

## TÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES

### IX NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

#### **9.1. Objeto.-**

Contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado (las agrupaciones de usos básicos definidos en estas Normas en el Capítulo VIII y los que pudieran resultar de la redacción de otros instrumentos de Planeamiento), edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.

#### **9.2. Ámbito.-**

El ámbito de aplicación territorial y normativo se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, localizado en el plano correspondiente. Regirán junto con las Normas de carácter General.

#### **9.3. Definición de tipologías.-**

1. Edificación entre medianeras.- Construcción propia del casco tradicional, con aprovechamiento intensivo de la parcela, la cual presenta una relación de continuidad física con las construcciones de las fincas colindantes. Las alineaciones coincidirán o no con la fachada de la edificación según cada uso pormenorizado.

2. Edificaciones discontinuas.- Construcciones desvinculadas físicamente en mayor o menor grado de su entorno próximo.

Se distinguen tres subtipos:

a) Viviendas unifamiliares.- Forma de ocupación por la que se vincula una sola vivienda a cada parcela en sus dos modalidades: aisladas o agrupadas. Una vivienda unifamiliar será aislada cuando el perímetro en planta se retranquea de las propiedades colindantes en la distancia que se determine en la presente normativa

Las viviendas unifamiliares agrupadas requerirán una actuación conjunta de un mínimo de dos unidades, no exigiéndose el retranqueo más que de las propiedades ajenas a cada actuación y el necesario en cada parcela unitaria para la obtención de un espacio privado libre mínimo vinculado a cada vivienda para su uso y disfrute.

En ambos casos, los espacios libres de parcela tendrán el tratamiento que determinen las ordenanzas estéticas.

b) Edificios comunitarios.- Contenedores de equipamientos, dotaciones y servicios de apoyo a diversos niveles poblacionales, cuando se requieren amplios desarrollos en planta.

c) Naves extensivas.- Contenedores que optimizan la extensión de la planta y el volumen para el desarrollo de la actividad productiva o de almacenamiento.

#### **9.4. Relación de zonas de usos pormenorizados en suelo urbano consolidado**

Según los usos pormenorizados se distinguen los tipos de Suelo Urbano Consolidado que se señalan a continuación a los efectos de las presentes Normas. Se describen las condiciones particulares de uso e intensidad de uso para cada una de las diferentes zonas en las que se ha subdividido el suelo clasificado como Urbano.

##### **9.4.1. Manzana Compacta. Ordenanzas de Edificación.**

Corresponde al casco tradicional, al área más antigua del núcleo urbano, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas. Existe un aprovechamiento intensivo de la parcela, la cual presenta una relación de continuidad física con las construcciones de las fincas colindantes. Las determinaciones aquí expuestas respetan las peculiaridades características de las edificaciones en este área.

Uso principal: Vivienda entre medianeras (Residencial) según las condiciones definidas en el punto 8.2.1. No se permite la edificación aislada ni las viviendas tipo "chalet".

Usos permitidos: Productivos: agrícola y ganaderos hasta 200 m<sup>2</sup>, talleres domésticos, talleres de servicio hasta 250 m<sup>2</sup>, oficinas, hostelería, hospedaje, comercio y servicios si están incluidos en los límites establecidos en el Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Equipamiento y dotaciones: todos admitidos.

Usos prohibidos: todos los no contemplados como permitidos.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas. Para parcelas con superficie mayor a 400 m<sup>2</sup> no podrá superar 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **CONDICIONES DIMENSIONALES:**

Parcela Mínima: será la que figura como finca independiente en el parcelario catastral vigente en el momento de aprobación inicial de estas Normas. Cualquier parcelación posterior dividirá las fincas afectadas en un mínimo de 75 m<sup>2</sup>, y con un frente de parcela mínimo para cada una de 4 m.

Ocupación de parcela: debido a la heterogeneidad del parcelario, en esta zona de manzana compacta en parcelas hasta 100 m<sup>2</sup> el 100% definida por la alineación exterior y el fondo edificable. Hasta 400 m<sup>2</sup> la ocupación será como máximo el 80%; y en parcelas mayores de 400 m<sup>2</sup> el 75 %.

Alineaciones y retranqueos: deberá ajustarse la edificación a las alineaciones y rasantes de la vía pública y edificios colindantes, según los Planos de Ordenación. Se podrán permitir excepcionalmente edificaciones retranqueadas en renovaciones edificatorias siempre y cuando no se originen nuevas medianeras y se levante una construcción o vallado de altura no menor de 2 m en frente de fachada. No se dejarán medianeras propias o ajenas al descubierto y de no ser posible, se procurará su impacto visual quede atenuado.

Las actuales alineaciones de los corrales tradicionales mancomunados se considerarán a todos los efectos como alineaciones exteriores. Los corrales actualmente existentes podrán modificar su configuración por acuerdo unánime de los propietarios servidos por el mismo mediante la redacción de un Estudio de Detalle que no introduzca distancias entre paramentos exteriores inferiores a 4 m. La propiedad mancomunada del corral deberá acreditarse documentalmente.

Las escaleras o zócalos, etc. deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

Las fachadas han de ser planas ajustadas a la alineación, no permitiéndose "dientes de sierra" contenidos dentro de la línea de alineación exterior.

La edificación se adosará a los linderos laterales, manteniendo el tejido actual.

Fondo máximo edificable: máximo 20 m.

Alturas: La altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y 6.5 m a cara inferior del forjado superior.

En caso de existir los siguientes usos en planta baja que fueran compatibles, la altura será de 7 m.: uso comercio y servicios, uso hostelería, uso oficinas-administrativo, uso hospedaje, talleres domésticos y usos agrarios vinculados a la vivienda.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos.

## CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

### CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo VI apartado 6.2 del Título Primero de las presentes Ordenanzas y Normas.

### CONDICIONES ESTÉTICAS

En aplicación de lo dispuesto en los arts. 9 y 37 de la LUCyL/99, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en

particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

Se emplearán materiales característicos propios del lugar, como piedra arenisca. Los materiales de revestimiento serán preferentemente enfoscados naturales de cal o mixtos o pintados de colores claros, ocre o blancos . Si se realizan recercados en los huecos serán de sillería cuajada (no se utilizarán chapados).

Las cubiertas serán a una o dos aguas, siempre que sea posible, con pendientes no superiores al 30% y aleros con saliente no superior a 20 cm. La cubrición será a base de teja cerámica curva, en color natural, quedando expresamente prohibidas cubriciones ligeras de fibrocemento, tipo "Uralita" y la teja moteada o de diferentes tonalidades unas de otras. Las carpinterías serán de madera, aluminio lacado o PVC .

Las fachadas a la vía pública no soportarán canalones ni bajantes de PVC, sino que serán metálicos en color natural de cinc, cobre o fundición o bien lacados en tonos oscuros.

Cuando exista un vacío en la línea de la calle, ésta se materializará con una tapia de fábrica de dos metros de altura mínima realizada con los mismos materiales prescritos para el caso de fachadas.

Los huecos a fachada de vía pública seguirán las proporciones características de las construcciones existentes. Predominará la proporción vertical o cuadrada sobre la horizontal. Se abrirán los huecos necesarios para justificar las condiciones mínimas de iluminación interior y no representarán más del 40% de la superficie de la misma. Se prohíbe la apertura de huecos que originen servidumbres sin derecho adquirido.

El ancho máximo de los huecos de acceso a locales y garajes será de 3 m. En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

No se permiten los capialzados exteriores.

Las barandillas de los balcones y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

Las superficies de medianeras que queden vistas tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

No se permitirán más de tres nuevas construcciones contiguas iguales.

#### **9.4.2. Edificaciones en áreas de borde mixto.**

Corresponde al conjunto de manzanas adyacentes al casco histórico y separadas de éste por la carretera. En algunos lugares la edificación ha llegado a formar manzanas y en otros la edificación se dispone en parcelas relativamente amplias sin ajustarse a sus bordes ni a su forma, mostrando cierta discontinuidad.

Uso principal: Residencial según las condiciones definidas para vivienda vinculada a otros usos en el uso básico residencial en el punto 8.2.

Usos permitidos: Equipamientos; uso agrario y ganadero; dependencias agrícolas auxiliares, almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., hasta 200 metros cuadrados construidos, en sótano, planta baja, sobrado o edificio exclusivo en parcela con vivienda vinculada.

Dependencias agrícolas, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva o con vivienda vinculada.

Ganadería estabulada en explotación familiar.

Talleres domésticos, talleres de servicio, artesanales o industriales hasta 250 m<sup>2</sup>.

Uso hospedaje, uso comercio y servicios.

Usos prohibidos: todos los no contemplados como permitidos.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de edificación (ocupación, retranqueos y alturas permitidas), sin que supere 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### CONDICIONES DIMENSIONALES:

Parcela Mínima: será la que figura como finca independiente en el parcelario catastral vigente en el momento de aprobación inicial de estas Normas. Cualquier parcelación posterior dividirá las fincas afectadas en un mínimo de 300 m<sup>2</sup>, y con un frente de parcela mínimo para cada una de 6 m. Se prohíben las parcelaciones con carácter urbanístico especulativo.

Ocupación de parcela: No podrá superar el 50 % de ocupación.

Alineaciones y retranqueos: las alineaciones serán las señaladas en los planos de ordenación.

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes de la vía pública y edificios colindantes, según los Planos de Ordenación. Se podrán permitir edificaciones retranqueadas cuando no se originen nuevas medianeras y se levante una construcción o vallado de altura no menor de 2 m en frente de fachada. No se dejarán medianeras propias o ajenas al descubierto y de no ser posible, se procurará su impacto visual quede atenuado.

Fondo máximo de la edificación: No se regula.

Alturas: La altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y 6.5 m a cara inferior del forjado superior.

En caso de existir los siguientes usos en planta baja que fueran compatibles, la altura será de 7 m.: uso comercio y servicios, uso hostelería, uso oficinas-administrativo, uso hospedaje, talleres domésticos y usos agrarios vinculados a la vivienda.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos.

#### CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

##### CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo VI apartado 6.2 del Título Primero de las presentes Ordenanzas y Normas.

##### CONDICIONES ESTÉTICAS

Será de aplicación lo establecido en las condiciones generales Capítulo VI apartado 6.5 del Título Primero de las presentes Ordenanza y Normas.

#### **9.4.3. Vivienda unifamiliar suburbana en áreas de borde.**

Se plantea este tipo de Ordenanza para los terrenos clasificados como urbanos, que bordean el núcleo en el extremo Oeste y el borde sureste, como nuevas zonas de expansión residencial unifamiliar ya con una cierta consolidación de esta tipología:

Uso principal: Residencial según las condiciones definidas para el uso básico residencial (vivienda unifamiliar suburbana) en el punto 8.2.2.

Usos permitidos: Equipamientos; Residencial según las condiciones definidas para vivienda vinculada a otros usos en el uso básico residencial en el punto 8.2.

Usos prohibidos: todos los no contemplados como permitidos.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas sin que supere  $0,7\text{m}^2/\text{m}^2$ .

#### CONDICIONES DIMENSIONALES:

Parcela Mínima: será la que figura como finca independiente en el parcelario catastral vigente en el momento de aprobación definitiva de estas Normas. Cualquier parcelación posterior dividirá las fincas afectadas en un mínimo de 300 m<sup>2</sup>, y con un frente de parcela mínimo para cada una de 14 m.

Ocupación de parcela: No podrá superar el 50 % de ocupación.

Alineaciones y retranqueos: las alineaciones serán las señaladas en los planos de ordenación y se establecen retranqueos a testero de 3 m como mínimo.

La edificación deberá ajustarse a las rasantes de la vía pública y edificios colindantes. La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1 m. y máximo 2, que sólo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero 3 m como mínimo, pudiendo adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre los propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según proyecto unitario.

En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

Igualmente podrá adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, ya existentes, y registradas con anterioridad a la Aprobación inicial de estas Normas Urbanísticas, sean menores de 250 m<sup>2</sup> y su frente a vial sea menor de 12 m.

Fondo máximo de la edificación: No se regula.

Alturas: La altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y 6.5 m a cara inferior del forjado superior.

En caso de existir los siguientes usos en planta baja que fueran compatibles, la altura podrá llegar a 7 m.: uso comercio y servicios, uso hostelería, uso oficinas-administrativo, uso hospedaje, talleres domésticos y usos agrarios vinculados a la vivienda.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos.

#### CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

##### CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo VI apartado 6.2 del Título Primero de las presentes Ordenanzas y Normas.

##### CONDICIONES ESTÉTICAS

Será de aplicación lo establecido en las condiciones generales Capítulo VI apartado 6.5 del Título Primero de las presentes Ordenanza y Normas.

#### **9.4.4. Equipamiento público.**

No tendrá más limitaciones que las impuestas por las necesidades del equipamiento y por las presentes normas urbanísticas que puedan afectar a cada parcela por otros conceptos. En todo caso se limitará a dos el número máximo de plantas y

aprovechamiento bajo cubierta (7,5 m. hasta el alero), excepto en los casos de instalaciones deportivas, agrícolas, de infraestructuras o salas de usos múltiples que justifiquen las necesidades de mayor altura. Será compatible con los siguientes usos detallados: vivienda vinculada, talleres domésticos y de servicio, artesanales e industriales hasta 250 m<sup>2</sup>, oficinas, , uso comercio y servicios, espectáculos y todo tipo de equipamientos.

Parcela mínima: la que se requiera para el uso al que se destine.

Equipamiento educativo

Equipamiento cultural

Equipamiento religioso

Equipamiento sanitario asistencial

Equipamiento deportivo

Colectivo.

Deportivo.

Parques y Jardín Público.

Viario y Comunicación.

#### CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

##### CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo VI apartado 6.2 del Título Primero de las presentes Ordenanzas y Normas.

##### CONDICIONES ESTÉTICAS

Será de aplicación lo establecido en las condiciones generales Capítulo VI apartado 6.5 del Título Primero de las presentes Ordenanza y Normas.

Equipamiento privado.- Este uso será admisible en cualquiera de las zonas calificadas con cualquier otro uso pormenorizado, salvo industrial en polígono, siempre que se manifieste con la tipología regulada de la zona.

#### **9.4.5 Uso industrial en polígono (naves).**

Se trata de algunos usos de este tipo existentes y que se consolidan como tales, y otros nuevos propuestos.

Uso principal: Industrial según las condiciones definidas en el punto 8.3.2.

#### **9.4.6 Espacio libre público.**

Se permiten exclusivamente instalaciones deportivas y culturales al aire libre y sus edificios complementarios hasta 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una sola planta, con un máximo de 3,5 m. Estas

edificaciones podrán realizarse libremente dentro de la parcela, según las necesidades de equipamiento.

ZONA DE ORDENANZA 1:

<b>ORDENANZA DE MANZANA COMPACTA</b>
--------------------------------------

PARÁMETRO	CONDICIONES
TIPOLOGÍA	Sólo se permiten edificaciones entre medianeras.
USOS	<u>Uso predominante:</u> Residencial: vivienda entre medianeras. <u>Usos permitidos:</u> Productivos: agrícola y ganaderos hasta 200 m2, talleres domésticos, talleres de servicio hasta 250 m2, oficinas, hostelería, hospedaje, comercio y servicios si están incluidos en los límites establecidos en el Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León. Equipamiento y dotaciones: todos admitidos. <u>Usos prohibidos:</u> todos los no expuestos anteriormente y los que superen los límites del Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.
EDIFICABILIDAD	Se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación . En parcelas mayores de 400 m2.: 1 m2/m2.
PARCELA MÍNIMA	Las existentes el día de la aprobación inicial. No se permiten agregaciones, salvo para eliminar parcelas menores de 60 m2. No se permiten segregaciones en que resulten parcelas por debajo de 75 m2. En este caso el frente mínimo a vial público será de 4 m.
OCUPACIÓN DE PARCELA	Parcelas de menos de 100 m2: 100 %. Definida por alineación exterior y fondo edificable. Parcelas de 100 a 400 m2: 80 %. Parcelas mayores de 400 m2: 75 %.
ALINEACIONES	Son obligatorias las alineaciones señaladas en planos. Excepcionalmente se permiten retranqueos en fachadas a calle para nuevas edificaciones cuando no se originen nuevas medianeras y se levante valla de 2m.
FONDO MÁXIMO	Máximo 20 m.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas: planta baja + planta 1ª. A cara inferior forjado superior: 6.5 m. (7 m. en edificios con usos compatibles en planta baja señalados como permitidos en esta ficha).
ATICOS	Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos.

ZONA DE ORDENANZA 2:

<b>ORDENANZA EN ÁREA DE BORDE MIXTO</b>
---

PARÁMETRO	CONDICIONES
TIPO	Se permiten las edificaciones aisladas con retranqueos cuando no se originen nuevas medianeras.
USOS	<p><u>Uso predominante:</u> Residencial: vivienda vinculada a otros usos.</p> <p>Usos permitidos: Vivienda unifamiliar suburbana. Productivos: agrícola y ganaderos, en edificio exclusivo o con vivienda vinculada, ganadería estabulada en explotación familiar, talleres domésticos de servicio, artesanales o industriales, oficinas, hostelería, hospedaje, comercio y servicios si están incluidos en los límites establecidos en el Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.</p> <p>Equipamiento y dotaciones: todos admitidos. Usos prohibidos: todos los no expuestos anteriormente y los que superen los límites del Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.</p>
EDIFICABILIDAD	Se regula por la alineación y el fondo según planos y la altura de la edificación. Sin que supere 0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
PARCELA MÍNIMA	Las existentes el día de la aprobación inicial. Se permiten agregaciones de parcelas. No se permiten segregaciones en que resulten parcelas por debajo de 300 m <sup>2</sup> . En este caso deberán tener un frente mínimo a vial público de 8 m.
ALINEACIONES	Según planos de ordenación. Libre disposición si no origina nuevas medianeras.
FONDO MÁXIMO	No se limita.
OCUPACIÓN DE PARCELA	Con carácter general: 50 %.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas: planta baja + planta 1ª. Altura máxima a cara inferior forjado: 6.5 m.
ATICOS	Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos.

**9.5. Áreas de actuación condicionada.-**

Son zonas de suelo urbano consolidado que no alcanzan la condición de solar por necesitar una ordenación interior, completar la urbanización, cambio de uso, etc. En definitiva, no resulta posible conceder simplemente la licencia de edificación para materializar el aprovechamiento normal.

En este caso será preciso cumplir las siguientes condiciones:

a) Cada uno de los suelos delimitados en los planos para este fin, será considerado como gestionable mediante actuaciones aisladas para los fines establecidos en el Art. 69.1 de la LUCYL.

b) La gestión de las actuaciones aisladas previstas en las presentes Normas Urbanísticas será de carácter privado, pudiéndose ejecutar por los propietarios sobre las propias parcelas sin más requisitos que la obtención de la licencia urbanística, en la que se impondrán las condiciones para asegurar la condición de solar (Art. 70 LUCYL).

c) Siempre que sea necesario, los propietarios recurrirán al sistema de normalización de fincas para adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico (art. 71 LUCYL).

En el caso de que existiera más de un propietario o no se llegase a un acuerdo de reparcelación voluntaria, se recurriría complementariamente a las normas sobre reparcelación según el Art. 75 de la LUCYL.

## **X NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

### **10.1 Objeto, ámbito, definición y condiciones de las actuaciones integradas.**

#### **Unidades de actuación**

Todo el suelo urbano no consolidado queda definido por la delimitación de sectores en los planos de ordenación.

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados, en su caso, como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero de la LUCyL/99

Las áreas denominadas Unidades de Actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

Cuando en el plano no aparece la delimitación interior de las Unidades, entonces se entiende que el sector es coincidente con una Unidad completa. La delimitación de estas Unidades de Actuación podrá modificarse conforme a todas las determinaciones sobre delimitación, elaboración y aprobación contenidas en el artículo 73 de la LUCyL.

Se establecen, en las siguientes fichas y los planos, las condiciones específicas para su desarrollo, determinando vías, alineaciones y cesiones si las hubiera.

Se han propuesto los sistemas de "Concierto", cuando afecte a un solo propietario, y "Compensación", cuando afecte a más de un propietario, como regla general. No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el apartado 4 del art. 74 de la LUCyL/99 y el Art. 284 RUCyL/2004.

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la Unidad de Actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL/99, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL/99 y Art.240 y ss. RUCyL/2004 se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

Los límites de las Unidades de Actuación podrán ser modificados, o su extensión dividida según lo previsto en el art.58.3.b) de la LUCyL/99 por alguno de los siguientes motivos:

1. Para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en las fichas.
2. Para facilitar su gestión y desarrollo en partes o fases.

La ordenación propuesta podrá ser modificada mediante la redacción de un Estudio de Detalle, sin que ello represente en ningún caso una disminución de cesiones, debiendo mantener en cualquier caso las conexiones con el viario existente señalado y siempre que:

1. Sean convenientemente justificadas.
2. Las unidades resultantes cumplan con los requisitos establecidos en el art. 73 de la LUCyL/99.
3. No represente disminución en las cesiones establecidas ni aumento en la edificabilidad.
4. No suponga una modificación de las determinaciones de Ordenación General establecidas en las presentes Ordenanzas y Normas.

Serán de aplicación los art. 142 y 143 de la Ley de Régimen Local, pudiendo ejecutar las determinaciones contempladas en las Unidades de Actuación mediante la expropiación o el establecimiento de contribuciones especiales.

Podrán edificarse los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación si se asegura y garantiza la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, según lo dispuesto en el art. 18 de la LUCyL/99.

## **10.2 Parámetros de Ordenación General en los sectores de suelo urbano no consolidado.**

### **FICHA DE ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR UNC 1**

#### 1.- Características

Delimitación: establecida en el plano de ordenación.

Superficie bruta: 6.267 m<sup>2</sup>

Uso predominante: Residencial. Vivienda unifamiliar suburbana, vivienda vinculada a otros usos.

Usos permitidos: Dotacionales. Productivos: industrial y agrícola ganaderos, oficinas, salas de reunión y ocio, hospedaje, si están incluidos en los límites establecidos en el Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Usos prohibidos: El resto.

#### 2.- Condiciones de ordenación

a.- Edificabilidad: 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:

- o 3.126,5 m<sup>2</sup> de densidad máxima de edificación.

b.- Densidad mínima de población: 20 viviendas/ Hectárea:

- o 12 viviendas.

c.- Densidad máxima de población: 30 viviendas/ Hectárea:

- o 18 viviendas.

#### 3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Compensación.

Instrumentos urbanísticos previos a licencia de edificación:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Actuación.

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización.
- En su caso, Proyecto de Reparcelación.

Plazos para establecer la ordenación detallada: 8 años desde aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales.

## FICHA DE ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR UNC 2

### 1.- Características

Delimitación: establecida en el plano de ordenación.

Superficie bruta: 9.912 m<sup>2</sup>

Uso predominante: Residencial. Vivienda unifamiliar suburbana, vivienda vinculada a otros usos.

Usos permitidos: Dotacionales. Productivos: industrial y agrícola ganaderos, oficinas, salas de reunión y ocio, hospedaje, si están incluidos en los límites establecidos en el Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, o la limitación que establezca, en su caso

Usos prohibidos: El resto.

### 2.- Condiciones de ordenación

a.- Edificabilidad: 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:

- o 4.956 m<sup>2</sup> de densidad máxima de edificación.

b.- Densidad mínima de población: 20 viviendas/ Hectárea:

- o 19 viviendas.

c.- Densidad máxima de población: 30 viviendas/ Hectárea:

- o 29 viviendas.

### 3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Compensación.

Instrumentos urbanísticos previos a licencia de edificación:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización.
- En su caso, Proyecto de Reparcelación.

Plazos para establecer la ordenación detallada: 8 años desde aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales.

## **XI NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE.**

### **11.1. Definición.-**

Todo el suelo urbanizable de Espino de la Orbada será delimitado, según las categorías definidas en el art. 14 LUCYL. , 20,27 y 28 del RUCYL/2004. No se clasifica en estas normas Suelo Urbanizable no Delimitado.

Los coeficientes de ponderación para los usos previsibles en suelo urbanizable serán:

Residencial: 1

Terciario: 0,9

Industrial: 0,8

Equipamiento: 0,7

### **11.2. Asignación de uso e intensidad de uso para cada sector.**

El suelo urbanizable delimitado queda incluido en un sector, denominado UZ-1. El uso característico de este sector será residencial. Se permiten otros usos compatibles, que serán los mismos autorizados para el suelo urbano consolidado, con las condiciones características que establezcan estas Normas.

Este sector de suelo urbanizable delimitado se constituye en una única Unidad de Actuación, sin perjuicio que el planeamiento de desarrollo estime conveniente la división de algún sector en varias Unidades de Actuación.

La cesión de terrenos destinados a espacios libres públicos y reserva de dotaciones y equipamientos se realizará según lo dispuesto en la Ley de Urbanismo, a razón de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento edificable tanto para espacios libres como para equipamientos en suelo urbanizable.

## FICHA DE ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR UZ-1

### 1.- Características

Delimitación: establecida en el plano de ordenación.

Superficie bruta: 33.879 m<sup>2</sup>

Uso predominante: Residencial en vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Usos permitidos: Vivienda vinculada a otros usos. Dotacionales. Productivos: industrial, agrícola y ganaderos, oficinas, salas de reunión y ocio, hospedaje, si están incluidos en los límites establecidos en el Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Usos prohibidos: El resto.

### 2.- Condiciones de ordenación

a.- : Edificabilidad 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:

- o 16939.5 m<sup>2</sup> de densidad máxima de edificación.

b.- Densidad mínima de población: 20 viviendas/ Hectárea:

- o 68 viviendas.

c.- Densidad máxima de población: 30 viviendas/ Hectárea:

- o 101 viviendas.

e.- Reserva para viviendas con protección pública: 10 %.

### 3.- Condiciones de desarrollo

Instrumentos urbanísticos previos a licencia de edificación:

- Plan Parcial.
- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación.

Plazos para establecer la ordenación detallada: 8 años desde aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales.

### **11.3 Ejecución de planeamiento y desarrollo de los sectores.**

Dicho sector de Suelo Urbanizable Delimitado que se delimita en estas normas deberá desarrollarse mediante Plan Parcial que establecerá la Ordenación Detallada con las condiciones de Ordenación General que se establecen en los parámetros incluidos en la ficha del punto anterior.

### **11.4 Condiciones particulares**

Las ordenanzas de la edificación determinadas para suelo urbano consolidado serán la referencia obligada para las nuevas edificaciones en suelo urbanizable, con las siguientes consideraciones:

En uso residencial, las tipologías permitidas serán vivienda unifamiliar aislada, aislada vinculada a otros usos, pareada, y garajes y dependencias auxiliares vinculadas.

Se permiten las cubiertas planas.

### **11.5. Reserva de suelo**

#### Viviendas de protección pública

El Ayuntamiento destinará al menos el 10% del aprovechamiento lucrativo total de suelo urbanizable delimitado en sectores de uso predominante residencial para la construcción de viviendas con protección pública, y podrá hacerlo hasta un máximo del 50% del aprovechamiento lucrativo total, en cumplimiento de la Ley 10/2002 de 10 de Julio, de Modificación de la Ley de Urbanismo 5/1999 de 8 de abril. Art. 122 e). RUCyL/2004.