 del polígono 6 de esta localidad.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en la vigente legislación sobre actividades clasificadas se hace público, para quienes pudieran resultar afectados por la mencionada actividad, puedan formular ante este Ayuntamiento, por escrito, las

observaciones pertinentes en el plazo de quince días a contar desde la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Otero de Herreros, a 6 de mayo de 1998.— El Alcalde, rubricado.

3/1654

### Ayuntamiento de Navas de Riofrío

#### ANUNCIO

Aprobadas definitivamente determinadas modificaciones incluidas en el expediente de Modificación Puntual n° 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia (B.O.C. y L. n° 154, de 13 de agosto de 1997), en concreto, las modificaciones n° 1, 3, 4, 6 y 7, se procede a dar cumplimiento a la obligación de publicación del texto de las modificaciones en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia, de conformidad con lo establecido en el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local. Todo ello sin perjuicio de que por el Ayuntamiento se apruebe un Texto Refundido que recoja las presentes modificaciones.

En Navas de Riofrío, a 20 de abril de 1998.— El Alcalde, Rafael Torres del Alamo.

### ORDENANZA 2: UNIFAMILIAR EXTENSIVA

#### CONDICIONES GENERALES

##### Ambito:

- El señalado en el plano n° 2.

##### Tipología:

- Vivienda unifamiliar exenta (chalet aislado).

##### Parcela Mínima:

- La catastral para las parcelas actuales.

- 1.000 m<sup>2</sup> para nuevas segregaciones.

##### Frente de Parcela Mínimo:

- El existente y 10 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones.

##### Solar:

- Sólo se podrá edificar en parcelas que reúnan los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse edificables y que se encuentren totalmente urbanizadas, entendiéndose con ello que cuenten con los siguientes servicios:

\* Viario por calzada pavimentada y encintando de aceras, bordeando al menos el frente de la parcela.

\* Abastecimiento de agua.

\* Red de Saneamiento para evacuación de aguas residuales.

\* Suministro de energía eléctrica

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

##### Alineaciones:

- Las señaladas en los planos correspondientes.

##### Retranqueos:

- Mínimo 4 metros a la alineación oficial.



- Mínimo 3 metros a linderos laterales.
- Mínimo 4 metros a lindero posterior.
- En caso de que en la calle haya consolidación de edificios sobre alineación se libera de la obligación de retranqueo de la misma mediante la ejecución de un estudio de detalle.
- El retranqueo mínimo de las piscinas será de 3 metros a linderos, siempre que toda la construcción esté comprendida dentro de un plano de 30° sobre la horizontal con vértice en el linde de parcela.
- El retranqueo mínimo del vallado interior de instalaciones deportivas será de 3 metros debiendo en todos los casos ser de tela metálica o similar con una altura máxima de 4 metros; en ambos casos se permitirá el adosamiento al lindero cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

#### **Fondo Máximo Edificable:**

- No se establece.

#### **Ocupación:**

- Máximo 25% de la superficie total de la parcela.

#### **Edificabilidad:**

- Será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela.
- El cómputo de estos sótanos se efectuará de la siguiente manera:

\* Cuando los sótanos estén destinados a estancias no viviendas, aparcamiento, almacén o alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, su superficie no computará.

\* Cuando los sótanos estén destinados en todo o en parte de su superficie estancias viviendas, la superficie construida vivienda computará al 40%.

\* Cuando el techo del sótano se encuentre a más de 1,20 metros sobre el terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, computará toda la superficie, cualquiera que sea su uso.

- Los cuerpos volados cubiertos computarán al 60% si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

#### **Altura de Edificación:**

- La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos, con las siguientes variedades:

a) Dos plantas sobre rasante, no permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

b) Una planta sobre rasante más planta bajo cubierta.

- El sótano computarán como plantas completas sobre rasante cuando su techo se encuentre a más de 1,20 metros desde el terreno en contacto con la edificación en el punto más desfavorable de éste.

- La altura máxima desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta el plano inferior del alero será de 6,40 metros.

- La altura de la edificación será de 9 metros. Todo el conjunto edificado debe quedar comprendido entre el plano natural del terreno y otro plano a él a una distancia de nueve (9) metros.

### COMPOSICION

#### **Cubiertas:**

- No se permite la construcción de cubierta plana ni con faldones cóncavos.

- La cubierta debe de ser inclinada con faldones comprendidos entre 15° y 25° sexagesimales.

- Se prohíben expresamente las cubiertas a un agua, debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo mínimo de 3 metros en su plano.

- Se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta cuando cumpla las condiciones de altura exigidas.

- Los espacios habitables bajo cubierta no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 metros y tendrán ventilación directa al exterior en cada una de las estancias, salvo las que se utilicen como almacén o trastero.

- Por encima de los 6,40 no se permiten buhardillas que revasen los faldones de cubierta. Teniendo dichas buhardillas en el caso de que estén permitidas, salvo las que se utilicen como almacén o trastero.

\* Sus dimensiones exteriores totales no superarán en ningún caso 1,40 metros de anchura ni 1,60 metros de altura, medidas ambas exteriores.

\* La cumbrera de buhardilla quedará a 30 cm. por debajo de la cumbrera del edificio.

\* No se permiten terrazas descubiertas que nazcan de las buhardillas e interrumpan el faldón de cubierta.

\* No se permite la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada, de forma que interrumpan la pendiente del faldón de cubierta, que deberá ser continua obligatoriamente.

- No se permitirá la apertura de huecos en cubierta cuando no se contemple la existencia de planta bajo cubierta, según las condiciones de altura por plantas, definidas anteriormente.

#### **Aleros:**

- El vuelo de aleros estará comprendido entre 0,30 y 0,60 metros.

#### **Huecos:**

- Los huecos de fachada atenderán a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano.

- La dimensión de las entradas de vehículos no podrán sobrepasar los 3 metros de ancho ni 2,50 de alto.

- Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de los 6,40 metros llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose sobre esta altura boardillas que rebasen la pendiente de los faldones de cubierta.

- No se permiten la abertura de huecos de luces en cubierta o en fachada, cualquiera que sea su tipología, cuando se correspondan con la planta bajo cubierta y no esté permitido el aprovechamiento de esta planta por las condiciones de altura.

#### **Vuelos:**

- Se permiten vuelos hasta 60 cm. como máximo.

- Si el vuelo es mayor de 40 cm. se contabilizará a partir del extremo de éste la distancia de retranqueo.

#### **Cierre de Parcela:**

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales o cerrajería).

## MATERIALES

**Cerramientos:**

- En los cerramientos de fachada se exigen materiales y texturas acordes con los históricamente se han empleado en la zona.

- Se recomienda la utilización de la piedra natural del lugar, (especialmente en zócalos), considerando como tal a los granitos de tonos pardos y cremas pálidos o grises claros, no permitiéndose otros tonos más oscuros ni otros tipo de piedra natural.

- Se exigen acabados de enfoscados y revocos con texturas lisas o esgrafiados característicos de la provincia. Se exigen tonos claros dentro de la gama de los ocre, sienas y tostados.

- Se permite la utilización del ladrillo cara vista siempre y cuando no presenten variación de tonalidad. Se exige la utilización de ladrillos con tonalidades o pigmentación natural en tonos claros dentro de la gama de los ocre, sienas, tostados y rojizos prohibiéndose expresamente los vitrificados y veteados.

- Se permite la alternancia de piedra, revoco y ladrillo cara vista con las consideraciones anteriores y siempre que no existan contrastes excesivos de tonalidades.

- Se prohíbe la utilización de otros materiales diferentes de los anteriores como son revestimientos cerámicos, pinturas de colores, revestimientos metálicos y todos aquellos materiales que no sean los tradicionalmente utilizados y que desentonen manifiestamente con el entorno edificado.

- Se exige el tratamiento de las medianeras vistas, mediante, al menos, un enfoscado y pintado en tonos acordes con el resto de la fachada.

- En cualquier caso y siempre que lo solicite los servicios técnicos municipales, será condición necesaria para la obtención de Licencia Municipal de Obras, la presentación por parte de los solicitantes de la misma, de todas aquellas muestras de materiales que soliciten dichos servicios técnicos.

**Carpintería Exterior.**

- La carpintería exterior tendrá tonos acordes con el entorno. No permitiéndose la utilización de la carpintería de aluminio anodizado en color natural, así como en cualquier material con acabados en colores fuertes, brillantes o chillones, blancos, rojos, azules, verdes claros, amarillos, anaranjados, etc.

**Barandillas y Enrejados:**

- Tendrán el mismo tratamiento que la carpintería exterior.

- Cuando existan balcones en la misma fachada, su cerrajería gozará de homogeneidad compositiva.

- La pintura de la cerrajería exterior tendrá tonos oscuros.

**Cubierta:**

- Se obliga a que el material de cobertura sea la teja árabe a la segoviana o mixta en color natural o envejecida.

- Se recomienda la colocación tradicional de la teja a la segoviana en canal.

- Esta norma será aplicable a cualquier edificación auxiliar.

**Canalones y Bajantes:**

- Siempre que sean vistos:

\* Las de aluminio o plástico tendrán el mismo tono que la fachada.

\* También se permite el uso de zinc o fundición.

## USOS

**Principal:**

- Residencial de 1ª categoría: vivienda unifamiliar.

- Se excluye de uso vividero la planta sótano.

- Se garantizará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

**Complementario:**

- Público-Comercial de categoría 1ª. Se permite el uso de oficina profesional aneja a la vivienda.

- Aparcamiento: Prohibido en edificio exclusivo.

- Dotacional: Se permite la categoría 2ª.

**Prohibido:**

- El resto.

**2.- ELEMENTOS DE MODIFICACION****2.1.- DELIMITACION DE DETERMINADAS ZONAS TANTO DE SUELO NO URBANIZABLE COMO DE SUELO URBANO, QUE POR SU CALIFICACION DE ESPECIAL PROTECCION SE HACE NECESARIA UNA MAS RIGUROSA DELIMITACION A NIVEL DE INFORMACION GRAFICA:**

**A.-** El suelo no urbano comprendido a lo largo del río Peces, comprendido entre las revueltas de la carretera de Segovia y el cruce del tren con el río, que como se especifica en las Normas Subsidiarias está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección debido a su especial valor actual o potencialidades futuras relativas a consideraciones ecológicas o paisajísticas.

**PROPUESTA:** Se pretende una mayor definición de la zona protegida ya que en la actualidad quedan confusos sus límites. Por tal motivo comprende esta zona de especial protección la franja de terreno paralela al río Peces desde las revueltas de la carretera de Segovia hasta el cruce con el ferrocarril y que en anchura queda limitada entre las alineaciones de las parcelas que forman parte del suelo urbano (denominado barrio de las laderas) hasta la arista o cresta de mayor cota del lado opuesto de la rivera. Sin desestimar naturalmente el resto del suelo que se encuentra clasificado como especialmente protegido por las actuales Normas Subsidiarias.

**B.-** El suelo urbano en el que se ubica la Laguna del Charcón. Esta zona de suelo urbano se clasifica como ordenanza 6 «Especial Protección» por su valor antropológico y su incidencia en la historia local así como por sus potencialidades futuras relativas a consideraciones ecológicas y paisajísticas. Con el fin de potenciar su conservación y disfrute por parte de la comunidad se hace necesario definir exhaustivamente sus límites. En el actual planeamiento existe una definición de sus límites basada en el nivel actual del agua, referencia esta que a todas formas es inviable, ya que el nivel del agua a lo largo del año es totalmente variable encontrándose incluso durante largos períodos totalmente seco.

**PROPUESTA:** Se realiza una definición rigurosa desde el punto de vista topográfico del denominado Charcón, ajustando sus límites a referencias topográficas invariables. Estos límites quedan definidos de la siguiente forma: con las parcelas colindantes, por las vallas de cerramiento de dichas parcelas, con la



parcela donde se encuentra el Charcón, con una línea de cinco metros desde el pie del talud que conforma el charcón en su lado exterior. Esta última definición de los límites posibilita la creación de una servidumbre de paso consistente en una vía de acceso rodado restringido desde zona verde/transporte municipal hasta los límites del propio charcón, para posible uso de mantenimiento y protección.

- Dicha servidumbre de paso conectará, con el propósito de facilitar la circulación de los posibles vehículos de mantenimiento, la Zona verde con la cañada existente al norte de la parcela que contiene al Charcón o con vía pública futura.

### 2.3.- MODIFICACION DE LIMITES DE SUELO URBANO.

- Se ha modificado los límites del Suelo Urbano entre las parcelas con referencia catastral nº 2 y nº 35 de la manzana 43531, debido a un error de las Normas Vigentes, al no ceñirse a la división real parcelaria. El resultado de la modificación supone una pequeña disminución de Suelo Urbano.

### 2.4.- MODIFICACION DE ASPECTOS RELATIVOS A LA EDIFICACION EN LAS DIFERENTES ORDENANZAS, RELATIVOS A CONDICIONES DE VOLUMEN, COMPOSICION, MATERIALES Y USOS.

- Se han llevado a cabo una serie de modificaciones en lo relativo a condiciones de edificación que afectan particularmente a cada una de las zonas de ordenanza. Estas modificaciones pretenden una definición más rigurosa de las condiciones de edificación y pretenden suplir todas aquellas lagunas que la administración municipal y en concreto los servicios técnicos han encontrado para llevar a buen término la filosofía y los objetivos de las Normas Subsidiarias.

- Pasamos a enumerar aquellos apartados en los que se han modificado, completado o aclarado su contenido:

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

- **Alineaciones:** Se modifican en algunas ordenanzas que se clasifican como libres. Refiriéndolas como debe ser a los planos correspondientes.

- **Retranqueos:** Se introducen retranqueos a alineaciones oficiales y a linderos laterales en las ordenanzas 1, 3 y 5.

- **Edificabilidad:** Se aclara la definición de sótano y se elimina el concepto de semisótano.

- **Altura:** Se define de una forma más rigurosa la Altura como número de plantas con la posibilidad o no del aprovechamiento Bajo Cubierta. Se introduce y define el concepto de altura máxima con la intención de adecuar a la topografía del paisaje los elementos constructivos de tal forma que se evite la desvirtualización del mismo.

#### COMPOSICION

- **Huecos:** Se limita la altura máxima de las puertas de garajes. Y se corrigen algunas medidas.

- **Vuelos:** Se vuelven a definir particularizando para cada zona de ordenanza.

- **Cubiertas:** Se redefinen y aclaran conceptos tanto en la limitación de pendientes, como en las limitaciones de las buhardillas.

- **Aleros:** Se limita el vuelo de aleros en algunas ordenanzas.

#### MATERIALES

- **Cerramientos:** Se especifica de una forma más rigurosa y completa el empleo de materiales en cuanto a colores a emplear, potenciando un mayor respeto con el entorno edificado tradicionalmente.

Se define de una forma más clara el concepto de piedra del lugar.

- **Carpintería Exterior:** Se prohíben la utilización de algunas tonalidades discordantes con el aspecto más integrado y vernáculo que se pretende.

- **Cubierta:** Se limita el empleo del material de cubrición tanto en materiales y tonalidades, adecuándose a los que históricamente han sido los principales.

- **Canalones y Bajantes:** Se definen mejor en cuanto a los materiales a emplear según los casos, introduciendo otros materiales nobles y adecuados que estaban prohibidos.

- La importancia que tienen estas modificaciones a la hora de aplicar la normativa en el campo de la edificación, sugiere una nueva redacción del Capítulo 10.- Zonas de Ordenanza que se presenta en el anexo final.

### 2.6.- AMPLIACION Y MODIFICACION DE ALINEACIONES Y VIALES.

- Los viales modificados son los siguientes:

- En la calle de Segovia, el tramo comprendido entre la calle de La Ermita y la calle de La Losa. Se regulariza las alineaciones, definiéndolas paralelas, con un ancho de calle de 8 metros y conservando la propuesta de las Normas.

- En la calle de Segovia, el tramo comprendido entre la calle de La Asunción y la calle del Pinar, definiendo las alineaciones desde el eje de la vía, a una distancia de 8 metros.

- En la calle Larga el tramo comprendido entre las manzanas 45490 y 44484, definiendo una vía de 6 metros de ancho.

- Continuación de la vía de 8 metros de anchura, que bordea la Unidad de Ejecución 2, definida en las Normas Subsidiarias, entre las parcelas: nº 7 de la manzana 37397, nº 4 y nº 5 de la manzana 37393, la nº 1 de la manzana 39391 y la nº 1 y nº 9 de la manzana 39396.

- Modificación de alineaciones en la manzana 48478. Afectando a las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Se elimina el camino entre las parcelas 4, 5, 6 y 7 introduciendo una vía de 4 metros de acceso a la parcela 7 a través de la calle del Chaparral.

- Se varían las alineaciones de las parcelas 1, 2 y 3, creándose entre las parcelas 1 y 2 una rotonda para facilitar la circulación y el cambio de sentido de los vehículos, de 14 metros de diámetro.

- Se modifica la anchura de la calle del Chaparral desde la calle Tomillos y la de la Ladera de los Tomillos, a 7 metros.

- Se elimina la vía de 2 metros de anchura colindante con la parcela 1.

- Establecimiento de las nuevas alineaciones y viales resultantes de la reparcelación de la parcela denominada «La Fra-



gua» con referencia nº 1 manzana 43507 y afectada por el cambio de ordenanza.

## 2.7.- MODIFICACIONES REALIZADAS EN LAS NORMAS URBANISTICAS.

A continuación se enumeran aquellos puntos en los que se hace necesaria la modificación de los mismos. La subsanación de estos errores, debido a que se trata de pequeñas modificaciones dentro de grandes apartados se realiza mediante la indicación de su situación dentro del capítulo y apartado donde se encuentran y así como del texto sustituto y el sustituido.

### CAPITULO 2.- RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

#### Apartado 2.2.- Sistemas Generales y Locales.

Se modifica el segundo párrafo ya que hace referencia a planes parciales, figura que las actuales Normas Subsidiarias no contempla. El párrafo quedará de la siguiente manera:

«Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, como unidades de actuación a las que se vinculan».

### CAPITULO 3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

#### Apartado 3.5.- Proyectos de Urbanización.

Se hace referencia a planes parciales, figura que el actual planeamiento no considera. Incluye en los proyectos de urbanización prerrogativas que son propias de los planes de ordenación y de los Estudios de Detalle, tales como calificación del suelo y alineaciones o rasantes.

De tal forma que el artículo quedará redactado de la siguiente manera:

«Los Proyectos de urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de los siguientes extremos:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del Proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo según las Normas Subsidiarias.
- Alineaciones y Rasantes establecidos por las Normas Subsidiarias o por los Estudios de Detalle.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades tipográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (paso de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional, contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

- La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 14.1 del Reglamento de Planeamiento».

#### Apartado 3.10.- Proyectos de Parcelación.

- Se completa el contenido de estos proyectos con: «plano o planos de estado actual y final».
- En el último párrafo se sustituye la palabra «reparcelación» por «parcelación».
- Se especifica al final del Artículo la prohibición expresa de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
- El Artículo se redactará finalmente de la siguiente manera:

«La parcelación, segregación y división material de los terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un proyecto de Reparcelación o de Compensación. Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano o planos de estado actual y final.
- Cuando la Parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

- Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma desarrollada en las presentes Normas Subsidiarias que versa sobre el procedimiento de solicitud de licencia.

- Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

#### Apartado 3.17.- Costes de Urbanización.

1º.- Eliminar del sexto párrafo, la última palabra. «comprende».

- Quedando finalmente el párrafo de la siguiente manera.

«El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono o unidad de actuación, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos»:

2º.- Eliminar en el undécimo párrafo: «Plan Parcial».

- Quedando finalmente el párrafo de la siguiente manera: «Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono o Unidad de Actuación».

3º.- Eliminar en el penúltimo párrafo la palabra «exención», sustituyéndola por «exigencia».

- Quedando finalmente el párrafo de la siguiente manera:

«A la exigencia de las cuotas de urbanización por la vía de apremio».

#### Apartado 3.27.- Obra Menor.

- Se introduce dentro del epígrafe: Obras en parcelas y en la vía pública. Cualquier tipo de construcción auxiliar, tanto de obra como prefabricada, que se disponga en el interior de las parcelas.



## CAPITULO 5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

### Apartado 5.3.- Condiciones que Afectan a las Construcciones.

- Se elimina el penúltimo párrafo de la página 54, desde El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable ..... fondo que no corresponda a la parcela.

- Se introduce Un nuevo epígrafe: Rasante del Terreno.

Rasante del terreno.- Es el estado altimétrico del terreno antes de la aprobación definitiva de las presentes Normas. Como norma de aplicación en todos los tipos de suelo y ordenanza en los que se permitan cierre de parcela y movimientos de tierra, se establecen las siguientes determinaciones:

1) Los movimientos de tierra autorizables cuando se realicen fuera del área de movimiento en que se permiten levantar las edificaciones, se llevarán a cabo de forma que las tierras movidas queden comprendidas entre dos planos trazados a 30 y -30 grados sexagesimales desde la rasante de la calle, en la alineación; o sobre la rasante del terreno, en los linderos.

2) Como complemento a lo anterior se permite rellenar entre el lindero y el talud del terreno movido, hasta una altura de 0,50 metros sobre la rasante del terreno.

### Apartado 5.4.- Condiciones de Forma y Buena Construcción.

- En el apartado Altura Libre de Pisos, se elimina el segundo párrafo «A efectos de estas Normas Urbanísticas ..... en el punto más próximo a éste». Introduciendo en su lugar lo siguiente:

«A efecto de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

Planta sobre rasante:

Planta baja: Se considera como tal aquella planta por donde se produce el acceso principal a la edificación, sirviendo de referencia horizontal y cota cero para la edificación, con referencia a la rasante oficial se sitúa entre los valores + 0,15 y + 0,85 metros.

Planta tipo: Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja, excepto la planta bajo cubierta.

Bajo cubierta o Planta bajo cubierta: Se considera como tal a la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de una planta inferior y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de ésta.

Planta bajo rasante:

Plana sótano: Es aquella cuyo techo terminado se encuentra en todos sus puntos, bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación; o bien considerado dicho plano del techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los 50 centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación».

- En el antepenúltimo párrafo, «Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) ..... a locales viveros».

Se modifica quedando redactado de la siguiente manera:

«Doscientos sesenta centímetros, para la planta baja y planta tipo, siempre que estén destinadas a locales viveros».

- En el apartado Cubiertas de la Edificación se completa el segundo párrafo de la siguiente forma:

«Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 25° y mínima de 15° sexagesimales».

- En el apartado Elementos Salientes se modifica el cuarto párrafo sustituyendo la longitud máxima de elementos salientes en planta baja de 4 metros a 3 metros.

- en el apartado Escaleras se modifica el cuarto párrafo en cuanto a la fórmula de proporción de huellas y contrahuellas de las escaleras quedando la expresión de la siguiente forma:  $0.64 \geq h + 2t \geq 0.63$ .

- Se incorpora un nuevo apartado: Edificaciones Auxiliares.

- Edificaciones auxiliares: Serán consideradas como obra menor siempre que estén destinadas a usos no viveros (leñero, garaje, etc.). Hasta un máximo de 6 metros cuadrados no computarán en cuanto a edificabilidad, haciéndolo siempre en cuanto a ocupación.

En las zonas de ordenanza que los considere guardarán las distancia de retranqueo indicado, permitiéndose únicamente el adosamiento a linderos, cuando la altura de dicha edificación auxiliar no supere la de la valla de cerramiento y presenten unas características técnicas en cuanto a la ligereza de su estructura (estructura de perfiles muy ligeros con cubrición de elementos permeables al agua), tipo pérgola, que será valorable por los servicios técnicos municipales.

## CAPITULO 7.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

### Apartado 7.5.- Condiciones de Composición de las Fachadas.

- Tanto en el segundo como en el tercer párrafo se elimina la inclusión de los revocos blancos en el tratamiento de fachadas y de cerramientos, así como la utilización del ladrillo cara vista en tonos rojizos que se restringirá su uso a las zonas de ordenanzas que así lo especifiquen.

- Se permite los revocos con acabados de esgrafiados característicos de la provincia.

- En el décimo tercer párrafo se limita la altura de los huecos de fachada de 3.60 metros a 2.50 metros exceptuando de esta exigencia la zona afectada por ordenanza industrial.

- En el párrafo décimo octavo, referido a las carpinterías, se introduce la prohibición en la utilización de acabados en color blanco.

### 2.8.- CAMBIOS EN EL CAPITULO «ZONAS DE ORDENANZAS».

- Debido a la cantidad de cambios introducidos en algunas zonas de ordenanzas de este capítulo y con el fin de tener todo el bloque de ordenanzas en un solo paquete, facilitando de esta forma la consulta, se sustituye todo el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes.

## SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGROPECUARIO Y FORESTAL

### CONDICIONES GENERALES

#### Ambito:

- El señalado en el plano nº 1.

**Descripción:**

- Comprende el suelo no urbanizable en el que se permiten edificaciones aisladas para usos varios sin que exista posibilidad de creación de un núcleo de población.

**Tipología:**

- Edificación aislada.

**Tramitación:**

- La autorización para construir en suelo libre deberá tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo preciso justificar tanto la utilidad pública o el interés social de la iniciativa, como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

- La documentación exigida en la tramitación satisfará los requisitos para ella establecidos en el presente capítulo.

**Parcela Mínima:**

- La unidad mínima de cultivo definida por la normativa de rango aplicable (4 Has.) en el momento de redactar las presentes NNSS.

## CONDICIONES DE VOLUMEN

**Alineaciones:**

- Libres dentro de la parcela:

\* El cerramiento distará 4,00 metros del eje de caminos públicos.

\* 5,00 metros de cauces, lagos o lagunas de titularidad pública.

**Retranqueos:**

- Mínimo 10 metros respecto a cualquiera de sus lindes.

- Es obligatoria que la edificación diste al menos 100 metros de cualquier otra situada en unidad catastral distinta, salvo cuando se trate de viviendas, en cuyo caso habrán de separarse entre sí al menos 200 metros.

**Frentes Mínimo y Máximo:**

- No se establecen.

**Ocupación:**

- No se establece.

**Edificabilidad:**

- Será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela.

**Altura de Edificación:**

- La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos, con las siguientes variedades:

a) La altura máxima desde la rasante al borde del alero, en el punto medio de la fachada será de 7,50 metros, y la pendiente máxima del faldón de cubierta será de 35°.

b) Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (tales como silos), siempre que se autorice por el Ayuntamiento y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

## COMPOSICION Y MATERIALES

- Todos los elementos cumplirán las determinaciones especificadas en las Normas Generales del presente capítulo.

## USOS

**Principal:**

- Se autoriza actividades e instalaciones de carácter y finalidad agraria, y edificaciones e instalaciones de utilidad pública o

interés social que hayan de empezarse en el medio rural, sin que en ningún caso se incluyan aquéllas de carácter residencial permanente que no tengan relación directa con explotaciones.

**Permitido:**

- Concretamente se autoriza:

\* Aparcamiento-cochera.

\* vivienda: en categoría 1ª y edificación aislada con un máximo de una vivienda por parcela, y siempre que esté destinada a residencia permanente del encargado de la explotación. La edificabilidad para este uso residencial será como máximo la cuarta de la total establecida para la parcela.

\* Industria: en categoría 1ª, exclusivamente.

\* Comercial, oficinas y hostelero: permitido en todas sus categorías.

\* Dotacional: permitido en todas sus categorías.

\* Espacios libres y zonas verdes: permitido.

\* Agropecuario: permitido.

**Prohibido:**

- El resto.

## SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE ENCINAR Y MONTE BAJO

## CONDICIONES GENERALES

**Ambito:**

- El señalado en el plano nº 1.

**Descripción:**

- Comprende el suelo no urbanizable cuyo valor forestal exige sean preservados de edificaciones y usos no vinculados directamente con su explotación agraria.

**Tipología:**

- Edificación aislada.

**Tramitación:**

- Las edificaciones permitidas deberán ajustarse a los planos y normas del Ministerio de Agricultura, y servir directamente a explotaciones productivas, extremo que deberá estar suficientemente justificado y probado en el momento de su autorización.

- La documentación exigida en la tramitación satisfará los requisitos para ella establecidos en el presente capítulo.

**Parcela Mínima:**

- 50.000 m<sup>2</sup>.

## CONDICIONES DE VOLUMEN

**Alineaciones:**

- Libres dentro de la parcela:

\* El cerramiento distará como mínimo 4,00 metros del eje de caminos públicos.

\* 5,00 metros de cauces, lagos o lagunas de titularidad pública.

**Retranqueos:**

- Mínimo 500 metros entre los cuerpos de edificación.

**Frente Mínimo y Máximo:**

- No se establecen.

**Ocupación:**

- No se establecen.

**Edificabilidad:**

- Será de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela.

**Altura de Edificación:**

- La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos, con las siguientes variedades:

a) La altura máxima desde la rasante al borde del alero, en el punto medio de la fachada será de 7,50 metros, y la pendiente máxima del faldón de cubierta será de 35°.

b) Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (tales como silos), siempre que se autorice por el Ayuntamiento y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

**COMPOSICION Y MATERIALES**

- Todos los elementos cumplirán las determinaciones especificadas en las Normas Generales del presente capítulo.

**USOS****Exclusivo:**

- Se prohíbe cualquier edificación que no esté relacionada con la actividad económica forestal.

**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION****CONDICIONES GENERALES****Ambito.:**

- El señalado en el plano nº 1.

**Descripción y Exigencias:**

- Comprende el suelo no urbanizable que, por su especial valor actual o potencialidades futuras relativas a consideraciones ecológicas y/o paisajísticas, se preservan completamente de todo proceso de edificación con el objeto de conservar, proteger, y mejorar, sus condiciones naturales.

- Para garantizar estos objetivos sólo se permiten las actividades de carácter y finalidad agrícola que no alteren el ecosistema (según lo especificado en el apartado de impactos ambientales del presente capítulo y la memoria), prohibiéndose expresamente la localización en estos suelos de cualquier tipo de construcciones, sea cual sea su finalidad y uso.

- Asimismo se prohíben todo tipo de actividades tendentes a la modificación del paisaje, talas y corta de árboles, movimientos de tierras, extracciones, etc., que no respondan a un plan previamente aprobado por el Ayuntamiento que necesariamente tendrá como única finalidad restituir el medio natural a sus condiciones primitivas, o mejorarlo respetando su biotopo característico.

**Normativa a Respetar:**

- Cualquier acto urbanístico deberá respetar las exigencias de la Ley de Montes.

**Edificaciones Existentes:**

- Los ranchos existentes no quedarán fuera de ordenación a efectos de rehabilitación y mejoras, exceptuándose obras de ampliación.

**ORDENANZA 1: MANZANA COMPACTA****CONDICIONES GENERALES****Ambito:**

- El señalado en el plano nº 2.

**Tipología:**

- Cerrada entre medianeras, con patio de parcela o manzana.

**Parcela Mínima:**

- La catastral en el momento de aprobación de las presentes NNSS.

- 200 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones.

**Solar:**

- Sólo se podrá edificar en parcelas que reúnan los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse edificables y que se encuentren totalmente urbanizadas, entendiéndose con ello que cuenten con los siguientes servicios:

\* Viario por calzada pavimentada y encintando de aceras, bordeando al menos el frente de la parcela.

\* Abastecimiento de agua.

\* Red de Saneamiento para evacuación de aguas residuales.

\* Suministro de energía eléctrica

**CONDICIONES DE VOLUMEN****Alineaciones:**

- Las señaladas en los planos correspondientes.

**Retranqueos:**

- No se exige retranqueo a la alineación oficial o vía pública, pero sí obligación de retranqueo mínimo de 3 metros del linde, en aquellos lindes que limiten con parcelas pertenecientes al resto de ordenanzas diferentes al de manzana compacta o al viario.

- Se admiten patios laterales, posteriores o a fachada.

- El retranqueo mínimo de las piscinas será de 3 metros a linderos siempre que toda la construcción esté comprendidas dentro de un plano de 30° sobre la horizontal con vértice en el linde de parcela.

- El retranqueo mínimo del vallado interior de instalaciones deportivas será de 3 metros debiendo en todos los casos ser de tela metálica o similar con una altura máxima de 4 metros; en ambos casos se permitirá el adosamiento al lindero cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

**Ocupación:**

- Máximo 70% de la superficie total de la parcela.

**Edificabilidad:**

- Será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela.

- El cómputo de los sótanos se efectuará de la siguiente manera:

\* Cuando los sótanos estén destinados a estancias no vivideras, aparcamiento, almacén o alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, su superficie no computará.

\* Cuando los sótanos estén destinados en todo o en parte de su superficie estancias vivideras, la superficie construida vividera computará al 40%.



\* Cuando el techo del sótano se encuentre a más de 1,20 metros sobre el terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, computará toda su superficie, cualquiera que sea su uso.

- Los cuerpos volados cubiertos computarán al 60% si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

#### **Altura de Edificación:**

- La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos, con las siguientes variedades:

a) Dos plantas sobre rasante, no permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

b) Una planta sobre rasante más planta bajo cubierta.

- El sótano computará como planta completa sobre rasante cuando su techo se encuentre a más de 1,20 metros desde el terreno en contacto con la edificación en el punto más desfavorable de éste.

- La altura máxima desde la acera al borde del alero en el punto medio de la fachada, será de 6,40 metros.

- La altura total de la edificación será de 9 metros. Todo el conjunto edificado debe quedar comprendido entre el plano natural del terreno y otro plano paralelo a él a una distancia de nueve (9) metros.

### COMPOSICION

#### **Cubiertas:**

- No se permite la construcción de cubiertas planas ni con faldones cóncavos.

- La cubierta debe de ser inclinada con faldones comprendidos entre 15° y 25° sexagesimales.

- Se prohíben expresamente las cubiertas a un agua, debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo mínimo de tres metros en su plano.

- Se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta cuando cumpla las condiciones de altura exigidas.

- Los espacios habitables bajo cubierta no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 metros y tendrán ventilación directa al exterior en cada una de las estancias, salvo las que se utilicen como almacén o trastero.

- Por encima de los 6,40 no se permiten buhardillas que revasen los faldones de cubierta. Teniendo dichas buhardillas en el caso de que estén permitidas, las siguientes características.

\* Sus dimensiones exteriores totales no superarán en ningún caso 1,40 metros de anchura ni 1,60 metros de altura.

\* La cumbrera de la buhardilla quedará a 30 cm. por debajo de la cumbrera del edificio como mínimo.

\* No se permiten terrazas descubiertas que nazcan de las buhardillas e interrumpen el faldón de cubierta.

\* No se permite la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada, de forma que interrumpen tanto el alero como la pendiente del faldón de cubierta, que deberá ser continua obligatoriamente.

- No se permitirá la apertura de huecos en cubierta cuando no se contemple la existencia de planta bajo cubierta, según las condiciones de altura por plantas, definidas anteriormente.

#### **Aleros:**

- Se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo.

- Los aleros resultantes de la prolongación del forjado de la última planta (o aquellos dispuestos sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 10 cm.) con podrán tener vuelos mayores a 30 cm.

- Se permitirán aleros de hasta 40 cm. de fondo siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios vistos, o tengan canto continuo inferior a 10 cm.

#### **Huecos:**

- Los huecos de fachada atenderán a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano con proporción dominante vertical.

- La dimensión de las entradas de vehículos no podrán sobrepasar los 3 metros de ancho ni 2,50 de alto.

- Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de los 6,40 metros llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose buhardillas que revasen la pendiente de los faldones de cubierta.

- No se permiten la apertura de huecos de luces en cubierta o en fachada, cualquiera que sea su tipología, cuando se correspondan con la planta bajo cubierta y no esté permitido el aprovechamiento de esta planta por las condiciones de altura.

#### **Vuelos:**

- Se prohíben cuerpos salientes en planta baja y en calles de ancho menor a 6,00 metros.

- En plantas superiores se permite volar fuera de la alineación con balcones con vuelo recomendado de 35 cm. y nunca superiores a 50 cm., siempre que el elemento de protección sea barandilla metálica (no peto macizo) y que la altura libre hasta la rasante de la calle o del terreno no sea inferior a 3,40 metros en cualquiera de sus puntos, además deberá retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o del arbolado existente.

- La dimensión del balcón paralela a la fachada se ajustará al ancho del hueco, superándolo en no más de 35 cm. a cada lado, y en ningún caso se superarán los 1,50 metros por balcón, debiendo quedar entre las barandillas de balcones anejos una separación igual o mayor a 80 cm., separación que se exigirá también al lindero lateral de la finca.

- Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales, láminas de aluminio, etc., ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería y elementos de fundición.

- Los toldos situados en los huecos de fachada en planta baja, tendrán anchura igual a la del hueco, altura mínima sobre la acera de 2,20 metros, 1,10 metros de vuelo máximo, y reservarán al menos 60 cm. de acera.

#### **Cierre de Parcela:**

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales o cerrajería).

### MATERIALES

#### **Cerramientos:**

- En los cerramientos de fachada se exigen materiales y texturas acordes con los históricamente se han empleado en la zona.



- Se recomienda la utilización de la piedra natural del lugar, (especialmente en zócalos), considerando como tal a los granitos de tonos pardos y cremas pálidos o grises claros, no permitiéndose otros tonos más oscuros ni otros tipo de piedra natural.

- Se exigen acabados de enfoscados y revocos con texturas lisas o esgrafiados característicos de la provincia. Se exigen tonos claros dentro de la gama de los ocres, sienas y tostados.

- Se permite la utilización del ladrillo cara vista siempre y cuando no presenten variación de tonalidad. Se exige la utilización de ladrillos con tonalidades o pigmentación natural en tonos claros dentro de la gama de los ocres, sienas o tostados, prohibiéndose expresamente los tonos rojizos así como los vitrificados y veteados.

- Se permite la alternancia de piedra, revoco y ladrillo cara vista con las consideraciones anteriores y siempre que no existan contrastes excesivos de tonalidades.

- Se prohíbe la utilización de otros materiales diferentes de los anteriores como son revestimientos cerámicos, pinturas de colores, revestimientos metálicos y todos aquellos materiales que no sean los tradicionalmente utilizados y que desentonen manifiestamente con el entorno edificado.

- Se exige el tratamiento de las medianeras vistas, mediante, al menos, un enfoscado y pintado en tonos acordes con el resto de la fachada.

- En cualquier caso y siempre que lo solicite los servicios técnicos municipales, será condición necesaria para la obtención de Licencia Municipal de Obras, la presentación por parte de los solicitantes de la misma, de todas aquellas muestras de materiales que soliciten dichos servicios técnicos.

#### **Carpintería Exterior.**

- La carpintería exterior tendrá tonos acordes con el entorno. No permitiéndose la utilización de la carpintería de aluminio anodizado en color natural, así como en cualquier material con acabados en colores fuertes, brillantes o chillones; blancos, rojos, azules, verdes claros, amarillos, anaranjados, etc.

#### **Barandillas y Enrejados:**

- Tendrán el mismo tratamiento que la carpintería exterior.  
- Cuando existan balcones en la misma fachada, su cerrajería gozará de homogeneidad compositiva.

- La pintura de la cerrajería exterior tendrá tonos oscuros.

#### **Cubierta:**

- Se obliga a que el material de cobertura sea la teja árabe cerámica o mixta en colores naturales o envejecida, prohibiéndose expresamente otro tipo de materiales de cobertura.

- Se recomienda la colocación tradicional de la teja a la segoviana en canal.

- Esta norma será aplicable a cualquier edificación auxiliar.

#### **Canalones y Bajantes:**

- Siempre que sean vistos:

\* Las de aluminio o plástico tendrán el mismo tono que la fachada.

\* También se permite el uso de zinc o fundición.

#### **Cierre de Parcela:**

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2,00 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales).

## USOS

### **Principal:**

- Residencial, permitido en todas sus categorías.
- Se excluye de uso vividero la planta sótano y semisótano.

### **Complementario:**

- Aparcamiento. Las promociones de más de cuatro viviendas deberán garantizar una plaza por vivienda en el interior de la/s parcela/s.

- Público-Comercial: Se permite en categorías 1ª y 2ª.

- Dotacional: Se permite en todas sus categorías.

- Industrial: Se permite en categoría 1ª.

### **Prohibido:**

- El resto.

## ORDENANZA 2: UNIFAMILIAR EXTENSIVA

### CONDICIONES GENERALES

#### **Ambito:**

- El señalado en el plano nº 2.

#### **Tipología:**

- Vivienda unifamiliar exenta (chalet aislado).

#### **Parcela Mínima:**

- La catastral para las parcelas actuales.

- 1.000 m2 para nuevas segregaciones.

#### **Frente de Parcela Mínimo:**

- El existente y 10 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones.

#### **Solar:**

- Sólo se podrá edificar en parcelas que reúnan los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse edificables y que se encuentren totalmente urbanizadas, entendiéndose con ello que cuenten con los siguientes servicios:

\* Viario por calzada pavimentada y encintando de aceras, bordeando al menos el frente de la parcela.

\* Abastecimiento de agua.

\* Red de Saneamiento para evacuación de aguas residuales.

\* Suministro de energía eléctrica

### CONDICIONES DE VOLUMEN

#### **Alineaciones:**

- Las señaladas en los planos correspondientes.

#### **Retranqueos:**

- Mínimo 4 metros a la alineación oficial.

- Mínimo 3 metros a linderos laterales.

- Mínimo 4 metros a lindero posterior.

- En caso de que en la calle haya consolidación de edificios sobre alineación se libera de la obligación de retranqueo de la misma mediante la ejecución de un estudio de detalle.

- El retranqueo mínimo de las piscinas será de 3 metros a linderos, siempre que toda la construcción esté comprendida dentro de un plano de 30° sobre la horizontal con vértice en el linde de parcela.

- El retranqueo mínimo del vallado interior de instalaciones deportivas será de 3 metros debiendo en todos los casos ser de tela metálica o similar con una altura máxima de 4 metros; en ambos casos se permitirá el adosamiento al lindero cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

**Fondo Máximo Edificable:**

- No se establece.

**Ocupación:**

- Máximo 25% de la superficie total de la parcela.

**Edificabilidad:**

- Será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela.

- El cómputo de estos sótanos se efectuará de la siguiente manera:

\* Cuando los sótanos estén destinados a estancias no vivideras, aparcamiento, almacén o alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, su superficie no computará.

\* Cuando los sótanos estén destinados en todo o en parte de su superficie estancias vivideras, la superficie construida vividera computará al 40%.

\* Cuando el techo del sótano se encuentre a más de 1,20 metros sobre el terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, computará toda la superficie, cualquiera que sea su uso.

- Los cuerpos volados cubiertos computarán al 60% si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

**Altura de Edificación:**

- La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos, con las siguientes variedades:

a) Dos plantas sobre rasante, no permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

b) Una planta sobre rasante más planta bajo cubierta.

- El sótano computarán como plantas completas sobre rasante cuando su techo se encuentre a más de 1,20 metros desde el terreno en contacto con la edificación en el punto más desfavorable de éste.

- La altura máxima desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta el plano inferior del alero será de 6,40 metros.

- La altura total de la edificación será de 9 metros. Todo el conjunto edificado debe quedar comprendido entre el plano natural del terreno y otro plano a él a una distancia de nueve (9) metros.

**COMPOSICION**

**Cubiertas:**

- No se permite la construcción de cubierta plana ni con faldones cóncavos.

- La cubierta debe de ser inclinada con faldones comprendidos entre 15° y 25° sexagesimales.

- Se prohíben expresamente las cubiertas a un agua, debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo mínimo de 3 metros en su plano.

- Se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta cuando cumpla las condiciones de altura exigidas.

- Los espacios habitables bajo cubierta no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 metros y tendrán ventilación directa al exterior en cada una de las estancias, salvo las que se utilicen como almacén o trastero.

- Por encima de los 6,40 no se permiten buhardillas que revasen los faldones de cubierta. Teniendo dichas buhardillas en el caso de que estén permitidas, salvo las que se utilicen como almacén o trastero.

\* Sus dimensiones exteriores totales no superarán en ningún caso 1,40 metros de anchura ni 1,60 metros de altura, medidas ambas exteriores.

\* La cumbrera de buhardilla quedará a 30 cm. por debajo de la cumbrera del edificio.

\* No se permiten terrazas descubiertas que nazcan de las buhardillas e interrumpan el faldón de cubierta.

\* No se permite la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada, de forma que interrumpan la pendiente del faldón de cubierta, que deberá ser continua obligatoriamente.

- No se permitirá la apertura de huecos en cubierta cuando no se contemple la existencia de planta bajo cubierta, según las condiciones de altura por plantas, definidas anteriormente.

**Aleros:**

- El vuelo de aleros estará comprendido entre 0,30 y 0,60 metros.

**Huecos:**

- Los huecos de fachada atenderán a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano.

- La dimensión de las entradas de vehículos no podrán sobrepasar los 3 metros de ancho ni 2,50 de alto.

- Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de los 6,40 metros llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose sobre esta altura boardillas que rebasen la pendiente de los faldones de cubierta.

- No se permiten la abertura de huecos de luces en cubierta o en fachada, cualquiera que sea su tipología, cuando se correspondan con la planta bajo cubierta y no esté permitido el aprovechamiento de esta planta por las condiciones de altura.

**Vuelos:**

- Se permiten vuelos hasta 60 cm. como máximo.

- Si el vuelo es mayor de 40 cm. se contabilizará a partir del extremo de éste la distancia de retranqueo.

**Cierre de Parcela:**

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales o cerrajería).

**MATERIALES**

**Cerramientos:**

- En los cerramientos de fachada se exigen materiales y texturas acordes con los históricamente se han empleado en la zona.

- Se recomienda la utilización de la piedra natural del lugar, (especialmente en zócalos), considerando como tal a los grani-



tos de tonos pardos y cremas pálidos o grises claros, no permitiéndose otros tonos más oscuros ni otros tipo de piedra natural.

- Se exigen acabados de enfoscados y revocos con texturas lisas o esgrafiados característicos de la provincia. Se exigen tonos claros dentro de la gama de los ocres, sienas y tostados.

- Se permite la utilización del ladrillo cara vista siempre y cuando no presenten variación de tonalidad. Se exige la utilización de ladrillos con tonalidades o pigmentación natural en tonos claros dentro de la gama de los ocres, sienas, tostados y rojizos prohibiéndose expresamente los vitrificados y veteados.

- Se permite la alternancia de piedra, revoco y ladrillo cara vista con las consideraciones anteriores y siempre que no existan contrastes excesivos de tonalidades.

- Se prohíbe la utilización de otros materiales diferentes de los anteriores como son revestimientos cerámicos, pinturas de colores, revestimientos metálicos y todos aquellos materiales que no sean los tradicionalmente utilizados y que desentonen manifiestamente con el entorno edificado.

- Se exige el tratamiento de las medianeras vistas, mediante, al menos, un enfoscado y pintado en tonos acordes con el resto de la fachada.

- En cualquier caso y siempre que lo solicite los servicios técnicos municipales, será condición necesaria para la obtención de Licencia Municipal de Obras, la presentación por parte de los solicitantes de la misma, de todas aquellas muestras de materiales que soliciten dichos servicios técnicos.

#### **Carpintería Exterior.**

- La carpintería exterior tendrá tonos acordes con el entorno. No permitiéndose la utilización de la carpintería de aluminio anodizado en color natural, así como en cualquier material con acabados en colores fuertes, brillantes o chillones, blancos, rojos, azules, verdes claros, amarillos, anaranjados, etc.

#### **Barandillas y Enrejados:**

- Tendrán el mismo tratamiento que la carpintería exterior.  
- Cuando existan balcones en la misma fachada, su cerrajería gozará de homogeneidad compositiva.  
- La pintura de la cerrajería exterior tendrá tonos oscuros.

#### **Cubierta:**

- Se obliga a que el material de cobertura sea la teja árabe a la segoviana o mixta en color natural o envejecida.  
- Se recomienda la colocación tradicional de la teja a la segoviana en canal.  
- Esta norma será aplicable a cualquier edificación auxiliar.

#### **Canalones y Bajantes:**

- Siempre que sean vistos:  
\* Las de aluminio o plástico tendrán el mismo tono que la fachada.  
\* También se permite el uso de zinc o fundición.

### USOS

#### **Principal:**

- Residencial de 1ª categoría: vivienda unifamiliar.  
- Se excluye de uso vividero la planta sótano.  
- Se garantizará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

#### **Complementario:**

- Público-Comercial de categoría 1ª. Se permite el uso de oficina profesional aneja a la vivienda.  
- Aparcamiento: Prohibido en edificio exclusivo.  
- Dotacional: Se permite la categoría 2ª.

#### **Prohibido:**

- El resto.

### UNIDADES DE EJECUCION

Se definen en el seno de la ordenanza segunda, tres unidades de ejecución que conllevan sistemas de gestión diferenciados:

\* U.E. 1.- El sistema de actuación previsto para la presente unidad de ejecución, definida en el plano número dos, es la cooperación.

En ella, la concesión de licencias, será automática, gozando de todas las prerrogativas del suelo urbano, el único acondicionante que refleja su delimitación, es que -según acuerdo del Ayuntamiento con el Promotor- en la segregación de las parcelas resultantes del lote, constará registralmente que la gestión de sus infraestructuras se efectuará mediante la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, con la totalidad de derechos, obligaciones y cargas que implica -según la legislación- tal figura jurídica.

\* U.E. 2.- El suelo englobado por la delimitación indicada constituye una unidad resultante de una herencia, a dividir en cuatro partes iguales; como quiera que los herederos no han alcanzado acuerdo en cuanto a la partición, se limita la posibilidad de concesión de licencia hasta tanto no se haya cedido al Ayuntamiento (en las condiciones legalmente establecidas, y urbanizado a cargo de los interesados), la totalidad del viario propuesto en el correspondiente plano para el área afectada. El sistema de actuación previsto para el desarrollo de la presente unidad de actuación, es el de compensación.

\* U.E. 3.- El suelo englobado por la delimitación de la presente U.E. disfrutará de la condición de obtención inmediata de licencia cuando haya cedido al Ayuntamiento, totalmente urbanizado, el viario demandado por la segregación propuesta, cuya amplitud se cifra en 7 metros entre alineaciones.

### ZONA DE ESPECIAL PROTECCION DE LA LAGUNA DEL CHARCON

Comprende esta zona, el suelo urbano en que se ubica la Laguna del Charcón y cuyos límites reflejados en el plano de clasificación del suelo de las NNSS modificadas nº 4, así como en el plano topográfico específico son los siguientes:

- Con las parcelas colindantes, las vallas de cerramiento de dichas parcelas.

- Con la parcela donde en la actualidad se encuentra la laguna, una línea paralela al pie del talud que conforma el Charcón por su lado exterior, distante a él 5 metros. Conformando pues una Servidumbre de Paso, para mantenimiento y protección, de 5 metros de anchura, la cual permite una vía de acceso rodado y restringido, con acceso desde la Zona Verde situada al sur como



desde la cañada que limita por el norte con la parcela donde se encuentra el Charcón o en su defecto con la vía pública futura trazada.

Por su especial valor antropológico y su incidencia en la historia local, así como por las potencialidades futuras relativas a consideraciones ecológicas y paisajísticas, se preserva completamente de todo proceso de edificación con el objeto de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales.

En esta zona, sólo se permitirán las actividades de carácter y finalidad tal que no altere el ecosistema según lo especificado en el apartado de impactos ambientales, prohibiéndose expresamente la localización en estos suelos de cualquier tipo de construcciones, sea cual sea su finalidad y uso. Asimismo se prohíben todo tipo de actividades tendentes a la modificación actual del paisaje, talas y corta de árboles, movimientos de tierras, extracciones, etc., que no respondan a un plan previamente aprobado por el Ayuntamiento, y cuya única finalidad será la de restituir el medio natural a sus condiciones primitivas, o mejorarlo con el debido respeto a su biotopo característico.

### ORDENANZA 3: UNIFAMILIAR SINGULAR

#### CONDICIONES GENERALES

##### Ambito:

- El señalado en el plano nº 2 (Barrio de la Estación).

##### Tipología:

- Vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada.

##### Parcela Mínima:

- La catastral en el momento de aprobación de las presentes NNSS.
- 1.000 m<sup>2</sup> para nuevas segregaciones.

##### Frente Mínimo de Parcela:

- El existente.

##### Solar:

- Sólo se podrá edificar en parcelas que reúnan los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse edificables y que se encuentren totalmente urbanizadas, entendiéndose con ello que cuenten con los siguientes servicios:

- \* Viario por calzada pavimentada y encintando de aceras, bordeando al menos el frente de la parcela.
- \* Abastecimiento de agua.
- \* Red de Saneamiento para evacuación de aguas residuales.
- \* Suministro de energía eléctrica

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

##### Alineaciones:

- Las señaladas en los planos correspondientes.

##### Retranqueos:

- No se exigen.
- Las medianerías existentes podrán mantenerse.
- Para nuevas edificaciones adosadas o pareadas se precisará autorización del propietario contiguo, que constará registralmente.

- El retranqueo mínimo de las piscinas será de 3 metros a linderos, siempre que toda la construcción esté comprendida

dentro de un plano de 30° sobre la horizontal con vértice en el linde de parcela.

- El retranqueo mínimo del vallado interior de instalaciones deportivas será de 3 metros debiendo en todos los casos ser de tela metálica o similar con una altura máxima de 4 metros; en ambos casos se permitirá el adosamiento al lindero cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

##### Fondo Edificable Máximo:

- No se establece.

##### Ocupación:

- Máximo 70% de la superficie total de la parcela.

##### Edificabilidad:

- Será de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela.
- El cómputo de estos sótanos se efectuará de la siguiente manera:

\* Cuando los sótanos estén destinados a estancias no vivideras, aparcamiento, almacén o algunas de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, su superficie no computará.

\* Cuando los sótanos estén destinados en todo o en parte de su superficie estancias vivideras, la superficie construida vividera computará al 40%.

\* Cuando el techo del sótano se encuentre a más de 1,20 metros sobre el terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, computará toda la superficie, cualquiera que sea su uso.

- Los cuerpos volados cubiertos computarán al 60% si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

##### Altura de Edificación:

- La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos, con las siguientes variedades:

a) Dos plantas sobre rasante, no permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

b) Una planta sobre rasante más planta bajo cubierta.

- El sótano computarán como plantas completas sobre rasante cuando su techo se encuentre a más de 1,20 metros desde el terreno en contacto con la edificación en el punto más desfavorable de éste.

- La altura máxima desde la acera al borde del alero en el punto medio de la fachada, será de 6,40 metros.

- La altura de la edificación será de 9 metros. Todo el conjunto edificado debe quedar comprendido entre el plano natural del terreno y otro plano paralelo a él a una distancia de nueve (9) metros.

#### COMPOSICION

##### Cubiertas:

- No se permite la construcción de cubierta planas ni con faldones cóncavos.

- La cubierta debe de ser inclinada con faldones comprendidos entre 15° y 25° sexagesimales.

- Se prohíben expresamente las cubiertas a un agua, debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo mínimo de 3 metros en su plano.

- Se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta cuando cumpla las condiciones de altura exigidas.



- Los espacios habitables bajo cubierta no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 metros y tendrán ventilación directa al exterior en cada una de las estancias, salvo las que se utilicen como almacén o trastero.

- Por encima de los 6,40 metros, no se permiten buhardillas que revasen los faldones de cubierta. Teniendo dichas buhardillas en el caso de que estén permitidas, las siguientes características:

\* Sus dimensiones totales exteriores no superarán en ningún caso 1,40 metros de anchura ni 1,60 metros de altura, medidas ambas exteriores.

\* La cumbrera de buhardilla quedará a 30 cm. por debajo de la cumbrera del edificio como mínimo.

\* No se permiten terrazas descubiertas que nazcan de las buhardillas e interrumpan el faldón de cubierta.

\* No se permite la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada, de forma que interrumpan tanto el alero como la pendiente del faldón de cubierta, que deberá ser continua obligatoriamente.

- No se permitirá la apertura de huecos en cubierta cuando no se contemple la existencia de planta bajo cubierta, según las condiciones de altura por plantas, definidas anteriormente.

#### **Aleros:**

- Se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo.

- Los aleros resultantes de la prolongación del forjado de la última planta (o aquellos dispuestos sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 10 cm.) no podrán tener vuelos mayores a 30 cm.

- Se permitirán aleros de hasta 40 cm. de fondo siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios vistos, o tengan canto continuo inferior a 10 cm.

#### **Huecos:**

- Los huecos de fachada atenderán a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano.

- La dimensión de las entradas de vehículos no podrán sobrepasar los 3 metros de ancho ni 2,50 de alto.

- Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de los 6,40 metros llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose sobre esta altura boardillas que rebasen la pendiente de los faldones de cubierta.

- No se permite la apertura de huecos de luces en cubierta o en fachada, cuando correspondan con la planta bajo cubierta y no esté permitido el aprovechamiento de esta planta por las condiciones de altura.

#### **Vuelos:**

- Se prohíben cuerpos salientes en planta baja y en calles de ancho menor a 6,00 metros.

- En plantas superiores se permite volar fuera de la alineación con balcones con vuelo recomendado de 35 cm. y nunca superiores a 50 cm., siempre que el elemento de protección sea barandilla metálica (no peto macizo) y que la altura libre hasta la rasante de la calle o del terreno no sea inferior a 3,40 metros en cualquiera de sus puntos; además deberá retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o del arbolado existente.

- La dimensión del balcón paralela a la fachada se ajustará al ancho del hueco, superándolo en no más de 35 cm. a cada lado, y en ningún caso se superarán los 1,50 metros por balcón,

debiendo quedar entre las barandillas de balcones anejos una separación igual o mayor a 80 cm., separación que se exigirá también al lindero lateral de la finca.

- Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales, láminas de aluminio, etc., ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería y elementos de fundición.

- Los toldos situados en los huecos de fachada en planta baja, tendrán anchura igual a la del hueco, altura mínima sobre la acera de 2,20 metros, 1,10 metros de vuelo máximo y reservarán al menos 60 cm. de acera.

#### **Cierre de Parcela:**

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2,00 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales o cerrajería).

### **MATERIALES**

#### **Cerramientos:**

- En los cerramientos de fachada se exigen materiales y texturas acordes con los históricamente se han empleado en la zona.

- Se recomienda la utilización de la piedra natural del lugar, (especialmente en zócalos), considerando como tal a los granitos de tonos pardos y cremas pálidos o grises claros, no permitiéndose otros tonos más oscuros ni otros tipos de piedra natural.

- Se exigen acabados de enfoscados y revocos con texturas lisas o esgrafiados característicos de la provincia. Se exigen tonos claros dentro de la gama de los ocre, sienas y tostados.

- Se permite la utilización del ladrillo cara vista siempre y cuando no presenten variación de tonalidad. Se exige la utilización de ladrillos con tonalidades o pigmentación natural en tonos claros dentro de la gama de los ocre, sienas o tostados, prohibiéndose expresamente los tonos rojizos así como los vitrificados y veteados.

- Se permite la alternancia de piedra, revoco y ladrillo cara vista con las consideraciones anteriores y siempre que no existan contrastes excesivos de tonalidades.

- Se prohíbe la utilización de otros materiales diferentes de los anteriores como son revestimientos cerámicos, pinturas de colores, revestimientos metálicos y todos aquellos materiales que no sean los tradicionalmente utilizados y que desentonen manifiestamente con el entorno edificado.

- Se exige el tratamiento de las medianeras vistas, mediante, al menos, un enfoscado y pintado en tonos acordes con el resto de la fachada.

- En cualquier caso y siempre que lo solicite los servicios técnicos municipales, será condición necesaria para la obtención de Licencia Municipal de Obras, la presentación por parte de los solicitantes de la misma, de todas aquellas muestras de materiales que soliciten dichos servicios técnicos.

#### **Carpintería Exterior.**

- La carpintería exterior tendrá tonos acordes con el entorno. No permitiéndose la utilización de la carpintería de alumi-

nio anodizado en color natural, así como cualquier material con acabados en colores fuertes, brillantes o chillones, blancos, rojos, azules, verdes claros, amarillos, anaranjados, etc.

**Barandillas y Enrejados:**

- Tendrán el mismo tratamiento que la carpintería exterior.
- Cuando existan balcones en la misma fachada, su cerrajería gozará de homogeneidad compositiva.
- La pintura de la cerrajería exterior tendrá tonos oscuros.

**Cubierta:**

- Se obliga a que el material de cobertura sea la teja árabe cerámica a la segoviana o mixta en color natural o envejecida prohibiéndose expresamente otro tipo de material de cobertura.
- Se recomienda la colocación tradicional de la teja a la segoviana en canal.
- Esta norma será aplicable a cualquier edificación auxiliar.

**Canalones y Bajantes:**

- Siempre que sean vistos:
- \* Las de aluminio o plástico tendrán el mismo tono que la fachada.
- \* También se permite el uso de zinc o fundición.

**Cierre de Parcela:**

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2,00 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales).

USOS

**Principal:**

- Residencial de 1ª categoría: vivienda unifamiliar.
- Se excluye de uso vividero la planta sótano y semisótano.
- Se garantizará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

**Complementario:**

- Aparcamiento: Prohibido en edificio exclusivo.
- Público-Comercial de categoría 1ª. Se permite el uso de oficina profesional aneja a la vivienda.
- Dotacional: Se permite la categoría 2ª.

**Prohibido:**

- El resto.

**ORDENANZA 4:**

**UNIFAMILIAR EN GRAN PARCELA**

CONDICIONES GENERALES

**Ambito:**

- El señalado en el plano nº 2.
- Comprende terrenos de especial calidad ambiental o/y carentes de red viaria adecuada para otras tipologías.

**Tipología:**

- Vivienda unifamiliar exenta (chalet aislado).

**Parcela Mínima:**

- La catastral en el momento de aprobación de las presentes NNS.
- 10.000 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones.

**Frente de Parcela Mínimo:**

- 10 metros.

**Solar:**

- Sólo se podrá edificar en parcelas que reúnan los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse edificables y que se encuentren totalmente urbanizadas, entendiéndose con ello que cuenten con los siguientes servicios:

- \* Viario por calzada pavimentada y encintando de aceras, bordeando al menos el frente de la parcela.
- \* Abastecimiento de agua.
- \* Red de Saneamiento para evacuación de aguas residuales.
- \* Suministro de energía eléctrica

CONDICIONES DE VOLUMEN

**Alineaciones:**

- Las señaladas en los planos correspondientes.

**Retranqueos:**

- Mínimo 4 metros a la alineación oficial.
- Mínimo 3 metros a linderos laterales.
- Mínimo 4 metros a lindero posterior.
- En caso de que en la calle haya consolidación de edificios sobre alineación se libera de la obligación de retranqueo de la misma mediante la ejecución de un estudio de detalle.

- El retranqueo mínimo de las piscinas será de 3 metros a linderos, siempre que toda la construcción esté comprendida dentro de un plano de 30° sobre la horizontal con vértice en el linde de parcela.

- El retranqueo mínimo del vallado interior de instalaciones deportivas será de 3 metros debiendo en todos los casos ser de tela metálica o similar con una altura máxima de 3 metros; en ambos casos se permitirá el adosamiento al lindero cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

**Fondo Máximo Edificable:**

- No se establece.

**Ocupación:**

- Máximo 10% de la superficie total de la parcela.

**Edificabilidad:**

- Será de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total de la parcela.
- El cómputo de estos sótanos se efectuará de la siguiente manera:

- \* Cuando los sótanos estén destinados a estancias no vivideras, aparcamiento, almacén o alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, su superficie no computará.

- \* Cuando los sótanos estén destinados en todo o en parte de su superficie estancias vivideras, la superficie construida vividera computará al 40%.

- \* Cuando el techo del sótano se encuentre a más de 1,20 metros sobre el terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, computará toda la superficie, cualquiera que sea su uso.

- Los cuerpos volados cubiertos computarán al 60% si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

**Altura de Edificación:**

- La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos, con las siguientes variedades:



a) Dos plantas sobre rasante, no permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.

b) Una planta sobre rasante más planta bajo cubierta.

- El sótano computará como planta completa sobre rasante cuando su techo se encuentre a más de 1,20 metros desde el terreno en contacto con la edificación en el punto más desfavorable de éste.

- La altura máxima desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta el plano inferior del alero será de 6,40 metros.

- La altura de la edificación será de 9 metros. Todo el conjunto edificado debe quedar comprendido entre el plano natural del terreno y otro plano a él a una distancia de nueve (9) metros.

## COMPOSICION

### Cubiertas:

- No se permite la construcción de cubierta plana ni con faldones cóncavos.

- La cubierta debe de ser inclinada con faldones comprendidos entre 15° y 25° sexagesimales.

- Se prohíben expresamente las cubiertas a un agua, debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo mínimo de 3 metros en su plano.

- Se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta cuando cumpla las condiciones de altura exigidas.

- Los espacios habitables bajo cubierta no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 metros y tendrán ventilación directa al exterior en cada una de las estancias, salvo las que se utilicen como almacén o trastero.

- Por encima de los 6,40 no se permiten buhardillas que revasen los faldones de cubierta. Teniendo dichas buhardillas en el caso de que estén permitidas, salvo las que se utilicen como almacén o trastero.

\* Sus dimensiones exteriores totales no superarán en ningún caso 1,40 metros de anchura ni 1,60 metros de altura, medidas ambas exteriores.

\* La cumbrera de buhardilla quedará a 30 cm. por debajo de la cumbrera del edificio.

\* No se permiten terrazas descubiertas que nazcan de las buhardillas e interrumpan el faldón de cubierta.

\* No se permite la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada, de forma que interrumpan la pendiente del faldón de cubierta, que deberá ser continua obligatoriamente.

- No se permitirá la apertura de huecos en cubierta cuando no se contemple la existencia de planta bajo cubierta, según las condiciones de altura por plantas, definidas anteriormente.

### Aleros:

- El vuelo de aleros estará comprendido entre 0,30 y 0,60 metros.

### Huecos:

- Los huecos de fachada atenderán a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano.

- La dimensión de las entradas de vehículos no podrán sobrepasar los 3 metros de ancho ni 2,50 de alto.

- Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de los 6,40 metros llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose sobre esta altura boardillas que rebasen la pendiente de los faldones de cubierta.

- No se permiten la abertura de huecos de luces en cubierta o en fachada, cualquiera que sea su tipología, cuando se correspondan con la planta bajo cubierta y no esté permitido el aprovechamiento de esta planta por las condiciones de altura.

### Vuelos:

- Se permiten vuelos hasta 60 cm. como máximo.

- Si el vuelo es mayor de 40 cm. se contabilizará a partir del extremo de éste la distancia de retranqueo.

### Cierre de Parcela:

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales o cerrajería).

## MATERIALES

### Cerramientos:

- En los cerramientos de fachada se exigen materiales y texturas acordes con los históricamente se han empleado en la zona.

- Se recomienda la utilización de la piedra natural del lugar, (especialmente en zócalos), considerando como tal a los granitos de tonos pardos y cremas pálidos o grises claros, no permitiéndose otros tonos más oscuros ni otros tipo de piedra natural.

- Se exigen acabados de enfoscados y revocos con texturas lisas o esgrafiados característicos de la provincia. Se exigen tonos claros dentro de la gama de los ocre, sienas y tostados.

- Se permite la utilización del ladrillo cara vista siempre y cuando no presenten variación de tonalidad. Se exige la utilización de ladrillos con tonalidades o pigmentación natural en tonos claros dentro de la gama de los ocre, sienas o tostados, prohibiéndose expresamente los vitrificados y veteados.

- Se permite la alternancia de piedra, revoco y ladrillo cara vista con las consideraciones anteriores y siempre que no existan contrastes excesivos de tonalidades.

- Se prohíbe la utilización de otros materiales diferentes de los anteriores como son revestimientos cerámicos, pinturas de colores, revestimientos metálicos y todos aquellos materiales que no sean los tradicionalmente utilizados y que desentonen manifiestamente con el entorno edificado.

- Se exige el tratamiento de las medianeras vistas, mediante, al menos, un enfoscado y pintado en tonos acordes con el resto de la fachada.

- En cualquier caso y siempre que lo solicite los servicios técnicos municipales, será condición necesaria para la obtención de Licencia Municipal de Obras, la presentación por parte de los solicitantes de la misma, de todas aquellas muestras de materiales que soliciten dichos servicios técnicos.

### Carpintería Exterior.

- La carpintería exterior tendrá tonos acordes con el entorno. No permitiéndose la utilización de la carpintería de aluminio anodizado en color natural, así como cualquier material





con acabados en colores fuertes, brillantes o chillones, blancos, rojos, azules, verdes claros, amarillos, anaranjados, etcétera.

**Barandillas y Enrejados:**

- Tendrán el mismo tratamiento que la carpintería exterior.
- Cuando existan balcones en la misma fachada, su cerrajería gozará de homogeneidad compositiva.
- La pintura de la cerrajería exterior tendrá tonos oscuros.

**Cubierta:**

- Se obliga a que el material de cobertura sea la teja árabe a la segoviana o mixta en color natural o envejecida.
- Se recomienda la colocación tradicional de la teja a la segoviana en canal.
- Esta norma será aplicable a cualquier edificación auxiliar.

**Canalones y Bajantes:**

- Siempre que sean vistos:
- \* Las de aluminio o plástico tendrán el mismo tono que la fachada.
- \* También se permite el uso de zinc o fundición.

USOS

**Principal:**

- Residencial de 1ª categoría: vivienda unifamiliar.
- Se excluye de uso vividero la planta sótano.
- Se garantizará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

**Complementario:**

- Público-Comercial de categoría 1ª. Se permite el uso de oficina profesional aneja a la vivienda.
- Aparcamiento: Prohibido en edificio exclusivo.
- Dotacional: Se permite la categoría 2ª.

**Prohibido:**

- El resto.

**ORDENANZA 5: INDUSTRIA**

CONDICIONES GENERALES

**Ambito:**

- El señalado en el plano nº 2.

**Desarrollo Urbanístico:**

- El desarrollo del suelo industrial se efectuará prescriptivamente mediante la elaboración de un Estudio de Detalle.

**Tipología:**

- Naves industriales de tamaño medio con posibilidad de adosarse.

**Parcela Mínima:**

- 1.000 m<sup>2</sup>.
- Pudiéndose -además- inscribir en el interior de la parcela un círculo de 15 metros de diámetro.

**Frente de Parcela Mínimo:**

- 15 metros como mínimo.
- No se establece frente máximo.
- La edificación que se adose no podrá presentar una longitud continua de fachada superior a 80 metros, salvo que reserve una banda de anchura mínima de 5,00 metros libre de obstácu-

los, que enlace dos vías o caminos y permita la maniobra y acceso de un vehículo anti-incendios.

**Solar:**

- Sólo se podrá edificar en parcelas que reúnan los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse edificables y que se encuentren totalmente urbanizadas, entendiéndose con ello que cuenten con los siguientes servicios:

- \* Viario por calzada pavimentada y encintando de aceras, bordeando al menos el frente de la parcela.
- \* Abastecimiento de agua.
- \* Red de Saneamiento para evacuación de aguas residuales.
- \* Suministro de energía eléctrica

CONDICIONES DE VOLUMEN Y POTENCIA

**Alineaciones:**

- Las señaladas en los planos correspondientes.

**Retranqueos:**

- Mínimo 4 metros a la alineación oficial.
- Mínimo 3 metros a linderos laterales: Cuando la edificación no se adose a lindero lateral.
- Mínimo 4 metros a lindero posterior.

**Fondo Máximo Edificable:**

- No se establece.

**Ocupación:**

- Máximo 60% de la superficie total de la parcela.

**Edificabilidad:**

- Será la que se deduzca del resto de los parámetros de la ordenanza.

\* Los cuerpos volados cubiertos computarán al 60% si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

**Altura de Edificación:**

- La altura máxima permitida según el número de plantas será de una.

- La altura máxima desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta el borde del alero en el punto medio de la fachada será de 6,40 metros.

- Dicha altura no se podrá sobrepasar, sino con elementos de estructura exentos y no habitables, inherentes al proceso productivo.

- La altura máxima de la edificación será de 9 metros. Todo el conjunto edificado debe quedar comprendido entre el plano natural del terreno y otro plano paralelo a él a una distancia de nueve (9) metros.

**Límites de Potencia:**

- Densidad de potencia: 0,10 Kw/m<sup>2</sup>.
- Computando sólo la superficie destinada a producción (con exclusión de aquella destinada a almacenes, oficinas, u otras dependencias no ligadas al proceso productivo).
- Potencia mecánica máxima: 90 Kw.

\* En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, etc. ni la derivada del uso de herramientas portátiles de potencia inferior a 0,5 CV.

\* Excepcionalmente los límites de potencia indicados podrán rebasarse previo informe favorable de los servicios técni-



cos municipales, y siempre que se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad, o peligrosidad.

### COMPOSICION

#### Cubiertas:

- No se permite la construcción de cubierta plana ni con faldones cóncavos.

- Se prohíben expresamente las cubiertas a un agua, debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo mínimo de 3 metros en su plano.

- La cubierta debe de ser inclinada con faldones comprendidos entre 15° y 25° sexagesimales.

- No se permiten buhardillas sobre los planos de cubierta.

- No se permite la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada, de forma que interrumpen tanto el alero como la pendiente del faldón de cubierta, que deberá ser continua obligatoriamente.

#### Aleros:

- El vuelo de aleros estará comprendido entre 0,30 y 0,60 metros.

#### Huecos:

- Existe libertad en el diseño de los huecos, para responder a las necesidades del proceso productivo de la implantación.

- Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de los 6,40 metros llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta.

- No se permiten buhardillas sobre los planos de cubierta.

#### Vuelos:

- Se permiten vuelos y cuerpos salientes hasta 60 cm. como máximo.

- Si el vuelo es mayor de 40 cm. se contabilizará a partir del extremo de éste la distancia de retranqueo.

#### Cierre de Parcela:

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales o cerrajería).

### MATERIALES

#### Cerramientos:

- En los cerramientos de fachada se exigen materiales y texturas acordes con los históricamente se han empleado en la zona.

- Se recomienda la utilización de la piedra natural del lugar, (especialmente en zócalos), considerando como tal a los granitos de tonos pardos y cremas pálidos o grises claros, no permitiéndose otros tonos más oscuros ni otros tipo de piedra natural.

- Se exigen acabados de enfoscados y revocos con texturas lisas o esgrafiados característicos de la provincia. Se exigen tonos claros dentro de la gama de los ocres, sienas y tostados.

- Se permite la utilización del ladrillo cara vista siempre y cuando no presenten variación de tonalidad. Se exige la utilización de ladrillos con tonalidades o pigmentación natural en to-

nos claros dentro de la gama de los ocres, sienas, tostados y rojizos prohibiéndose expresamente los vitrificados y veteados.

- Se permite la alternancia de piedra, revoco y ladrillo cara vista con las consideraciones anteriores y siempre que no existan contrastes excesivos de tonalidades.

- Se prohíbe la utilización de otros materiales diferentes de los anteriores como son revestimientos cerámicos, pinturas de colores, revestimientos metálicos y todos aquellos materiales que no sean los tradicionalmente utilizados y que desentonen manifiestamente con el entorno edificado.

- Se exige el tratamiento de las medianeras vistas, mediante, al menos, un enfoscado y pintado en tonos acordes con el resto de la fachada.

- En cualquier caso y siempre que lo solicite los servicios técnicos municipales, será condición necesaria para la obtención de Licencia Municipal de Obras, la presentación por parte de los solicitantes de la misma, de todas aquellas muestras de materiales que soliciten dichos servicios técnicos.

#### Carpintería Exterior:

- La carpintería exterior tendrá tonos acordes con el entorno. No permitiéndose la utilización de la carpintería de aluminio anodizado en color natural, así como cualquier material con acabados en colores fuertes, brillantes o chillones, blancos, rojos, azules, verdes claros, amarillos, anaranjados, etc.

#### Barandillas y Enrejados:

- Tendrán el mismo tratamiento que la carpintería exterior.

- Cuando existan balcones en la misma fachada, su cerrajería gozará de homogeneidad compositiva.

- La pintura de la cerrajería exterior tendrá tonos oscuros.

#### Cubierta:

- Se obliga a que el material de cobertura sea la teja árabe a la segoviana o mixta en color natural o envejecida, prohibiéndose expresamente otro tipo de materiales de cobertura.

- Se recomienda la colocación tradicional de la teja a la segoviana en canal.

- Esta norma será aplicable a cualquier edificación auxiliar.

#### Canalones y Bajantes:

- Siempre que sean vistos:

\* Las de aluminio o plástico tendrán el mismo tono que la fachada.

\* También se permite el uso de zinc o fundición.

### USOS

#### Principal:

- Industrial, permitido en todas sus categorías.

- Las instalaciones que se implanten deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a la actividad que desarrollan, así como el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 2414/1961 del Ministerio de Industria), así como la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

#### Complementario:

- Aparcamiento: Permitido incluso en edificio exclusivo.

- Dotacional: Se permite la categoría 2ª.

#### Prohibido:

- El resto.

**Normas sobre Vertidos:**

- Todos los residuos producidos por la industria, que no puedan ser retirados por el servicio municipal de recogida de RSU, deberán ser acarreados directamente al vertedero por cuenta del titular.

- Las aguas residuales procedentes de las industrias, satisfarán las condiciones exigidas para vertidos en las presentes NNSS y Ordenanzas Municipales.

**EQUIPAMIENTO****CONDICIONES GENERALES****Definición y Ambito:**

- Espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas necesarias para el adecuado equipamiento de la Localidad.

- Se reflejan en el plano nº 2.

**Parcela Mínima:**

- La superficie mínima será de:

\* 200 m2 en el área del casco antiguo.

\* 1.000 m2 en el resto del suelo urbano.

**Otras Condiciones de Parcelas:**

- No se fijan.

**Solar:**

- Sólo se podrá edificar en parcelas que reúnan los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse edificables y que se encuentren totalmente urbanizadas, entendiéndose con ello que cuenten con los siguientes servicios:

\* Viario por calzada pavimentada y encintando de aceras, bordeando al menos el frente de la parcela.

\* Abastecimiento de agua.

\* Evacuación de aguas residuales.

\* Suministro de energía eléctrica

**CONDICIONES DE VOLUMEN****Alineaciones:**

- Las señaladas en el plano correspondiente.

**Retranqueos:**

- Libres en suelo urbano y urbanizable salvo si en el plano se establece una alineación fija a fachada.

**Fondo Máximo Edificable:**

- No se establece.

**Ocupación:**

- 90% de la superficie total de la parcela en el área del caso antiguo (Ordenanza 1).

- 60% en el resto del suelo urbano.

\* Los cuerpos volados cubiertos, computarán el 60% si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados.

\* El 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

**Altura de Edificación:**

- La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos.

- El sótano no computa como plantas en cuanto a alturas.

- La altura máxima desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta el plano inferior del alero será de 6,40 metros.

- Todo el conjunto edificado debe quedar comprendido entre el plano natural del terreno y otro plano paralelo a él a una distancia de nueve (9) metros.

**COMPOSICION**

- Todos los elementos cumplirán las determinaciones exigidas por la ordenanza en la que se inserte la parcela.

**MATERIALES**

- Todos los elementos cumplirán las determinaciones exigidas por la ordenanza en la que se inserte la parcela.

**USOS****Principal:**

- Dotacional, permitido en todas sus categorías.

**Complementario:**

- Residencial: permitido en categoría 1ª con un máximo de una vivienda por parcela destinada al guarda de las instalaciones.

- Público-Comercial: permitido en categoría 2ª.

- Aparcamiento: permitido.

- Industrial: permitido en categoría 1ª.

**Prohibido:**

- El resto.

**ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES****CONDICIONES GENERALES****Definición y Ambito:**

- Espacios libres de dominio y usos públicos destinados a:

\* Parques y Jardines.

\* Areas deportivas.

\* Areas de recreo y expansión.

- Se reflejan en el plano nº 2.

**Parcela Mínima:**

- La superficie mínima de parcela a la que es de aplicación la presente ordenanza es de 400 m2.

**Otras Condiciones de Parcelas.**

- No se fijan.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****Retranqueos:**

- 5,00 metros a cualquiera de los linderos para construcciones.

**Fondo Edificable Máximo:**

- No se establece.

**Ocupación:**

- La vigente en la ordenanza que rija en el área donde se inserte la parcela.

**Edificabilidad:**

- 1,50 m2 por cada 100 m2 de parcela.



\* Los cuerpos volados cubiertos, computarán el 60% si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados.

\* Las pérgolas u otras cubiertas sin cerramiento perimetral, no computan.

#### Altura:

- 5,00 metros en cualquier punto si se trata de construcción cerrada.

- 7,00 metros si es una construcción abierta por tres de sus lados.

\* De las citadas limitaciones se exceptúan los elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables.

### COMPOSICION

#### Cubiertas:

- No se permite la construcción de cubiertas planas o con faldones cóncavos.

- La cubierta debe de ser inclinada con faldones comprendidos entre 15° y 25° sexagesimales.

- Se prohíben expresamente las cubiertas a un agua, debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo mínimo de 3 metros en su plano.

- Se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta cuando cumpla las condiciones de altura exigidas.

- Los espacios habitables bajo cubierta no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 metros y tendrán ventilación directa al exterior en cada una de las estancias, salvo las que se utilicen como almacén o trastero.

- Por encima de los 6,40 no se permiten buhardillas que revasen los faldones de cubierta. Teniendo dichas buhardillas en el caso de que estén permitidas, las siguientes características:

\* Sus dimensiones exteriores totales no superarán en ningún caso 1,40 metros de anchura ni 1,60 metros de altura.

\* La cumbrera de buhardilla quedará a 30 cm. por debajo de la cumbrera del edificio como mínimo.

\* No se permiten terrazas descubiertas que nazcan de las buhardillas e interrumpan el faldón de cubierta.

\* No se permite la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada, de forma que interrumpan tanto el alero como la pendiente del faldón de cubierta, que deberá ser continua obligatoriamente.

- No se permitirá la apertura de huecos en cubierta cuando no se contemple la existencia de planta bajo cubierta, según las condiciones de altura por plantas, definidas anteriormente.

#### Aleros:

- Se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo.

- Los aleros resultantes de la prolongación del forjado de la última planta (o aquellos dispuestos sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 10 cm.) no podrán tener vuelos mayores a 30 cm.

- Se permitirán aleros de hasta 40 cm. de fondo siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios vistos, o tengan canto continuo inferior a 10 cm.

#### Huecos:

- Los huecos de fachada atenderán a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano.

- La dimensión de las entradas de vehículos no podrán sobrepasar los 3 metros de ancho ni 2,50 de alto.

- Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de los 6,40 metros llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose buhardillas que revasen la pendiente de los faldones de cubierta.

- No se permite la apertura de huecos de luces en cubierta o en fachada, cualquiera que sea su tipología, cuando se correspondan con la planta bajo cubierta y no esté permitido el aprovechamiento de esta planta por las condiciones de altura.

#### Vuelos:

- Se prohíben cuerpos salientes en planta baja y en calles de ancho menor a 6,00 metros.

- En plantas superiores se permite volar fuera de la alineación con balcones con vuelo recomendado de 35 cm. y nunca superiores a 50 cm., siempre que el elemento de protección sea barandilla metálica (no peto macizo) y que la altura libre hasta la rasante de la calle o del terreno no sea inferior a 3,40 metros en cualquiera de sus puntos; además deberá retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o del arbolado existente.

- La dimensión del balcón paralela a la fachada se ajustará al ancho del hueco, superándolo en no más de 35 cm. a cada lado, y en ningún caso se superarán los 1,50 metros por balcón, debiendo quedar entre las barandillas de balcones anejos una separación igual o mayor a 80 cm., separación que se exigirá también al lindero lateral de la finca.

- Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales, láminas de aluminio, etc., ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería y elementos de fundición.

- Los toldos situados en los huecos de fachada en planta baja, tendrán anchura igual a la del hueco, altura mínima sobre la acera de 2,20 metros, 1,10 metros de vuelo máximo y reservarán al menos 60 cm. de acera.

#### Cierre de Parcela:

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2,00 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales o cerrajería).

### MATERIALES

#### Cerramientos:

- En los cerramientos de fachada se exigen materiales y texturas acordes con los históricamente se han empleado en la zona.

- Se recomienda la utilización de la piedra natural del lugar, (especialmente en zócalos), considerando como tal a los granitos de tonos pardos y cremas pálidos o grises claros, no permitiéndose otros tonos más oscuros ni otros tipos de piedra natural.

- Se exigen acabados de enfoscados y revocos con texturas lisas o esgrafiados característicos de la provincia. Se exigen tonos claros dentro de la gama de los ocres, sienas y tostados.

- Se permite la utilización del ladrillo cara vista siempre y cuando no presenten variación de tonalidad. Se exige la utiliza-



ción de ladrillos con tonalidades o pigmentación natural en tonos claros dentro de la gama de los ocres, sienas, tostados y rojizos prohibiéndose expresamente los vitrificados y veteados.

- Se permite la alternancia de piedra, revoco y ladrillo cara vista con las consideraciones anteriores y siempre que no existan contrastes excesivos de tonalidades.

- Se prohíbe la utilización de otros materiales diferentes de los anteriores como son revestimientos cerámicos, pinturas de colores, revestimientos metálicos y todos aquellos materiales que no sean los tradicionalmente utilizados y que desentonen manifiestamente con el entorno edificado.

- Se exige el tratamiento de las medianeras vistas, mediante, al menos, un enfoscado y pintado en tonos acordes con el resto de la fachada.

- En cualquier caso y siempre que lo solicite los servicios técnicos municipales, será condición necesaria para la obtención de Licencia Municipal de Obras, la presentación por parte de los solicitantes de la misma, de todas aquellas muestras de materiales que soliciten dichos servicios técnicos.

#### **Carpintería Exterior.**

- La carpintería exterior tendrá tonos acordes con el entorno. No permitiéndose la utilización de la carpintería de aluminio anodizado en color natural, así como en cualquier material con acabados en colores fuertes, brillantes o chillones, blancos, rojos, azules, verdes claros, amarillos, anaranjados, etc.

#### **Barandillas y Enrejados:**

- Tendrán el mismo tratamiento que la carpintería exterior.

- Cuando existan balcones en la misma fachada, su cerrajería gozará de homogeneidad compositiva.

- La pintura de la cerrajería exterior tendrá tonos oscuros.

#### **Cubierta:**

- Se obliga a que el material de cobertura sea la teja árabe a la segoviana o mixta en colores naturales o envejecida, prohibiéndose expresamente otro tipo de materiales de cobertura.

- Se recomienda la colocación tradicional de la teja a la segoviana en canal.

- Esta norma será aplicable a cualquier edificación auxiliar.

#### **Canalones y Bajantes:**

- Siempre que sean vistos:

\* Las de aluminio o plástico tendrán el mismo tono que la fachada.

\* También se permite el uso de zinc o fundición.

#### **Cierre de Parcela:**

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2,00 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales).

## USOS

#### **Principal:**

- Espacios libres y zonas verdes.

- Deportivo, siempre que no consuma edificabilidad.

#### **Complementario:**

- Residencial: permitido en categoría 1ª.

\* En parcelas superiores a las 2 Has.

\* Cuando se destine a residencia del guarda de las instalaciones.

\* Con densidad máxima de 0,1 vvda./Ha.

- Aparcamiento: permitido en superficie.

- Dotacional: permitido en categoría 3ª, y en instalaciones al aire libre.

#### **Prohibido:**

- Resto.

## RED VIARIA

### CONDICIONES GENERALES

#### **Definición y Ambito:**

- Viales y espacios públicos adyacentes que pudieran tener tratamiento de zona ajardinada, sin que sobre ellos incida la condición legal de espacio libre público.

- Se refleja en el plano nº 2.

## MOBILIARIO URBANO

#### **Ubicación:**

- Los elementos de mobiliario urbano (bancos, fuentes, cabinas telefónicas, kioscos para venta de prensa o bebidas, etc.) se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento e vehículos.

#### **Superficie Máxima:**

- 12 m<sup>2</sup>.

#### **Altura:**

- 2,80 metros en cualquier punto.

#### **Excepciones:**

- Se exceptúan de los requisitos anteriores las marquesinas de espera de transporte, terrazas de temporada, y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a tres meses.

## COMPOSICION

- Las exigidas por la ordenanza en la que se inserte la parcela, salvo en instalaciones de carácter eventual.

## MATERIALES

- Piedra natural o artificial, u otros materiales pintados en tonos oscuros en gama de verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente colores metalizados salvo en instalaciones de carácter eventual.

## SERVICIOS URBANOS

### CONDICIONES GENERALES

#### **Definición y Ambito:**

- Espacios destinados a albergar instalaciones relacionadas con las redes de:

\* Servicio de suministro de Agua Potable.

\* Red de Alcantarillado y Depuración.



- \* Suministro de Energía Eléctrica.
- \* Suministro de Gas.
- \* Red de Comunicaciones (TV, Telefonía, Cable y Ondas).

**Parcela Mínima:**

- No se fija.

**Otras Condiciones de Parcelas:**

- No se fijan.

CONDICIONES DE VOLUMEN

**Alineaciones:**

- No se fijan.

**Retranqueos:**

- 3,00 metros a cualquier lindero para instalaciones de nueva implantación en suelo urbano.
- 10 metros en caso de suelo urbanizable.
- Para el resto de instalaciones, incluidas las existentes en el momento de aprobación de las NNSS no se fijan retranqueos.

**Fondo Edificable Máximo:**

- No se establece.

**Ocupación:**

- No se establece.

**Edificabilidad:**

- No se establece (instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la implantación).

**Altura:**

- 2,80 metros en cualquier punto.

COMPOSICION

- Todos los elementos cumplirán las determinaciones exigidas por la ordenanza en la que se inserte la parcela

MATERIALES

- Todos los elementos cumplirán las determinaciones exigidas por la ordenanza en la que se inserte la parcela.

USOS

**Principal:**

- El específico de las instalaciones propias de las redes de servicios.

**Complementario:**

- Residencial: permitido en categoría 1ª con un máximo de dos.
- Viviendas: en instalaciones de más de 5 Has., y una en el resto.
- Publico-comercial: permitido en categoría 3ª.
- Dotacional: permitido en categoría 4ª.
- Industrial: permitido en categoría 4ª.
- Otros: se admitirán los usos complementarios necesarios para el servicio de la instalación.

**Prohibido:**

- Resto.

3/1805

**Ayuntamiento de Cuéllar**

ANUNCIO RELATIVO A LA CONVOCATORIA DE SUBASTA PARA LA CONTRATACION, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE LAS OBRAS DEL «PROYECTO DE REMODELACION DE DECANTACION Y FILTRACION DE LA E.T.A.P. DE CUÉLLAR»

En cumplimiento del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno de fecha 4 de Mayo de 1998 de este Ayuntamiento de Cuéllar y lo dispuesto en el artº 122 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, se expone al público durante 8 días hábiles el Pliego de Condiciones que han de regir en la subasta para adjudicar, mediante procedimiento abierto, el contrato de las obras de «Proyecto de Remodelación de Decantación y Filtración de la E.T.A.P. de Cuéllar», a efectos de reclamaciones. Se publica, simultáneamente, anuncio de licitación si bien se suspenderá la licitación y el plazo para la presentación de proposiciones en caso de existir reclamaciones, reanudándose el que reste a partir del día siguiente al de la resolución de aquellas. La contratación tiene las siguientes características:

**1.- Entidad Adjudicadora:** Ilmo. Ayuntamiento de Cuéllar (Segovia).

**2.- Objeto de Contrato:** Ejecución de obras del «Proyecto de Remodelación de Decantación y Filtración de la E.T.A.P. de Cuéllar», conforme al proyecto redactado por el ingeniero D. Jorge Peirano Serrano. Plazo de Ejecución: 6 meses.

**3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:** Tramitación urgente, mediante subasta y procedimiento abierto.

**4.- Presupuesto base de licitación:** 29.498.627 ptas.

**5.- Garantías:** 589.973 ptas. la provisional y 4% del presupuesto del contrato la definitiva.

**6.- Obtención de documentación e información:** En la Secretaría General y en la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de Cuéllar (Segovia), sito en la P/ Mayor nº 1, 40200 Cuéllar. Tfno: (921) 140014 y fax 142076, hasta el último día de presentación de proposiciones.

**7.- Requisitos específicos del contratista:** Grupo K, Subgrupo 8, Categoría C.

**8.- Presentación de ofertas:** Durante los 13 días naturales siguientes a la publicación del último anuncio aparecido en el BOP o BOC.L. Se presentarán en el Registro de Licitaciones (Secretaría General) en mano, de 9 a 13 horas, o por correo conforme estable la Base XI del Pliego de Condiciones. La presentación de la documentación se ajustará a lo indicado en la Base XI citada anteriormente.

**9.- Apertura de ofertas:** Tendrá lugar en la Casa Consistorial en acto público a las 13 horas del quinto día hábil siguiente al de la terminación del plazo de presentación de proposiciones (excepto sábados).

**10.- Gastos de Anuncios:** Serán de cuenta del adjudicatario.

Cuéllar, 5 de Mayo de 1998.- El Alcalde, Octavio Cantalejo Olmos.