

INDICE

Α.		MEMORIA INFORMATIVA3
1	۱.	INTRODUCCIÓN
2	2.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. TERRENOS AFECTADOS
3	3.	MARCO NORMATIVO. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE3
4	1.	PLANEAMIENTO GENERAL
5	5.	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN5
6	ó.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN5
В.		MEMORIA VINCULANTE19
1	۱.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO.19
2	2.	IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES DE
		PLANEAMIENTO DEL INSTRUMENTO MODIFICADO. Estado actual y propuesto22
3	3.	ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL
		DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOBRE LA
		ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE35
4	1.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO DEL ARTÍCULO 172 DEL RUCYL:
		Modificaciones de espacios libres y equipamientos35
5	5.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCYL:
		Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.
		36
6	ó.	JUSTIFICACIÓN RESPECTO DE LAS INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
		(SERVICIOS URBANOS)
7	7.	JUSTIFICACIÓN RECURSOS HÍDRICOS (ABASTECIMIENTO) Y JUSTIFICACIÓN DEL
		DESTINO DE LOS VERTIDOS
8	3.	JUSTIFICACIÓN INUNDABILIDAD
9	7.	JUSTIFICACIÓN RIESGOS38
1	10	D. TRÁMITE AMBIENTAL38
1	11	1. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO39
1	12	2. CONCLUSIÓN40
A۱	JE	EXO I- CONSULTA SOBRE TRÁMITE AMBIENTAL a la Consejería de Fomento y Medio
An	n	biente. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental41
A۱	JE	EXO II- DOCUMENTACIÓN DEL AYTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO, como
jus	ti	ificación del interés general43

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente documento de Modificación Puntual nº 1 de Planeamiento de las Normas Urbanísticas Municipales (en adelante NUM) de Valdefuentes del Páramo (León) que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo según Acuerdo de la CTU de fecha 6 de junio de 2013, y publicadas en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León en la fecha de 7 de mayo de 2014.

El presente documento tiene por objeto la modificación de algunos de los artículos de la Normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar los documentos vigentes a la situación y necesidades reales del municipio, que tras la aprobación de las NUM vigentes y su aplicación ha encontrado numerosos problemas de aplicación respecto de algunos aspectos incluidos en dicha normativa.

Se presenta el documento por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo.

Los documentos necesarios son redactados por URBAQ arquitectos, s.l., por encargo de dicho Ayuntamiento.

2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. TERRENOS AFECTADOS

La presente modificación versa sobre la regulación de aspectos concretos de las ordenanzas de las NUM de Valdefuentes del Páramo, por lo que no tiene aplicación en ámbitos delimitados, sino que es de aplicación general sobre aquellos terrenos que se encuentren sometidos a las áreas de calificación de ordenanza o bien a normas generales de regulación.

3. MARCO NORMATIVO. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

3.1 LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación aplicable bajo la cual se formula esta modificación viene determinada por la normativa que se cita a continuación:

- Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL), modificada por las leyes 10/2002, de 10 de julio; por la ley 21/2002, de 27 de diciembre; por la ley 13/2003, de 23 de diciembre; por la ley 13/2005, de 27 de diciembre; por la ley 9/2007, de 27 de diciembre; por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de medidas sobre urbanismo y suelo; por la Ley 17/2008, de 23 de diciembre; por la Ley 9/2010 de 30 de agosto; y por la Ley 1/2012 de 28 de febrero.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) Decreto 22/2004, de 29 de enero, publicado en el BOCyL de 2 de febrero de 2004, modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre; 68/2006, de 5 de octubre; 6/2008, de 24 de enero; 45/2009 de 9 de julio; 10/2013 de 7 de marzo;

24/2013 de 27 de junio; 32/2014 de 24 de julio; y por el Decreto d6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3.2 MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

En el artículo 167 del RUCyL, se establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los siguientes artículos.

En el artículo 169 se especifica que las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

- Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
- Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a tres aspectos:
 - 1) La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 - 2) La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - 3) El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en el resto de artículos.

3.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El ámbito objeto de la presente modificación de planeamiento no se encuentra afectado por ningún instrumento de ordenación del territorio.

4

3.4 AFECCIONES SECTORIALES

La presente modificación no plantea ninguna afección sectorial.

4. PLANEAMIENTO GENERAL

Se encuentran vigentes las Normas Urbanísticas Municipales (en adelante NUM) de Valdefuentes del Páramo (León) que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo según Acuerdo de la CTU de fecha 6 de junio de 2013, y publicadas en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León en la fecha de 7 de mayo de 2014.

5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la modificación de algunos de los artículos de la normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar la normativa vigente a la situación y necesidades reales del municipio, ya que tras la aprobación de las NUM vigentes ha encontrado numerosos problemas respecto de la aplicación algunos aspectos incluidos en dicha normativa que redundan en el desarrollo económico del municipio. Como se ha mencionado en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo cuenta con unas Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 6 de junio de 2013 y publicadas en el B.O.C. y L. el 7 de mayo de 2014.

A lo largo de más de tres años de aplicación de dichas normas se han detectado algunas deficiencias que afectan sobremanera a la población. Ello ha llevado a la necesidad de revisión de la normativa vigente y modificación de la misma justificada por las deficiencias encontradas en ella con respecto a la realidad existente en el municipio, y en algunos casos con respecto a la tradición constructiva del mismo. Además, se ha detectado una cierta complejidad en la aplicación de la normativa urbanística, probablemente injustificada para un municipio de las dimensiones y población como Valdefuentes del Páramo.

La aprobación definitiva de la Modificación de planeamiento corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, y la documentación que se presenta es la que se señala en el artículo 169 del RUCyL.

6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación de planeamiento versa sobre los siguientes aspectos:

6.1) AMPLIACIÓN DE LA ALTURA DE LA PARTE CIEGA DEL VALLADO DE SOLARES Y DE LA ALTURA TOTAL DEL VALLADO

Resulta una necesidad para el municipio de Valdefuentes del Páramo el hecho de poder permitir que el vallado sea ciego (opaco) en una altura mayor de un metro, que es lo que se encuentra vigente actualmente en la normativa de Valdefuentes del Páramo.

Las normas vigentes, en los artículos 80, 185, 191 y 197, indican que únicamente podrá ser ciego un metro sobre la rasante. Esto no fomenta la seguridad de las propiedades

de los vecinos del municipio, y además hay que señalar que las vallas ciegas de tapial han sido desde siempre un cerramiento tradicional, tanto en Valdefuentes como en toda la zona del Páramo, por lo que parece ser que la normativa no ha tenido en cuenta la construcción tradicional de la zona. Además, en general, son los cierres cuentan con alturas mayores de 2 metros, que es el límite que establecen las normas. La población alega, entre otras cosas, inseguridad con un vallado tan permeable como el que obliga la normativa actualmente, y apelan a la tradición de los vallados ciegos de tapial de mayor altura. Es por todo ello que se quiere permitir un vallado ciego (opaco) de 2,40 metros de altura máxima.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 80. Vallados en suelo urbano (sección 2ª. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones)

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,00 m. de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1,00 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial. La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2 m. de altura sólo en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.

Materiales autorizados:

- ladrillo caravista
- Revocos
- Tapiales típicos de la zona
- todos aquellos que no desentonen con el entorno urbano actual

Art. 185. Condiciones estéticas (ORDENANZA CASCO URBANO)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 191. Condiciones estéticas (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 197. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 80. Vallados en suelo urbano (sección 2ª. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones)

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,40 m. de altura máxima total, pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 2,40 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial. La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2,40 m. de altura también en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.

Materiales autorizados:

- ladrillo caravista
- Revocos
- Tapiales típicos de la zona
- todos aquellos que no desentonen con el entorno urbano actual

Art. 185. Condiciones estéticas (ORDENANZA CASCO URBANO)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m. En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 191. Condiciones estéticas (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m. En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 197. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

6.2) AMPLIACIÓN DE LA ALTURA A CORNISA DE LAS EDIFICACIONES AUXILIARES EN SUELO URBANO

A ser un municipio esencialmente agrícola, esto implica que cualquier vehículo, maquinaria o utillaje relacionado con la actividad agrícola necesita en las edificaciones en las que se vaya a resguardar, una altura superior a los 3,5 metros de la altura límite de la planta baja y los 4,5 metros establecidos para las edificaciones auxiliares en la normativa de las ordenanzas de Casco urbano y Residencial Periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente.

Por todo esto se quiere establecer una excepción para las naves o edificaciones no residenciales en los que la altura podrá llegar hasta los 7 metros justificadamente.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Art. 190° Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera. Estas limitaciones de altura 3,5m./4,5 m.) quedan excluidas en naves o edificios no residenciales siempre que el uso esté justificado, donde la altura podrá llegar a un máximo de 7 metros, en una sola planta.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Art. 190° Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera. Estas limitaciones de altura 3,5m./4,5 m.) quedan excluidas en naves o edificios no residenciales siempre que el uso esté justificado, donde la altura podrá llegar a un máximo de 7 metros, en una sola planta.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

6.3) AMPLIACIÓN DEL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN MÁXIMA PARA LAS NAVES Y EDIFICACIONES DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

Tras la aplicación de las NUM de Valdefuentes desde su aprobación, se ha evidenciado la necesidad de mejorar las condiciones urbanísticas de las naves y edificaciones de uso no residencial, de tal forma que el parámetro de ocupación máxima sea superior al fijado en la normativa, en las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente; y principalmente en la ordenanza industrial de baja intensidad (artículo 196) puesto que sería más lógica la determinación de dicha ocupación por las condiciones de posición de la edificación, ya que no es necesaria tanta superficie de parcela libre (la ocupación establecida es del 60%), sino que la necesidad está en aprovechar al máximo la parcela con la edificación, tal y como se había venido haciendo hasta la aprobación de las nuevas normas sin ningún perjuicio urbanístico al respecto. Así será posible que se incentive el crecimiento del municipio, tanto poblacional como económico, fijando unos condicionantes menos restrictivos.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 80 % llegando al 100% en parcelas de menos de 100 m2

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

En general para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales, pero se debe cumplir lo establecido para la alineación exterior de la edificación.

Art. 190° Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 70%. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

Para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales.

Art. 196. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 60%. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 85 % llegando al 100% en parcelas de menos de 150 m2. En el caso de edificaciones de uso no residencial y siempre que el uso esté justificado, podrá llegar a ocuparse el 100% en todas las parcelas.

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

En general para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales, pero se debe cumplir lo establecido para la alineación exterior de la edificación.

Art. 190° Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 85%. En el caso de edificaciones de uso no residencial y siempre que el uso está justificado, podrá llegar a ocuparse el 100% en todas las parcelas.

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la

ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

Para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales.

Art. 196. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares quedará determinada por las condiciones de posición de la edificación.

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

6.4) CAMBIO EN LAS CONDICIONES DE USO DE LAS ORDENANZAS DE CASCO URBANO Y RESIDENCIAL PERIFÉRICO

Por último, resulta también necesaria la modificación de algunos aspectos de las condiciones de uso en las ordenanzas de Casco Urbano y Residencial Periférico por lo restrictivo de las condiciones que se imponen en algunos usos, que suponen una limitación al desarrollo económico del municipio. Así pues, en el artículo 182 de la Normativa de las NUM de Valdefuentes, algunos de los usos complementarios especificados en la ordenanza de Casco Urbano están limitados a una superficie máxima de 500 metros cuadrados; y en el artículo 188, en la ordenanza de Residencial Periférico, la superficie máxima de algunos de los usos complementarios está limitada a 1.000 metros cuadrados. Estas limitaciones que no parecen tener sentido, y además la superficie estipulada resulta escasa, no existiendo además argumentos justificativos en las NUM vigentes para la necesidad de restringir dichos usos en ese sentido. Todo lo contrario, dicha restricción podría llevar a evitar el asentamiento en el municipio, y

concretamente en los núcleos de actividades correspondientes a esos usos, y por tanto provocar una recesión económica.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

ART. 182- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA CASCO URBANO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Residencial en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 aparcamiento uso público

D4 espacios libres públicos

D5 equipamientos

D7 instalaciones deportivas al aire libre

A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 500 m2)

R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo (sup. Máxima de parcela 500 m2)

T1 actividades comerciales sometidas a comunicación

T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 500 m2)

T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 resto de actividades hosteleras (sup inferior a 500 m2)

A2 actividades ganaderas en régimen familiar

11 actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto.

ART. 188- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Es el residencial y además en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 aparcamiento uso público

D4 espacios libres públicos

D5 equipamientos

D7 instalaciones deportivas al aire libre

A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 1000 m2)

R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. Máxima de parcela 1000 m2)

T1 actividades comerciales sometidas a comunicación

T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 1000 m2)

T3. resto de actividades comerciales (sup. Máxima 1000 m2)

T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 resto de actividades hosteleras (sup. Máxima 1000 m2)

17 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental

T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos (sup. Máxima 1000 m2)

T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación

T10 resto de actividades de almacenamiento de productos (sup. Máxima 1000 m2)

T11 espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 1000 m2)

T12 oficinas y despachos (sup. máxima 1000 m2)

11 actividades industriales compatibles con usos residenciales

A2 actividades ganaderas en régimen familiar

A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental).

Usos prohibidos

El resto.

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

ART. 182- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA CASCO URBANO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Residencial en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 aparcamiento uso público

D4 espacios libres públicos

D5 equipamientos

D7 instalaciones deportivas al aire libre

A1 construcciones agrícolas y forestales

R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo

T1 actividades comerciales sometidas a comunicación

T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental

T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental

15 resto de actividades hosteleras

A2 actividades ganaderas en régimen familiar

11 actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto.

ART. 188- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Es el residencial y además en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 aparcamiento uso público

D4 espacios libres públicos

D5 equipamientos

D7 instalaciones deportivas al aire libre

A1 construcciones agrícolas y forestales

R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles

T1 actividades comerciales sometidas a comunicación

T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental

T3. resto de actividades comerciales

T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 resto de actividades hosteleras

17 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental

T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos

T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación

T10 resto de actividades de almacenamiento de productos

T11 espectáculos y actividades recreativas

T12 oficinas y despachos

11 actividades industriales compatibles con usos residenciales

A2 actividades ganaderas en régimen familiar

A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental).

Usos prohibidos

El resto.

La relación de artículos anteriores para su modificación se incluye en el Tomo 3/8 denominado NORMATIVA URBANÍSTICA de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo.

Los cambios relativos a las ordenanzas de edificación afectan a las fichas correspondientes de dichas ordenanzas, las cuales se incluyen en el Tomo 4/8 denominado FICHAS RESUMEN de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo. A continuación, se incluyen las fichas vigentes y las fichas modificadas como consecuencia de la modificación de los artículos anteriormente enunciados.

REDACCIÓN ACTUAL DE LAS FICHAS DE LAS ORDENANZAS AFECTADAS (VIGENTE)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO URBANO

NOMBRE::		Residencial-Casco Urbano				
AMBITO DE APLICACIÓN:		El graficado como: Residencial-Casco Urbano (R_C)				
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:		Vivienda Unifamiliar				
USO CARACTERISTICO		Residencial				
CONDICIONES DE PARCELAS PARA	VILIEV/V6 CE					
SUPERFICIE MINIMA (m2)	VOL VAS SI	100 m2				
FRENTE MINIMO (a) (m)		6 m				
FONDO MINIMO (b) (m)		6 m				
OTRAS:		0111				
CONDICIONES DE APROVECHAMIEN	ITO					
CONDICIONES MÍNIMAS		a una parcola coa aprovachah	le ha de cumplir unas dimensiones			
CONDICIONES IVIINIIVIAS			al de 4,5 metros de frente mínimo.			
OCUPACION MAXIMA (*)			% en parcelas de menos de 100 m2			
EDIFICABILIDAD m2/m2	La result		or parecias de menes de 100 m.			
ALTURA MAXIMA SOBRE						
RASANTES (m/n° pl)						
ALTURA A CORNISA	7 m.					
NUMERO DE PLANTAS	B+1					
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se perm	ite				
SEMISOTANO	Se perm	ite.				
SOTANO	Se perm	iite.				
APARCAMIENTO	1 plz/viv	iv. o 1 plz/100m2c en otros usos				
POSICION DE LA EDIFICACION. RETR	ANQUEOS	S				
			T			
		PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS			
ALINEACION EXTERIOR (d1)	0 m	PLANIA BAJA n. o 2 m.	OTRAS PLANTAS 0 m. o 2 m.			
FONDO MAXIMO(c)(*)	No s	ı. o 2 m. e fija	0 m. o 2 m. No se fija			
	No se	ı. o 2 m. e fija ermite adosarse	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse			
FONDO MAXIMO(c)(*)	No se Se pe 2 m.	o. o 2 m. e fija ermite adosarse si se abren huecos	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos			
FONDO MAXIMO(c)(*) LINDEROS LATERALES (d2)	No se Se p 2 m. 1 m.	o 2 m. e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos			
FONDO MAXIMO(c)(*)	No se Se po 2 m. 1 m. Se po	e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos ermite adosarse	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse			
FONDO MAXIMO(c)(*) LINDEROS LATERALES (d2)	No so Se po 2 m. 1 m. Se po 2 m.	e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos ermite adosarse si se abren huecos	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos			
FONDO MAXIMO(c)(*) LINDEROS LATERALES (d2) LINDERO POSTERIOR (d3)	No so Se po 2 m. 1 m. Se po 2 m.	e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos ermite adosarse	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse			
FONDO MAXIMO(c) (*) LINDEROS LATERALES (d2) LINDERO POSTERIOR (d3) OTROS EDIFICIOS(d4)	No so Se po 2 m. 1 m. Se po 2 m.	e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos ermite adosarse si se abren huecos	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos			
FONDO MAXIMO(c)(*) LINDEROS LATERALES (d2) LINDERO POSTERIOR (d3)	No so Se po 2 m. 1 m. Se po 2 m.	e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos ermite adosarse si se abren huecos	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos			

^{*} Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NORMAS PARTICULA	ARES							-
NOMBRE:			Residencia	al-Cas	sco Urbano			
AMBITO DE APLICACIO	ÓN:		Zonas seña	alada	is en planos como	Residence	cial-Casco Urba	ino
CONDICIONES ESTETIC	CAS							
				FACH	IADA			
	MATERIALI	S				C	DLORES	_
RECOMENDADO		PROHI	BIDO		RECOMENDA	.DO	PRO	HIBIDO
Adecuados al entorn ladrillo caravista, tap revocos pintados,	oial, dese	riales extra ntonen co			Tonos ocres, pa	ajizos		esentonen con el tradicional
revees piinaasi	HUECOS					VO	LADIZOS	
MATERIALE			RATIO			galerías at arquitecti		·
Preferiblemente r Se evitarán los mai carpintería de ap metálica brillante, lacados en tonos tra	teriales de pariencia se toleran	tra	ún tipología dicionales	is	Vuelo máximo mínima de 3,00	de 1/10 c m. como icho de la materiales	lel ancho de la máximo de 1 n acera existent	calle y altura n sin superar el e
				CUBI	FRTA			
PENDIENTE MÁXIMA M	IATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRER	4	Н	UECOS MITIDOS		ALEROS ÍNIMOS	COLOR
tej Se a ma	20° y 30° Teja curva y teja mixta, Se admitirán otros materiales para usos agropecuari os 10 m. La				Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos			Color rojizos
				Cl	e los faldones de ubierta D DE PARCELA		antes como necillos.	
Materiales adecuado	s al entorn	o nueden				ntal no su	nerará los 2 me	stros de altura. Se
toleran rejas, celosías			isci opaco	is masi	a i iii (ia aitura te	otal no su	perara 103 2 me	ilos de altura. Se
EDIFICACION AUXILIA								
SUPERFICIE MAXIMA			No se fija					
N° DE PLANTAS			1					
ALTURA MAXIMA A CO	ASING A		4,50 m.					
SEPARACION A LINDE				nes iau	uales a edificació	n principa	ıl	
SEPARACION EDIFICIO		 L	Adosada			p.ii.oipc		
USOS	, ,							
USO PRINCIPAL	D1 Dc	sidencial v	vivienda un	ifamil	iar			
USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 500 m2) R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo (sup. Máxima de parcela 500 m2) T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 500 m2) T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras (sup inferior a 500 m2) A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto								
5505 I KOMBIDOS	Liles			OFF:	A CLONICA			
					ACIONES			
			Ver Tít	tulo V,	Capítulo 1.			

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

SUELO URBANO

SUELO URBANO							
NOMBRE::		Residencial-Periférico					
AMBITO DE APLICACIÓN:			El graficado como : Residencial-Periférico (R_P)				
TIPOLOGIA CARACTERISTICA	:	Vivienda Unifamiliar					
USO CARACTERISTICO		Residencial					
CONDICIONES DE PARCELAS	PARA NUEVAS SEGRE	GACIONES					
SUPERFICIE MINIMA (m2)		250 m2 como criterio gen- pareada y 250 m2 para v	eral, 100 m2 vivienda adosada, 150 m2 vivienda ivienda aislada				
FRENTE MINIMO (a) (m)		uso y la tipología: <u>Uso residencial:</u> Vivienda Unifamiliar: 6 m en el caso de vivienda m. en el caso de vivienda Vivienda multifamiliar: Como mínimo se cumplira <u>Resto de usos</u> : Como mínimo se cumplira	10 m (como criterio general). No obstante se hacen distinciones en función del uso y la tipología: <u>Uso residencial:</u> Vivienda Unifamiliar: 6 m en el caso de vivienda adosada, 10 m en el caso de vivienda pareada, 14 m. en el caso de vivienda aislada Vivienda multifamiliar: Como mínimo se cumplirá el criterio general <u>Resto de usos</u> :				
FONDO MINIMO (b) (m)		10 m					
OTRAS:							
CONDICIONES DE APROVEC	HAMIENTO						
CONDICIONES MÍNIMAS	del pa		chable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro ros de frente mínimo. (salvo para vivienda adosada que				
OCUPACION MAXIMA (*)	70 % p	permitiendo la ocupación del	100 % en parcelas de menos de 100 m2				
EDIFICABILIDAD m2/m2	La res	ultante					
ALTURA MAXIMA SOBRE							
RASANTES (m/nº pl)							
ALTURA A CORNISA	7 m.						
NUMERO DE PLANTAS	B+1						
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se pe						
SEMISOTANO		permite.					
SOTANO		ermite.					
APARCAMIENTO		viv. o 1 plz/100m2c en otros us	SOS				
POSICION DE LA EDIFICACIO	N. RETRANQUEOS						
		ANTA BAJA	OTRAS PLANTAS				
ALINEACION EXTERIOR (d1)	consolida	n función del grado de ación de la calle)	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)				
FONDO MAXIMO(c) (*)	No se fija		No se fija				
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse		Se permite adosarse				
	3 m. si se abren hued		3 m. si se abren huecos				
	1,50 m. si son cerram		1,50 m. si son cerramientos ciegos				
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse		Se permite adosarse				
	3 m. si se abren hued 1,50 m. si son cerram		3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos				
OTROS EDIFICIOS(d4)	1,50 III. SI SOH CEHAIL	потноз стедоз	1,50 HL SESON CENTAINMENTOS CIEGOS				
ESQUEMA DE OCUPACION							
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edifica d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos latera d3.Distancia a lindero poste d4.Distancia a otros edificios	a ación ales rior	d1	6 d3 c				

^{*} Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NORMAS PARTICUL	ARES								
NOMBRE:			Res	sidencial-P	eriférico				
AMBITO DE APLICA	ACIÓN:		Zor	nas señala	das en planos como R	Residencial-Periférico			
CONDICIONES EST	ETICAS								
				F.A	ACHADA				
	MATERIA	ALES				COLORES			
RECOMEN			PROHIBIDO		RECOMENDAD		ROHIBIDO		
Adecuados al er caravista, tap	ial, revocos		eriales extrañ entonen con		Tonos ocres, pa		desentonen con el no tradicional		
pintado	OS, HUECO	25				VOLADIZOS			
NAZ	ATERIALES	<i>J</i> 3	RA	TIO	Se permiten la	is galerías abiertas volada	s insniradas en la		
					Se pro	arquitectura tradiciona híben los cuerpos volados	cerrados		
Se evitarán los m	a metálica brilla	nte.	Según tip tradicio		m. como máximo d	/10 del ancho de la calle y le 1 m sin superar el ancho Iteriales de carpintería de brillante	de la acera existente		
				С	UBIERTA				
PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL		ALTURA MAXIMA CUMBRERA		HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR		
			10 m.	máximo 1 en el tero de cub como má por vivi distintos, de 1,20 y del misr	narios de tamaño ,20 x 1,20 m. situados cio medio del faldón pierta, tolerándose iximo dos buhardillas enda, en faldones con frente máximo (1,20 m. y revestidas no material que los nes de cubierta.	Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m sobre la alineación del vial, y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podra sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.			
					NTO DE PARCELA	Cariecillos.			
Materiales tradicio	onales, pueden s	ser opac			n rejas y vegetación				
EDIFICACION AUX					, , ,				
SUPERFICIE MAXIM			No	se fija					
N° DE PLANTAS			1	,					
ALTURA MAXIMA	A CORNISA			0 m.					
SEPARACION A LIN				Condiciones iguales a edificación principal					
SEPARACION EDIF	ICIO PRINCIPAL		Ad	osada o a	islada				
USOS									
USO PRINCIPAL USOS COMPLEMEN			dencial vivie						
		D3 apa D4 espa D5 equ D7 insta A1 con R3 aloja T1 activ T2 activ T3. resto T4 activ T5 resto T9 activ T10 rest T11 esp T12 ofic I1 activ A2 activ A2 activ	arcamiento u acios libres p lipamientos alaciones de istrucciones a amiento cole vidades com o de activida de activida acenamiento o de activida vidades de a o de activida vidades y estáculos y cinas y despa didades indus vidades gar	so públicos públicos públicos esportivas al agrícolas y ectivo, albe erciales so esportivas exerciales exerciales exerciales exerciales exerciales exerciales exerciales de alhalmacenan ades de al actividade achos (supestriales con adderas en	aire libre forestales (sup. Máxin ergues y hoteles (sup. metidas a comunicac tentas de informe amb erciales (sup. Máxima 100 tas de informe ambie eras (sup. Máxima 100 ta de productos exer nacenamiento para v niento de productos so macenamiento de pr es recreativas (sup. más máxima 1000 m2) npatibles con usos resi régimen familiar	Máxima de parcela 1000 ción piental (sup. Máxima 1000 1000 m2) ental 0 m2) ental control de informe ambiental enta de productos (sup. Nometidas a comunicación oductos (sup. Máxima 100 m2)	m2) 1áxima 1000 m2) 0 m2)		
USOS PROHIBIDOS		El resto							
				OBSE	RVACIONES				
				Ver Título	o V, Capítulo 2.				
									

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO URBANO

SUELO URBANO						
NOMBRE::		Industrial Baja Intensidad				
AMBITO DE APLICACIÓN:		El grafiado como : Industrial baja intensidad (I_BI)				
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:		Naves o talleres de pequeño tamaño				
USO CARACTERISTICO Industrial						
CONDICIONES DE PARCELAS PARA	NUEVAS	SEGREGACIONES				
SUPERFICIE MINIMA (m2		300 m2				
FRENTE MINIMO (a) (m)		10 m				
FONDO MINIMO (b) (m)		10 m				
OTRAS:		10 111				
CONDICIONES DE APROVECHAMIE	INTO					
		a una paraela sea aproveababl	a da aumplir unas dimansianas mínimas dantra dal			
		e una parceia sea aprovechabl io tradicional de 7m. de frente.	e de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del			
	60 %	io tradicional de 7111. de l'effe.				
	La resulta	ante				
ALTURA A CORNISA	7 m.					
	B+1					
	Se permi	te				
CUBIERTA	٠ '	to.				
	Se permi					
	Se permi 1 plz/100					
POSICION DE LA EDIFICACION. RET	KANQUE		OTD AC DI ANITA C			
ALINEACION EXTERIOR (d1)	F	PLANTA BAJA tros. Este retranqueo se podrá	OTRAS PLANTAS 5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el			
	edific sea c situac	sar en el caso se sustitución de caciones siempre y cuando colindante con otras en igual ción, en estos casos las liaciones que modifiquen el	caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con			
	retrai conti edific	e de la edificación se nquearán 5 metros o podrán inuar con la alineación de la cación existente, si así se dota niformidad al conjunto cado	la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado			
FONDO MAXIMO(c)	No se	,	No se fija			
LINDEROS LATERALES (d2)	3 m.	ermite adosarse si se abren huecos m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos			
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se pe	ermite adosarse si se abren huecos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos			
	1,50 ı	m. si son cerramientos ciegos	1,50 m. si son cerramientos ciegos			
OTROS EDIFICIOS(d4)						
ESQUEMA DE OCUPACION						
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos laterales d3.Distancia a lindero posterior d4.Distancia a otros edificios		d1	20 d3 d3			

NORMAS	PARTICUL	ARES							
NOMBRE:			In	dustrial Baja Int	ensidad				
AMBITO DE APLIC			Zc	Zonas señaladas en planos como Industrial Baja Intensidad (I_BI)					
CONDICIONES ES	SIEIICAS			FACHA	\DA				
		MATERIALES		FACHE	IDA .	COLOF	RES		
REC	OMENDAI	00	PRO	OHIBIDO	RECOMENDA	00	Р	ROHIBIDO	
Metálicos aspec no desentonen artificiales, natu otros materiale: dependerán de se pued	, aplacac Irales ladr s más trac	los de piedras illo caravista y dicionales que actividad que	desente	eriales que onen con la zona	Grises, blancos o c	cremas		que desentonen ntorno tradicional	
		HUECOS	*			VOLADI			
MATERIAL	ES		RATIO			No se per			
PVC , aluminio, l en tonos no disc madera	onantes,	industrial. En hoteleras, co	el caso de c	d comercial e construcciones será de 1/8 de estancia	Vuelo máximo de 1 materiales de carpinte	bre vía púb náximo de 1 ,00 m sobre	lica de más metro de v solar propic iencia meta	s de 8 m. de ancho vuelo o. Se evitarán los álica brillante. Solo	
				CUBIEI			311 4000 11010		
PENDIENTE MÁXIMA	M	ATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA		HUECOS PERMITIDOS	ALE MÍNI		COLOR	
20° y 30° para edificaciones hoteleras	y ch posible pane perm cubier	e todo tipo, apa a ser e grecada o I metálico, nitiendo la ta plana en justificados	10 m.	corridos dependiendo de el tipo de actividad que se desarrolle. El 0,60 m. sobre la desenton			Colores claros que no desentonen con el entorno		
		<u> </u>		CERRAMIENTO					
EDIFICACION AU		ueden ser opa	cos nasta 1	m. Se toleran re	ejas y vegetación				
SUPERFICIE MAXII									
N° DE PLANTAS									
ALTURA MAXIMA		SA							
SEPARACION A L		NCIDAL							
	FICIO PRII	NCIPAL							
	11	Actividades in	ndustriales co	omnatibles con	usos residenciales				
USOS PRINCIPAL USOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos COMPLEMENTARIOS D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 Construcciones agrícolas, forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales y onerciales y espacios T4 actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales y de servicios T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras exentas de informe ambiental T6 resto de actividades hosteleras T7. actividades de almacenamiento para venta de productos exentas de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos 12 actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental existentes. sus posibles ampliaciones. Siempre y cuando sus residuos no superen las 10 Tm/año y además no sea peligrosos y siempre y cuando se establezcan medidas correctoras para compatibilizar su asentamiento e suelo urbano. R1 residencial en vivienda unifamiliar (vinculado a la actividad industrial)									
				OBSERVAC	CIONES				
				Ver Título V, C	Capítulo 3.				

REDACCIÓN NUEVA DE LAS FICHAS DE LAS ORDENANZAS AFECTADAS (MODIFICACIÓN)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO URBANO

NOMBRE::		Residencial-Casco Urbano				
AMBITO DE APLICACIÓN:		El graficado como : Residencial-Casco Urbano (R_C)				
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:		Vivienda Unifamiliar				
USO CARACTERISTICO		Residencial				
CONDICIONES DE PARCELAS PARA I	NUEVAS SE	GREGACIONES				
SUPERFICIE MINIMA (m2)		100 m2				
FRENTE MINIMO (a) (m)		6 m				
FONDO MINIMO (b) (m)		6 m				
OTRAS:						
CONDICIONES DE APROVECHAMIEN	ITO					
CONDICIONES MÍNIMAS	Para que	e una parcela sea aprovechabl	e ha de cumplir unas dimensiones			
			al de 4,5 metros de frente mínimo.			
OCUPACION MAXIMA (*)			% en parcelas de menos de 150 m2			
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resulta	ante				
ALTURA MAXIMA SOBRE						
RASANTES (m/n° pl)						
ALTURA A CORNISA	7 m.					
NUMERO DE PLANTAS	B+1					
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se perm	ite				
SEMISOTANO	Se perm	ite.				
SOTANO	Se perm	ite.				
APARCAMIENTO	1 plz/viv	v. o 1 plz/100m2c en otros usos				
POSICION DE LA EDIFICACION. RETR	ANQUEOS					
		PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS			
ALINEACION EXTERIOR (d1)	0 m	. o 2 m.	0 m. o 2 m.			
FONDO MAXIMO(c)(*)	No se	,	No se fija			
LINDEROS LATERALES (d2)		ermite adosarse	Se permite adosarse			
		si se abren huecos	2 m. si se abren huecos			
TIMBERO DOCTEDIOD (43)		si son cerramientos ciegos	1 m. si son cerramientos ciegos			
LINDERO POSTERIOR (d3)		ermite adosarse si se abren huecos	Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos			
		si se ableit fluecos si son cerramientos ciegos	1 m. si son cerramientos ciegos			
OTROS EDIFICIOS(d4)	1 1111.	si son cenamientos elegos	Tim. 3/30/1 centamientos elegos			
ESQUEMA DE OCUPACION						
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos laterales d3.Distancia a lindero posterior d4.Distancia a otros edificios		2 d1 2 d	d3 d3			

^{*} Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

Residencial-Casco Urbano Control	NORMAS PART	ICULARES								
RECOMENDADO	NOMBRE:									
MATERIALES RECOMENDADO RECOMENTADO RECOMENDADO RECOMENDADO RECOMENDADO RECOMENDADO RECOME	AMBITO DE APLIC	CACIÓN:			Zor	nas señalac	das en planos como	Residen	cial-Casco Urba	no
MATERIALES RECOMENDADO PROHIBIDO RECOMENDADO Adecuados al entorno Adecuados al entorno Indialidio caravista: taplai, revocos pintados HUCOS MATERIALES RATIO Se permiten las galetras abietras voladas inspiradas en la requiectura tradicional sevados abietras voladas inspiradas en la requiectura tradicional sevados abietras voladas inspiradas en la requiectura tradicional se vivolcionarios. Se portiben los cuerpos volados cerrados Vuel maximo de 1/10 del anendo de la careja y latina minima de 3.00 m. como máximo de 1 m sin superar el acados en tonos tradicionales se vivolcionales se v	CONDICIONES ES	TETICAS								
RECOMENDADO RECOMENDADO PROHIBIDO Adecuados a lentomo- ladifila caravista, taplat, desentonen con la zona revocos pintados. HUECOS MATERIALES RATIO Se permiten las galeries ateitertes volades inspiradas en la arquifectura tradicional surquifectura tradicional se prohiben los cuerpos volados cervados. Preferiblemente madera Se evitarán los materiales de caripitetes de apariencia metalica brillante, se toleran la cados en tonos tradicionales l'adicionales l'ad						FAC	CHADA			
Adequados al entorno ladiglico acres y pagizos de entorno tradicional con la gentorne con la zona revocas pintados. HUECOS MATERIALES RATIO Se permiten las galeras a biertas voladas inspiradas en la arquiectura tradicional Se prohibem los cuerpos voladas inspiradas en la arquiectura tradicional Se prohibem los cuerpos voladas inspiradas en la arquiectura tradicional se volvarán los materiales de carpintenta de aparencia metálica brillante, se toleran la cados en tonos tradicionales tradicionales carpintenta de aparencia metálica brillante, se toleran la cados en tonos tradicionales carpintenta de aparencia metálica brillante, se toleran la cados en tonos tradicionales carpintenta de aparencia metálica brillante. Se del minima de 3.00 m. como máximo de 1 m sin superar el carpintenta de aparencia metálica brillante. Se del minima de 3.00 m. como máximo de 1 m sin superar el carpintenta de apariencia metálica brillante. Se admitica de mano nos superar el carpintenta de apariencia metálica brillante. Se admitica o máximo 1.20 x 1,20 m. sobre la alticación del fatido de cubierta, loberándose como máximo de 1.00 x 1,20 m. sobre la alticación del vial y 0,20 m. sobre la alticación del vial y 0,20 m. sobre la alticación del vial y 0,20 m. sobre la cubierta cu		MA	ERIALES	i				COLORES		
Idadillo caravista , Iapial, revocos piratdos HUECOS NATERIALES RATIO Se permiten las galerias abiertas voladas inspiradas en la arquirectura tradicional										
MATERIALES MATERIALES RATIO RATIO Se permitten las galetreas saletreat svoladas inspiradas en la arquilectura tradicional se vertiarán los materiales de carpinteria de apariencia metalica billante, se toleran lacados en tonos tradicionales Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metalica billante, se toleran lacados en tonos tradicionales CUBIERTA PENDIENTE MAXIMA MATERIAL 20° y 30° Teja curva y teja mixta, Se admitirán do 10 m. Lucernarios de tamaño materiales de carpinteria de apariencia metalica billante, se toleran lacados en tonos tradicionales Teja curva y teja mixta, Se admitirán do 120 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldon de cubierta, tolerándose como máximo das buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldon de cubierta, tolerándose como máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio del faldon de cubierta, tolerándose como máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio del faldon de cubierta, tolerándose como máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio del faldon de cubierta, tolerándose como máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio del faldon de cubierta. Los aleros tendrán un Color rojizos vielen máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio del faldon de cubierta. Los aleros tendrán un Color rojizos vielen máximo da 1,20 x 1,20 m. sobre tal alineación del vial y 0,20 m. sobre tal elizado máximo del 2,00 m. sobre tal elizado del vial y 0,20 m. sobre talenta vial y 0,20 m. sob	ladrillo caravista	, tapial,					Tonos ocres, pa	ajizos		
MATERIALES Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de aparifericia metalica brillanne, se tolerán lacados en tonos tradicionales Pendiente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de aparifericia metalica brillanne, se tolerán lacados en tonos tradicionales PENDIENTE MAXIMA MATERIAL ALTURA ALTURA ALTURA ALTURA ALTURA ALTURA CUMBRERA 20° y 30° leja curva y teja mixta, se admitirán otros materiales de campintería de aparifencia metalica brillanne 10 m. Lucernarios de tarmáno CUBIERTIA Lucernarios de tarmáno Lucernarios de tarmáno Lucernarios de tarmáno Cubiera de aparifencia metalica brillanne 20° y 30° leja curva y teja mixta, se admitirán otros materiales para usos agropecuari os substantes como maximo dos bubardillas por vivienda, la carto del alero no podrá sobrepasar los frente máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de stitundos es destinatos de la mismo de 1,60 x mismo de 1,60	revocos pinta		IECOS					VO	I ADIZOS	
Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metalica brillante, se toleran lacados en tonos tradicionales PenDiente MAXIMA MATERIAL CUMBRERA 20° y 30° Teja curva y teja mixta, Se admitría o del face de apariencia del apariencia máximo del materiales de carpintería de apariencia metalica brillante. PENDIENTE MAXIMA MATERIAL CUMBRERA 20° y 30° Teja curva y teja mixta, Se admitría no dros materiales de carpintería de apariencia máximo 1,20 x 1,20 m. del falcidon de cubienta, otros materiales para usos agropecuari gora su sus para usos agropecuari gora su sus pera el máximo del 1,20 x 1,20 m. del falcidon de cubienta, tolerándose como máximo na del vial y 0,20 m. sobre material que los falcidones del mismo m	MATE		JECO3		RΔ	IΙΟ	Se permiten las o			insniradas en la
Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante, se toleran lacados en tonos tradicionales Cubierra	TVII (TE	NII NEES			107	110		arquitect	ura tradicional	·
carpinteria de apariencia metàlica brillante, se toleran lacados en tonos tradicionales Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia de apariencia de apariencia de apariencia la evitarán los metalicas elementos uselembria la lisera de la carpinteria de apariencia de apariencia de la cubication de la carpinteria de apariencia de apariencia de la carpinteria de la carpinteria de apariencia de la carpinteria de										
Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante Se exitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante Se exitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante Se exitarán los materiales de la materiales de la materiales de la materiales des de la materiales des de la materiales des de la materiales para usos agropecuari os en el tercio medio del faidón de cubierta, tolerándose como máximo des buhardillas por vivienda, os agropecuari os en faidones destintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. sobre mitadores como máximo des buhardillas por vivienda, os frente máximo de 1,20 x1,20 m. sobre mitadores de la diciones de la mismo material que los faidones del mismo material que los faidones del mismo material que los faidones de cubierta cubierta cubierta su persente de la materiales adecuados al entorno, pueden ser o pacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vergetación. CERRAMIENTO DE PARCELA Se toleran rejas, celosias y vergetación. Se para la materiales adecuados al entorno, pueden ser o pacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vergetación. Si para la materiales adecuados al entorno, pueden ser o pacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vergetación. Si para la materiales adecuados al entorno, pueden ser o pacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y foresta la celosia de la materiales de la material que los faldones de la ma				tra	dici	onales				
PENDIENTE MÁXIMA MATERIAL 20° y 30° Teja curva y 10 m. Se admitirán otros materiales para usos agropecuari os submardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente maximo dos buhardillas por vivienda, en faldones del mismo material que los faldones de la mismo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta. 10 certa materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vegetación. EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA No se fija N° DE PLANTAS 1 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m (solvo naves y edif, de uso no residencial de uso justificado: 7,00m. sepaca los principal sepaca los 13 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones desportivas al aire libre A1 construcciones agricoles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales sometidas a comunicación T3 actividades comerciales sometidas a comunicación T4 actividades comerciales sometidas a comunicación T5 resto de actividades fosteleras A2 actividades fosteleras exentas de informe ambiental T4 actividades comerciales sometidas a comunicación T5 resto de actividades fosteleras centas de informe ambiental T5 resto de actividades fosteleras centas de informe ambiental T5 resto de actividades fosteleras centas de informe ambiental T5 resto de actividades fosteleras centas de informe ambiental T5 resto de actividades fosteleras cen	metálica brilla	ante, se to	leran					nateriales	de carpintería	
MÁXIMA MATERIAL CUMBRENA 10 m. structor de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. structos en el tercirco medio del faldón de cubierta, su tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en l'altones distintos, con materiales para usos agrope cuari os su para usos en el tercirco medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en l'altones distintos, con material que los faldones de cubierta. Por material que los faldones de cubierta rejas, celosias y vegeta-cibi. Por parce la l'uma de l'altone de cubierta rejas, celosias y vegeta-cibi. Por parce la l'uma de l'altone de cubierta rejas, celosias y vegeta-cibi. Por parce la l'uma de l'altone de l						CU	BIERTA			
Teja curva y teja mixta, Se admittran otros materiales para usos agropecuari os materiales per materiales per materiales per materiales de la mismo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de sobreasar los frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta de la mismo material que los faldones de cubierta de la mismo material que los faldones de cubierta de la mismo material que los faldones de la mismo material de la mismo material de la mismo material que los faldones de la mismo material de la mismo de la mismo material de la mismo material de la mismo de la mi		MATER		MAXIMA	4					COLOR
CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vegetación. EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA NO SE fija Nº DE PLANTAS 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m. (solvo noves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m. SEPARACION A LINDERCOS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales sometidas a comunicación T3 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 residudades hosteleras A2 actividades exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades an en régimen familiar 11 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto CERRAMIENTO DE PARCELA No se fija	20° y 30° Teja curva y teja mixta, Se admitirán otros materiales para usos agropecuari				Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20		vuelo m m. sobre del vial y mirado El canto podrá s 15 o ele	aximo de 0,60 e la alineación y 0,20 m. sobre res o galerías. o del alero no obrepasar los cm. salvo ementos	Color rojizos	
CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosías y vegetación. EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA Nº DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m. (solvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado; 7,00m. SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USOS PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos COMPLEMENTARIOS D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades comerciales exentas de informe ambiental T5 resto de actividades panaderas en régimen familiar T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS										

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO URBANO

SUELO URBANO							
NOMBRE::			Residencial-Periférico				
AMBITO DE APLICACIÓN:			El graficado como : Residencial-Periférico (R_P)				
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:		Vivienda Unifa	Vivienda Unifamiliar				
USO CARACTERISTICO		Residencial	Residencial				
CONDICIONES DE PARCELAS	PARA NUEVAS SEC	GREGACIONES					
SUPERFICIE MINIMA (m2)		250 m2 como o pareada y 250		eral, 100 m2 vivienda adosada, 150 m2 vivienda vienda aislada			
FRENTE MINIMO (a) (m)		10 m (como cr uso y la tipolog <u>Uso residencia</u> . Vivienda Unifa 6 m en el caso m. en el caso Vivienda multif Como mínimo <u>Resto de usos</u> .	iterio genera gía: <u>l:</u> miliar: de vivienda de vivienda familiar: se cumplirá	al). No obstante se hacen distinciones en función del a adosada, 10 m en el caso de vivienda pareada, 14			
FONDO MINIMO (b) (m)		10 m					
OTRAS:							
CONDICIONES DE APROVECH	HAMIENTO						
CONDICIONES MÍNIMAS	de			hable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro os de frente mínimo. (salvo para vivienda adosada que			
OCUPACION MAXIMA (*)			upación del	100 % en parcelas de menos de 150 m2			
EDIFICABILIDAD m2/m2	La	resultante					
ALTURA MAXIMA SOBRE							
RASANTES (m/n° pl)							
ALTURA A CORNISA	7 r	m.					
NUMERO DE PLANTAS	B+	1					
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		permite					
SEMISOTANO	Se	permite.	mite.				
SOTANO	Se	permite.					
APARCAMIENTO	1 p	olz/viv. o 1 plz/100m2c	en otros us	OS			
POSICION DE LA EDIFICACION	N. RETRANQUEOS						
		PLANTA BAJA		OTRAS PLANTAS			
ALINEACION EXTERIOR (d1)		(en función del grado olidación de la calle)	de de	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)			
FONDO MAXIMO(c) (*)	No se fija			No se fija			
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosa	arse		Se permite adosarse			
	3 m. si se abren h			3 m. si se abren huecos			
	1,50 m. si son cerr			1,50 m. si son cerramientos ciegos			
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosa			Se permite adosarse			
	3 m. si se abren h			3 m. si se abren huecos			
OTROS EDIFICIOS(d4)	1,50 m. si son cerr	ramientos ciegos		1,50 m. si son cerramientos ciegos			
ESQUEMA DE OCUPACION							
ESQUEIVIA DE OCUPACION		T					
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edifica d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos latera d3.Distancia a lindero poster d4.Distancia a otros edificios	a ación ales ior		d1	25 d3 d3 d3 d3			

^{*} Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

mixta. Se admitrán otros admitrán otros materiales para usos materiales para usos materiales para usos agropecuarios agropecuar	NORMAS PARTICULA	ARES							
MATERIALES PROHIBIDO RECOMENDADO PROHIBIDO RECOMENDADO PROHIBIDO Adecuado al entorno leafillo Materiales extranos que Tonos ocres, pajzos Colores que desentonen con la caravita ta, tapial, revoco desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la caravita ta, tapial, revoco desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores Donos ocres, pajzos Donos	NOMBRE:			Res	sidencial-P	eriférico			
RECOMENDADO PROHIBIDO RECOMENDADO PROHIBIDO Adecuados al enformo indificio desentonen con la zona pintados HUECOS VOLADIZOS MATERIALES SAPIO SE permiten las galentas abiertas volaces entranos que preferiblemente madera. Preferiblemente madera. Se evilarán los materiales de carpintento de apariencia metalica brillante. Se tevilarán los materiales de carpintento de apariencia metalica brillante. Se tevilarán los materiales de carpintento de apariencia metalica brillante. Se tevilarán los materiales de carpintento de apariencia metalica brillante. Se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se demano máximo de la carcera existe se admitirán otros materiales para usos agropecuarios al significante de carcera de la carcera existe como máximo dos buharciallas para usos agropecuarios del sintense de carcera de la carcera existe de mismo de la carcera de la carcera de la carcera existe se como máximo dos buharciallas por viviendo, en falcidon del falción de cubierta, toleranderal de la carcera de la car	AMBITO DE APLICA	ACIÓN:		Zor	nas señala	das en planos como R	Residencial-Periférico		
RECOMENDADO RECO	CONDICIONES ESTI	ETICAS							
RECOMENDADO PROHIBIDO RECOMENDADO PROHIBIDO Adecidados al entomo identificación de esentonen con la zona desentonen con la zona pintados HUECOS VOLADIZOS MATERIALES RATIO Se permiten las galerias ablertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional se profiber in los materiales de carpintoria de apariencia metalla brillante. Se toteran lacados en tonos tradicionales value maximo de 1 na insuperar el ancho de la acra existina de apariencia metalla brillante. Se toteran lacados en tonos tradicionales value maximo de 1 na insuperar el ancho de la care avatir de apariencia metalla brillante. CUBIRRIA					F.A	ACHADA			
Adecuados al entorno: ladrillo caravista, taplal, revocos desentonen con la zona pintados HUECOS MATERIALES MATERIALES MATERIALES MATERIALES MATERIALES MATERIALES MATERIALES MATERIALES RATIO Se permiten las galerias abiertas voladas inspiradas en la arciquiectura tradicional Se prohiblen los cuerpos volados cerrados. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metalica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metalica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales CUBIERTA PENDIENTE MAXIMA MATERIAL ALTURA ALTURA HUECOS PERMITIDOS MINIMOS COLOR MINIMOS admitirán cros materiales para la composição de cubierta, tolerándose com materiales para la composição de cubierta, tolerándose como maximo dos bustarillas por vivienda, en felciones distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. situados substitutados del mismo material que los faldones de cubierta, tolerándose como maximo dos bustarillas per vivienda, en felciones distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. sobre máximo de 1,20 x 1,20 m. sobre máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta, tolerándose como maximo dos bustarillas per viviendas en felciones distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. sobre máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta. Sobre para fel na composição de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta porte de 1,20 x 1,20 m. sobre máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta porte de 1,20 x 1,20 m. sobre máximo de 1,20 x 1,20 m			ALES						
Caravita Isplai, revocos pintados									
MATERIALES MATERIALES RATIO Se permitten las galeriaes ableitas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional se vertiarán los materiales de carpinteria de apariencia metalica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales Se toleran lacados en tonos tradicionales Se toleran lacados en tonos tradicionales Tradicionales Tradicionales Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metalia brillante. Se coleran lacados en tonos tradicionales Tradicionale	caravista , tapi	al, revocos				Tonos ocres, pa			
RATIO Se permitten las galerias abiletars voladas inspiradas en la arguletcutra traticional	pintado		OS.				VOI ADIZOS		
Preferiblemente madera. Se prinhiber los cuerpos voldados cerrados Preferiblemente madera. Se prinhiber los cuerpos voldados cerrados Se prinhiber los cuerpos voldados cerrados Se prinhiber los cuerpos voldados cerrados Velo máximo de 1710 del ancho de la calley alluta minima de apariencia metállica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales ENDIENTE MAXIMA MATERIAL ALTURA ALTURA MAXIMA CUMBRERA ALUGOS MAXIMOS PERMITIDOS MINIMOS COLOR MINIMOS COLOR ALEROS MINIMOS COLOR ALEROS MINIMOS COLOR ALEROS MINIMOS COLOR ALEROS MINIMOS COLOR COMBRERA 10 m. Lucernarios de tamano máxim de 120 x 1,20 m. situados agropecuarios agropecuarios agropecuarios agropecuarios agropecuarios agropecuarios agropecuarios CERRAMIENTO DE PARCIA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación EDIFICACIÓN AUXILLAR SUPPERTICIE MAXIMA No se fija Nº DE PLANIAS 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m (solvo noves y ediff. de uso no residenciol de uso justificado: 7,00m.) SEPARACION A LINDEROS SEPARACION A LINDEROS DI instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R1 acitividades comerciales se ventas de informe ambiental T5 resto de actividades comerciales H1 actividades comerciales exentas de informe ambiental T6 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos 11 actividades industriales compacitales 12 actividades comerciales 13 actividades comerciales 14 actividades comerciales exentas de informe ambiental T6 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos 11 actividades comerciales 12 actividades de almacenamiento para venta de productos 13 actividades de informe ambiental 15 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos 11 actividades industriales compacitales 12 actividades ganaderas en régimen familiar A2 citividades ganaderas en régimen familiar A3 citividades ganaderas en régimen familiar A4 citividades ganaderas en régimen familiar									
Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica de cubierta, telefandose de la lacera existica de la						Se pro	arquitectura tradicional híben los cuerpos volados	cerrados	
PENDIENTE MÁXIMA MATERIAL MAXIMA CUMBRERA 1 Teja curva y teja mixta. Se admitran otros materiales para usos agropecuarios agropecuarios 20° y 30° Teja curva y teja mixta. Se admitran otros materiales para usos agropecuarios agropecuarios agropecuarios CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA No se fíja N° DE PLANTIAS 1 1 SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION A LINDEROS SEPARACION A LINDEROS DI Instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres publicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles 11 actividades comerciales exentas de informe ambiental 13 resto de actividades comerciales exentas de informe ambiental 15 resto de actividades comerciales exentas de informe ambiental 16 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos 19 actividades de almacenamiento para venta de productos 170 actividades de almacenamiento para venta de productos 170 actividades de almacenamiento de productos os metidas a comunicación 110 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos 19 actividades de almacenamiento para venta de productos 170 actividades de almacenamiento para venta de productos 171 actividades de almacenamiento para venta de productos 171 actividades de almacenamiento para venta de productos 171 actividades de almacenamiento para v	Se evitarán los ma de apariencia	ateriales de carp a metálica brilla:	nte.	tradici		m. como máximo d	le 1 m sin superar el ancho Iteriales de carpintería de	de la acera existente	
MAXIMA MAXIMA MAXIMA COUMBRERA I Teja curva y teja mikta. Se admilitria notros materiales para usos agropecuarios el cumario de 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo manterial que los faldones de cubierta. CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación EDIFICACIÓN AUXILLAR SUPERFICIE MAXIMA Nº DE PLANTAS 1					С	UBIERTA			
Teja curva y teja mixta Se admitrián otros máximo 1,20 x 1,20 m. situados venterios medicales para usos agropecuarios en el tercio medio del fatidon de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo dos buhardillas mor vivienda en faldones del situadores o galerías. El canto del alero no podrá distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta. Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación		MATERIAL		MAXIMA			_	COLOR	
Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2.40 m. Se toleran rejas y vegetación EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA No se fija N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL MOSOS USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles I1 actividades comerciales exentas de informe ambiental I3. resto de actividades comerciales I4 actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental I8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos I11 espectáculos y actividades recreativas I12 officinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental	20° y 30° Teja curva y teja 10 i mixta. Se admitirán otros materiales para usos			máximo 1 en el tero de cub como má por vivi distintos, de 1,20 y del misr	,20 x 1,20 m. situados cio medio del faldón cierta, tolerándose áximo dos buhardillas tenda, en faldones con frente máximo x1,20 m. y revestidas mo material que los	vuelo máximo de 0,60 m sobre la alineación del vial, y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como			
Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2.40 m. Se toleran rejas y vegetación EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA No se fija N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL MOSOS USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles I1 actividades comerciales exentas de informe ambiental I3. resto de actividades comerciales I4 actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental I8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos I11 espectáculos y actividades recreativas I12 officinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental							caricellos.		
EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA ALTURA MAXIMA A CORNISA SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres publicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles I1 actividades comerciales sometidas a comunicación I2 actividades comerciales sometidas a comunicación I3. resto de actividades comerciales I4 actividades hosteleras I5 resto de actividades hosteleras I7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental I8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos I11 espectáculos y actividades recreativas I12 oficinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental A3. Ganaderia intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental A3. Ganaderia intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental A3. Ganaderia intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental	Materiales tradicio	nales, pueden s	er opac				on .		
SUPERFICIE MAXIMA Nº DE PLANTAS 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m.(salvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m.) SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USO PRINCIPAL BR1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T11 espectáculos y actividades comerciales T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganaderia intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta						, , ,			
Nº DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales sometidas a comunicación T3 resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras T5 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganaderia intensiva y explotaciones quanderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta	SUPERFICIE MAXIM	A		No	se fija				
SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles I1 actividades comerciales sometidas a comunicación I2 actividades comerciales exentas de informe ambiental I3. resto de actividades hosteleras exentas de informe ambiental I5 resto de actividades hosteleras exentas de informe ambiental I8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación I10 resto de actividades de almacenamiento de productos I11 espectáculos y actividades de almacenamiento de productos I11 espectáculos y actividades recreativas I12 oficinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades industriales compatibles con usos residenciales A3 Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta	N° DE PLANTAS			1					
USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras exentas de informe ambiental T6 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental								icado: 7,00m.)	
USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales sometidas a comunicación T3. resto de actividades comerciales T4 actividades comerciales T5 resto de actividades comerciales T6 resto de actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento para venta de productos T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganaderia intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta					Condiciones iguales a edificación principal				
USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades comerciales T5 resto de actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta		CIO PRINCIPAL		Ad	losada o a	islada			
USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta									
D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta									
			D3 apa D4 espa D5 equi D7 insta A1 con: R3 aloja T1 activ T2 activ T3. resto T4 activ T5 resto almace T10 restr T11 esp T12 ofic I1 activi A2 activ A2 activ	arcamiento u acios libres p ipamientos alaciones de strucciones a amiento cole vidades com vidades com o de activida acenamiento o de activida enamiento d o de activida ectáculos y cinas y despa idades indus vidades gar	eportivas al agrícolas y ectivo, alba erciales so erciales exe ades come eleras exer ades hostel des de aln le producta ades de al actividada achos striales con aderas en	aire libre forestales ergues y hoteles emetidas a comunicac centas de informe ambie erciales ntas de informe ambie eras ta de productos exer nacenamiento para v os sometidas a comur lmacenamiento de pr es recreativas npatibles con usos resi régimen familiar	oiental ental atos de informe ambiental enta de productos T9 act nicación oductos denciales		
	USOS PROHIBIDOS		El resto						
OBSERVACIONES									
Ver Título V, Capítulo 2.					Ver Título	o V, Capítulo 2.			

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO URBANO

SUELO URBANO										
NOMBRE::	Industrial Baja Intensidad	Industrial Baja Intensidad								
AMBITO DE APLICACIÓN:	El grafiado como : Industrial ba	El grafiado como : Industrial baja intensidad (I_BI)								
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:	Naves o talleres de pequeño t	Naves o talleres de pequeño tamaño								
USO CARACTERISTICO	Industrial	Industrial								
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES										
SUPERFICIE MINIMA (m2	300 m2									
·		10 m								
FRENTE MINIMO (a) (m)		10 m								
FONDO MINIMO (b) (m) OTRAS:	10111	10 111								
	10									
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO										
	Para que una parcela sea aprovechable de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del									
	parcelario tradicional de 7m. de frente. Legún condiciones de posición de la edificación									
	a resultante									
	m.									
ALTON (A CONTINUE)	III.									
NUMERO DE PLANTAS B-	B+1									
	Se permite									
CUBIERTA										
	e permite									
	Se permite									
APARCAMIENTO 1	plz/100m2c									
POSICION DE LA EDIFICACION. RETRA	ANQUEOS									
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS								
FONDO MAXIMO(c) LINDEROS LATERALES (d2) LINDERO POSTERIOR (d3) OTROS EDIFICIOS(d4)	5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado No se fija Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos	5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado No se fija Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos								
ESQUEMA DE OCUPACION										
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos laterales d3.Distancia a lindero posterior d4.Distancia a otros edificios	D C C D D D D D D D D D D D D D D D D D									

NORMAS PARTICULARES										
NOMBRE:				ustrial Baja Int						
AMBITO DE APLICACIÓN: Zonas señaladas en planos como Industrial Baja Intensidad (I_BI)										
CONDICIONES ESTETICAS FACHADA										
MATERIALES COLORES										
RECOMENDADO		_	HIBIDO	RECOMENDADO PROHIBIDO						
	Metálicos aspecto mate en colores que		Materiales que desentonen con la		Grises, blancos o cremas		Colores que desentonen con el entorno tradicional			
	no desentonen, aplacados de piedras artificiales, naturales ladrillo caravista y			na			con el entorno tradicional			
otros materiales más tradicionales que dependerán del tipo de actividad que										
	ei iipo de la llevar a									
HUECOS						VOLADIZOS				
MATERIALES RATIO			RATIO	No se p						
PVC , aluminio, I			e la actividad		Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y altura mínima					
en tonos no disc madera		industrial. En el caso de construcciones hoteleras, como mínimo será de 1/8 de		de una planta, si es sobre vía pública de más de 8 m. de ancho con un máximo de 1 metro de vuelo						
		la superficie de la estancia		Vuelo máximo de 1,00 m sobre solar propio. Se evitarán los						
					materiales de carpinte					
se permitirán vuelos en usos hoteleros. CUBIERTA										
PENDIENTE		ALTURA			HUECOS		ROS			
MÁXIMA	I IVI	MATERIAL MAXIMA CUMBRERA			PERMITIDOS	MÍNI	IVIU3	COLOR		
20° y 30° para edificaciones		e todo tipo, apa a ser	10 m.		arios será, aislados o pendiendo de el tipo	Los aleros	s tendrán náximo de	Colores claros		
hoteleras		e grecada o			•		máximo de que no sobre la desentonen coi			
		l metálico,			los mismos será como			el entorno		
	permitiendo la cubierta plana en				de un 20% de la e la cubierta					
		justificados								
Materiales tradic	ionales n	ueden ser ona		ERRAMIENTO	DE PARCELA n rejas y vegetación					
EDIFICACION AU		deden ser opa	COS Hasta 2,40	7 m. se tolera	rrejas y vegetación					
SUPERFICIE MAXII										
N° DE PLANTAS										
ALTURA MAXIMA A CORNISA SEPARACION A LINDEROS										
SEPARACION EDI		NCIPAL								
USOS			=							
USO PRINCIPAL					usos residenciales					
USOS COMPLEMENTAR)2 instalaciones)3 aparcamien			OS					
COM LEMENTAR		4 espacios libr		,						
		5 equipamient		aira libra						
	D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 Construcciones agrícolas, forestales									
R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo										
T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental										
T3. resto de actividades comerciales y de servicios										
T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras										
T7.actividades de almacenamiento para venta de productos exentas de informe ambiental										
T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación										
T10 resto de actividades de almacenamiento de productos										
T11 espectáculos y actividades recreativas										
T12 oficinas y despachos 12 actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental existentes. y										
sus posibles ampliaciones. Siempre y cuando sus residuos no superen las 10 Tm/año y además no sean										
peligrosos y siempre y cuando se establezcan medidas correctoras para compatibilizar su asentamiento o suelo urbano.							u asentamiento en			
R1 residencial en vivienda unifamiliar (vinculado a la actividad industrial)										
USOS PROHIBIDO	S E	l resto		ODCEDVA	CIONES					
				OBSERVA						
Ver Título V, Capítulo 3.										

B. MEMORIA VINCULANTE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO.

Las razones de conveniencia y oportunidad, así como el interés público que han motivado la redacción de la presente modificación en el municipio de Valdefuentes del Páramo, quedan ya implícitas en las consideraciones planteadas en los apartados anteriores en los que se describen los artículos modificados.

La mejora de las condiciones edificatorias implica que la población opta por asentarse en los núcleos del municipio, puesto que no perjudica sus intereses edificatorios, sobre todo respecto de edificaciones de uso no residencial como naves, edificaciones para vehículos, maquinaria, y utillaje agrícola, situados junto a las viviendas, etc., en un municipio eminentemente agrícola

Todo ello redunda en la mejora del asentamiento de la población y de las condiciones de desarrollo económico del municipio de Valdefuentes del Páramo, por lo que se considera de interés general.

En el caso que nos ocupa, el interés público y la conveniencia se explican por sí mismas en cuanto que la modificación tiene la exclusiva finalidad de precisar el régimen y parámetros regulatorios de determinados suelos, especialmente en materia de usos, subsanando en unos casos errores u omisiones normativos detectados en el municipio de Valdefuentes del Páramo; y en otros casos, flexibilizando el régimen de usos de ciertas zonas para favorecer la adaptación a la actual realidad del mercado sin imponer medidas tan restrictivas que eviten el asentamiento de nuevos usos.

Las propuestas que se plantean en la modificación se dirigen a precisar determinaciones en los núcleos consolidados asegurando la continuidad de acciones ya iniciadas y desarrolladas tiempo atrás en el tejido urbano que no habían necesitado cambios con la aprobación del nuevo planeamiento.

Así con la modificación, se procura la resolución de situaciones que según la normativa vigente inciden de forma inadecuada en las posibilidades de desarrollo y gestión de los suelos, y dificultan la implementación de las necesarias inversiones públicas y privadas en la ejecución del planeamiento.

El interés público de esta modificación estriba, por tanto, en establecer para los suelos las condiciones tipológicas y de ordenación que se estiman más adecuadas en estos momentos, a la vista de las circunstancias que concurren en el caso. Además, debe señalarse, que las precisiones que se introducen en el documento de planeamiento con la modificación de planeamiento no suponen afecciones o reducción de suelos dotacionales públicos, tal y como se justifica en apartados posteriores.

El presente documento, como se ha indicado en la Memoria Informativa, se redacta para la modificación de algunas determinaciones de ordenación detallada incluidas en las ordenanzas.

El interés público de la presente modificación de planeamiento se basa en los aspectos que se detallan a continuación. Asimismo, se incluye en el Anexo II el certificado plenario de 13 de febrero de 2017 en el que se insta a la modificación de planeamiento, en la que se incluyeron algunos aspectos más a modificar en las NUM de Valdefuentes del Páramo tras las reuniones mantenidas con la corporación. Además, todos los aspectos a modificar han sido sometidos a información pública por el Ayuntamiento tal y como se muestra en el documento de Consulta Ciudadana que se incluye en el mismo Anexo II.

Así pues:

- En cuanto a la **ampliación de la altura de la parte ciega del vallado de solares y de la altura total del vallado**

Resulta una necesidad para el municipio de Valdefuentes del Páramo el hecho de poder permitir que el vallado sea ciego (opaco) en una altura mayor de un metro, que es lo que se encuentra vigente actualmente en la normativa de Valdefuentes del Páramo.

Las normas vigentes, en los artículos 80, 185, 191 y 197, indican que únicamente podrá ser ciego un metro sobre la rasante. Esto no fomenta la seguridad de las propiedades de los vecinos del municipio, y además hay que señalar que las vallas ciegas de tapial han sido desde siempre un cerramiento tradicional, tanto en Valdefuentes como en toda la zona del Páramo, por lo que parece ser que la normativa no ha tenido en cuenta la construcción tradicional de la zona. Además, en general, son los cierres cuentan con alturas mayores de 2 metros, que es el límite que establecen las normas. La población alega, entre otras cosas, inseguridad con un vallado tan permeable como el que obliga la normativa actualmente, y apelan a la tradición de los vallados ciegos de tapial de mayor altura. Es por todo ello que se quiere permitir un vallado ciego (opaco) de 2,40 metros de altura máxima.

El Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo quiere fomentar la seguridad de los bienes materiales y personales de los vecinos permitiendo cierres opacos de mayor altura que impidan la visualización desde la vía pública del interior de viviendas, naves y fincas.

- En lo que se refiere a la ampliación de la altura a cornisa de las edificaciones auxiliares en suelo urbano

A ser un municipio esencialmente agrícola, esto implica que cualquier vehículo, maquinaria o utillaje relacionado con la actividad agrícola necesita en las edificaciones en las que se vaya a resguardar, una altura superior a los 3,5 metros de la altura límite de la planta baja y los 4,5 metros establecidos para las edificaciones auxiliares en la normativa de las ordenanzas de Casco urbano y Residencial Periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente. Por todo esto se quiere establecer una excepción para las naves o edificaciones no residenciales en los que la altura podrá llegar hasta los 7 metros justificadamente. Es decir, que se quieres promover un asentamiento empresarial de modo que se puedan edificar naves y edificaciones para vehículos, maquinaria, y utillaje propios del sector primario en suelo urbano.

- Respecto a la ampliación del parámetro de ocupación máxima para las naves y edificaciones de uso no residencial en suelo urbano

Tras la aplicación de las NUM de Valdefuentes desde su aprobación, se ha evidenciado la necesidad de mejorar las condiciones urbanísticas de las naves y edificaciones de uso no residencial, de tal forma que el parámetro de ocupación máxima sea superior al fijado en la normativa, en las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente; y principalmente en la ordenanza industrial de baja intensidad (artículo 196) puesto que sería más lógica la determinación de dicha ocupación por las condiciones de posición de la edificación, ya que no es necesaria tanta superficie de parcela libre (la ocupación establecida es del 60%), sino que la necesidad está en aprovechar al máximo la parcela con la edificación, tal y como se había venido haciendo hasta la aprobación de las nuevas normas sin ningún perjuicio urbanístico al respecto. Así será posible que se incentive el crecimiento del municipio, tanto poblacional como económico, fijando unos condicionantes menos restrictivos.

Se entiende que el interés en el aumento de la ocupación no es especulativo sino necesario para el aprovechamiento de la parcela ante un parcelario de tamaño reducido, en el que el espacio libre de parcela no es necesario que sea tan elevado. Además, existen parcelas de similar tamaño tanto en zona de casco urbano como en zona de residencial periférico.

- Finalmente, en lo que se refiere al cambio en las condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico

resulta también necesaria la modificación de algunos aspectos de las condiciones de uso en las ordenanzas de Casco Urbano y Residencial Periférico por lo restrictivo de las condiciones que se imponen en algunos usos, que suponen una limitación al desarrollo económico del municipio. Así pues, en el artículo 182 de la Normativa de las NUM de Valdefuentes, algunos de los usos complementarios especificados en la ordenanza de Casco Urbano están limitados a una superficie máxima de 500 metros cuadrados; y en el artículo 188, en la ordenanza de Residencial Periférico, la superficie máxima de algunos de los usos complementarios está limitada a 1.000 metros cuadrados. Estas limitaciones que no parecen tener sentido, y además la superficie estipulada resulta escasa, no existiendo además argumentos justificativos en las NUM vigentes para la necesidad de restringir dichos usos en ese sentido. Todo lo contrario, dicha restricción podría llevar a evitar el asentamiento en el municipio, y concretamente en los núcleos de actividades correspondientes a esos usos, y por tanto provocar una recesión económica.

El Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo apoya esta propuesta de modificación para la mejora del desarrollo del municipio, en base a que, se mejoran las condiciones urbanísticas, estéticas y ambientales de dicha zona, que por otra parte está siendo muy demandada en la localidad, tal y como muestran los documentos incluidos en el Anexo II de la presente modificación.

Por todo esto, se estiman plenamente justificadas las razones de conveniencia y oportunidad e interés público que motivan la redacción del presente documento, contribuyendo a posibilitar el desarrollo urbanístico, objetivo éste que constituye una función pública por definición.

2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DEL INSTRUMENTO MODIFICADO. Estado actual y propuesto

La modificación de planeamiento versa sobre los siguientes aspectos:

2.1) AMPLIACIÓN DE LA ALTURA DE LA PARTE CIEGA DEL VALLADO DE SOLARES Y DE LA ALTURA TOTAL DEL VALLADO

Resulta una necesidad para el municipio de Valdefuentes del Páramo el hecho de poder permitir que el vallado sea ciego (opaco) en una altura mayor de un metro, que es lo que se encuentra vigente actualmente en la normativa de Valdefuentes del Páramo. Las normas vigentes, en los artículos 80, 185, 191 y 197, indican que únicamente podrá ser ciego un metro sobre la rasante. Esto no fomenta la seguridad de las propiedades de los vecinos del municipio, y además hay que señalar que las vallas ciegas de tapial han sido desde siempre un cerramiento tradicional, tanto en Valdefuentes como en toda la zona del Páramo, por lo que parece ser que la normativa no ha tenido en cuenta la construcción tradicional de la zona. Además, en general, son los cierres cuentan con alturas mayores de 2 metros, que es el límite que establecen las normas. La población alega, entre otras cosas, inseguridad con un vallado tan permeable como el que obliga la normativa actualmente, y apelan a la tradición de los vallados ciegos de tapial de mayor altura. Es por todo ello que se quiere permitir un vallado ciego (opaco) de 2,40 metros de altura máxima.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 80. Vallados en suelo urbano (sección 2ª. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones)

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,00 m. de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1,00 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial. La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2 m. de altura sólo en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.

Materiales autorizados:

- ladrillo caravista
- Revocos
- Tapiales típicos de la zona
- todos aquellos que no desentonen con el entorno urbano actual

Art. 185. Condiciones estéticas (ORDENANZA CASCO URBANO)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 191. Condiciones estéticas (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 197. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.

Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m. En caso de ser de mayor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 80. Vallados en suelo urbano (sección 2ª. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones)

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,40 m. de altura máxima total, pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 2,40 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial. La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2,40 m. de altura también en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.

- Materiales autorizados: ladrillo caravista
- Revocos
- Tapiales típicos de la zona
- todos aquellos que no desentonen con el entorno urbano actual

Art. 185. Condiciones estéticas (ORDENANZA CASCO URBANO)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m. En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 191. Condiciones estéticas (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m. En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

Art. 197. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Cerramientos de solar

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Sólo podrán ser opacos hasta una altura de 2,40 m En caso de ser de menor altura, se toleran rejas, celosías o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres prefabricados clasicistas, modernistas, ...

2.2) AMPLIACIÓN DE LA ALTURA A CORNISA DE LAS EDIFICACIONES AUXILIARES EN SUELO URBANO

A ser un municipio esencialmente agrícola, esto implica que cualquier vehículo, maquinaria o utillaje relacionado con la actividad agrícola necesita en las edificaciones en las que se vaya a resguardar, una altura superior a los 3,5 metros de la altura límite de la planta baja y los 4,5 metros establecidos para las edificaciones auxiliares en la normativa de las ordenanzas de Casco urbano y Residencial Periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente. Por todo esto se quiere establecer una excepción para las naves o edificaciones no residenciales en los que la altura podrá llegar hasta los 7 metros justificadamente.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Art. 190° Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera. Estas limitaciones de altura 3,5m./4,5 m.) quedan excluidas en naves o edificios no residenciales siempre que el uso esté justificado, donde la altura podrá llegar a un máximo de 7 metros, en una sola planta.

Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación. Estos límites de altura no serán aplicables a la rehabilitación de edificios, que deberán mantener las alturas existentes.

Art. 190° Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Alturas máximas

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 m.

La altura máxima a cumbrera de 10,00 m.

La altura máxima de planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre cota 0 del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión. Las construcciones auxiliares adosadas a medianerías no superarán 4,50 m. de altura en cumbrera. Estas limitaciones de altura 3,5m./4,5 m.) quedan excluidas en naves o edificios no residenciales siempre que el uso esté justificado, donde la altura podrá llegar a un máximo de 7 metros, en una sola planta.

2.3) AMPLIACIÓN DEL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN MÁXIMA PARA LAS NAVES Y EDIFICACIONES DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

Tras la aplicación de las NUM de Valdefuentes desde su aprobación, se ha evidenciado la necesidad de mejorar las condiciones urbanísticas de las naves y edificaciones de uso no residencial, de tal forma que el parámetro de ocupación máxima sea superior al fijado en la normativa, en las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico, en los artículos 184 y 190, respectivamente; y principalmente en la ordenanza industrial de baja intensidad (artículo 196) puesto que sería más lógica la determinación de dicha ocupación por las condiciones de posición de la edificación, ya que no es necesaria tanta superficie de parcela libre (la ocupación establecida es del 60%), sino que la necesidad está en aprovechar al máximo la parcela con la edificación, tal y como se había venido haciendo hasta la aprobación de las nuevas normas sin ningún perjuicio urbanístico al respecto. Así será posible que se incentive el crecimiento del municipio, tanto poblacional como económico, fijando unos condicionantes menos restrictivos.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 80 % llegando al 100% en parcelas de menos de 100 m2

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

En general para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales, pero se debe cumplir lo establecido para la alineación exterior de la edificación.

Art. 190° Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 70%. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

Para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales.

Art. 196. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 60%. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

Art. 184º Condiciones de edificación (ORDENANZA CASCO URBANO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 85 % llegando al 100% en parcelas de menos de 150 m2. En el caso de edificaciones de uso no residencial y siempre que el uso esté justificado, podrá llegar a ocuparse el 100% en todas las parcelas.

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

En general para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales, pero se debe cumplir lo establecido para la alineación exterior de la edificación.

Art. 190° Condiciones de edificación (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares será del 85%. En el caso de edificaciones de uso no residencial y siempre que el uso está justificado, podrá llegar a ocuparse el 100% en todas las parcelas.

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la

ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

Para nuevas edificaciones que restituyan las condiciones de imagen y volumen de la edificación tradicional existente se permite alcanzar los valores de ocupación originales.

Art. 196. Condiciones estéticas (ORDENANZA INDUSTRIAL BAJA INTENSIDAD)

Ocupación máxima

La máxima ocupación de solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares quedará determinada por las condiciones de posición de la edificación.

En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela para vía pública, y en el caso de que el aprovechamiento correspondiente a la delimitación inicial de la parcela no pueda materializarse sobre la ocupación permitida de la resultante, ésta podrá ampliarse hasta alcanzarlo, lo que se justificará mediante ED o en el proyecto.

2.4) CAMBIO EN LAS CONDICIONES DE USO DE LAS ORDENANZAS DE CASCO URBANO Y RESIDENCIAL PERIFÉRICO

Por último, resulta también necesaria la modificación de algunos aspectos de las condiciones de uso en las ordenanzas de Casco Urbano y Residencial Periférico por lo restrictivo de las condiciones que se imponen en algunos usos, que suponen una limitación al desarrollo económico del municipio. Así pues, en el artículo 182 de la Normativa de las NUM de Valdefuentes, algunos de los usos complementarios especificados en la ordenanza de Casco Urbano están limitados a una superficie máxima de 500 metros cuadrados; y en el artículo 188, en la ordenanza de Residencial Periférico, la superficie máxima de algunos de los usos complementarios está limitada a 1.000 metros cuadrados. Estas limitaciones que no parecen tener sentido, y además la superficie estipulada resulta escasa, no existiendo además argumentos justificativos en las NUM vigentes para la necesidad de restringir dichos usos en ese sentido. Todo lo contrario, dicha restricción podría llevar a evitar el asentamiento en el municipio, y

concretamente en los núcleos de actividades correspondientes a esos usos, y por tanto provocar una recesión económica.

REDACCIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (VIGENTE)

ART. 182- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA CASCO URBANO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Residencial en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 aparcamiento uso público

D4 espacios libres públicos

D5 equipamientos

D7 instalaciones deportivas al aire libre

A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 500 m2)

R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo (sup. Máxima de parcela 500 m2)

T1 actividades comerciales sometidas a comunicación

T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 500 m2)

T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 resto de actividades hosteleras (sup inferior a 500 m2)

A2 actividades ganaderas en régimen familiar

11 actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto.

ART. 188- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Es el residencial y además en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 aparcamiento uso público

D4 espacios libres públicos

D5 equipamientos

D7 instalaciones deportivas al aire libre

A1 construcciones agrícolas y forestales (sup. Máxima de 1000 m2)

R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. Máxima de parcela 1000 m2)

T1 actividades comerciales sometidas a comunicación

T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 1000 m2)

T3. resto de actividades comerciales (sup. Máxima 1000 m2)

T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 resto de actividades hosteleras (sup. Máxima 1000 m2)

17 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental

T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos (sup. Máxima 1000 m2)

19 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación

T10 resto de actividades de almacenamiento de productos (sup. Máxima 1000 m2)

T11 espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 1000 m2)

T12 oficinas y despachos (sup. máxima 1000 m2)

11 actividades industriales compatibles con usos residenciales

A2 actividades ganaderas en régimen familiar

A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental).

Usos prohibidos

El resto.

REDACCIÓN NUEVA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS (MODIFICACIÓN)

ART. 182- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA CASCO URBANO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Residencial en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 aparcamiento uso público

D4 espacios libres públicos

D5 equipamientos

D7 instalaciones deportivas al aire libre

A1 construcciones agrícolas y forestales

R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo

T1 actividades comerciales sometidas a comunicación

T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental

T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental

15 resto de actividades hosteleras

A2 actividades ganaderas en régimen familiar

11 actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto.

ART. 188- CONDICIONES DE USO (ORDENANZA RESIDENCIAL PERIFÉRICO)

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

Es el residencial y además en vivienda unifamiliar (R1)

Usos Complementarios

D2 instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 aparcamiento uso público

D4 espacios libres públicos

D5 equipamientos

D7 instalaciones deportivas al aire libre

A1 construcciones agrícolas y forestales

R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles

T1 actividades comerciales sometidas a comunicación

T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental

13. resto de actividades comerciales

T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental

15 resto de actividades hosteleras

17 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental

T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos

T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación

T10 resto de actividades de almacenamiento de productos

T11 espectáculos y actividades recreativas

T12 oficinas y despachos

11 actividades industriales compatibles con usos residenciales

A2 actividades ganaderas en régimen familiar

A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental).

Usos prohibidos

El resto.

La relación de artículos anteriores para su modificación se incluye en el Tomo 3/8 denominado NORMATIVA URBANÍSTICA de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo.

Los cambios relativos a las ordenanzas de edificación afectan a las fichas correspondientes de dichas ordenanzas, las cuales se incluyen en el Tomo 4/8 denominado FICHAS RESUMEN de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo. A continuación, se incluyen las fichas vigentes y las fichas modificadas como consecuencia de la modificación de los artículos anteriormente enunciados.

La modificación propuesta no afecta a ninguna de las determinaciones de ordenación general de las NUM de Valdefuentes del Páramo. La modificación no afecta a los objetivos y propuestas de ordenación, ni a la clasificación de suelo ni dotaciones urbanísticas, ni afecta tampoco a la catalogación de los elementos que deben ser protegidos, conservados o recuperados.

REDACCIÓN ACTUAL DE LAS FICHAS DE LAS ORDENANZAS AFECTADAS (VIGENTE)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO URBANO

NOMBRE::		Residencial-Casco Urbano				
AMBITO DE APLICACIÓN:		El graficado como : Residencial-Casco Urbano (R_C)				
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:		Vivienda Unifamiliar				
USO CARACTERISTICO		Residencial				
CONDICIONES DE PARCELAS PARA	VILIEV/V6 CE					
SUPERFICIE MINIMA (m2)	VOL VAS SI					
FRENTE MINIMO (a) (m)		100 m2 6 m				
FONDO MINIMO (b) (m)		6 m				
OTRAS:		0111				
CONDICIONES DE APROVECHAMIEN	ITO					
CONDICIONES MÍNIMAS		a una parcola coa aprovachah	le ha de cumplir unas dimensiones			
CONDICIONES IVIINIIVIAS			al de 4,5 metros de frente mínimo.			
OCUPACION MAXIMA (*)			% en parcelas de menos de 100 m2			
EDIFICABILIDAD m2/m2	La result		or parecias de menes de 100 m.			
ALTURA MAXIMA SOBRE						
RASANTES (m/n° pl)						
ALTURA A CORNISA	7 m.					
NUMERO DE PLANTAS	B+1					
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se perm	ite				
SEMISOTANO	Se perm	ite.				
SOTANO	Se perm	iite.				
APARCAMIENTO	1 plz/viv	. o 1 plz/100m2c en otros usos				
POSICION DE LA EDIFICACION. RETR	ANQUEOS	S				
			T			
		PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS			
ALINEACION EXTERIOR (d1)	0 m	PLANIA BAJA n. o 2 m.	OTRAS PLANTAS 0 m. o 2 m.			
FONDO MAXIMO(c)(*)	No s	ı. o 2 m. e fija	0 m. o 2 m. No se fija			
	No se	ı. o 2 m. e fija ermite adosarse	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse			
FONDO MAXIMO(c)(*)	No se Se pe 2 m.	o. o 2 m. e fija ermite adosarse si se abren huecos	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos			
FONDO MAXIMO(c)(*) LINDEROS LATERALES (d2)	No se Se p 2 m. 1 m.	o 2 m. e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos			
FONDO MAXIMO(c)(*)	No se Se po 2 m. 1 m. Se po	e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos ermite adosarse	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse			
FONDO MAXIMO(c)(*) LINDEROS LATERALES (d2)	No so Se po 2 m. 1 m. Se po 2 m.	e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos ermite adosarse si se abren huecos	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos			
FONDO MAXIMO(c)(*) LINDEROS LATERALES (d2) LINDERO POSTERIOR (d3)	No so Se po 2 m. 1 m. Se po 2 m.	e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos ermite adosarse	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse			
FONDO MAXIMO(c) (*) LINDEROS LATERALES (d2) LINDERO POSTERIOR (d3) OTROS EDIFICIOS(d4)	No so Se po 2 m. 1 m. Se po 2 m.	e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos ermite adosarse si se abren huecos	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos			
FONDO MAXIMO(c)(*) LINDEROS LATERALES (d2) LINDERO POSTERIOR (d3)	No so Se po 2 m. 1 m. Se po 2 m.	e fija ermite adosarse si se abren huecos si son cerramientos ciegos ermite adosarse si se abren huecos	0 m. o 2 m. No se fija Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse 2 m. si se abren huecos			

^{*} Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NORMAS PAR	IICULARES								
NOMBRE:						asco Urbano			
AMBITO DE APLIC	CACIÓN:			Zon	as señalac	las en planos como	Residen	cial-Casco Urba	ino
CONDICIONES E	STETICAS								
					FAC	CHADA			
		ERIALES						OLORES	
RECOMEND			PROHI			RECOMENDA			HIBIDO
Adecuados al ladrillo caravista revocos pinta	a , tapial,		iales extra tonen co			Tonos ocres, pa	ajizos		esentonen con el tradicional
		JECOS						LADIZOS	
MATERIALES					10		arquitect	oiertas voladas ura tradicional erpos volados c	•
					oologías onales	mínima de 3,00	m. como icho de la nateriales	a acera existent	n sin superar el e
			-		CU	BIERTA			
PENDIENTE MÁXIMA	MATER		ALTURA MAXIMA CUMBRER	4		HUECOS ERMITIDOS		ALEROS IÍNIMOS	COLOR
20° y 30° Teja curva y teja mixta, Se admitirán otros materiales para usos agropecuari os				Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo		Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos		Color rojizos	
	<u> </u>			С	ERRAMIEN	ue los faldones de cubierta sustentantes como cubierta canecillos. TO DE PARCELA sta 1 m (la altura total no superará los 2 metros de altura. S			
Materiales adec toleran rejas, ce				ı ser o	opacos ha	sta 1 m (la altura to	otal no su	perará los 2 me	etros de altura. Se
EDIFICACION AL		getaek	011.						
				No	oo filo				
SUPERFICIE MAX N° DE PLANTAS	IIVIA			1	se fija				
ALTURA MAXIMA	A CODNII	ς Λ		4,50) m				
SEPARACION A		3A				guales a edificació	n nrincins	اد	
SEPARACION ED		NCIPΔI			osada o ai		Πριποιρε	л	
USOS	1010 1 101	. OII AL		,					
		D1 D00	idonoial	divice	ada unifor	illiar			
USO PRINCIPAL USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales (sup. Máxima de 500 m2) R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo (sup. Máxima de parcela m2) T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental (sup. Máxima 500 m2) T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras (sup inferior a 500 m2) A2 actividades industriales compatibles con usos residenciales						·			
USOS PROHIBIDO	DS	El resto)						
					OBSER'	/ACIONES			
					Ver Título	V, Capítulo 1.			

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

SUELO URBANO

SUELO URBANO							
NOMBRE::		Residencial-Periférico					
AMBITO DE APLICACIÓN:			El graficado como : Residencial-Periférico (R_P)				
TIPOLOGIA CARACTERISTICA	:	Vivienda Unifamiliar					
USO CARACTERISTICO		Residencial	Residencial				
CONDICIONES DE PARCELAS	PARA NUEVAS SEGRE	GACIONES					
SUPERFICIE MINIMA (m2)		250 m2 como criterio gen- pareada y 250 m2 para v	eral, 100 m2 vivienda adosada, 150 m2 vivienda ivienda aislada				
FRENTE MINIMO (a) (m)		uso y la tipología: <u>Uso residencial:</u> Vivienda Unifamiliar: 6 m en el caso de vivienda m. en el caso de vivienda Vivienda multifamiliar: Como mínimo se cumplira <u>Resto de usos</u> : Como mínimo se cumplira	10 m (como criterio general). No obstante se hacen distinciones en función del uso y la tipología: <i>Uso residencial:</i> Vivienda Unifamiliar: 6 m en el caso de vivienda adosada, 10 m en el caso de vivienda pareada, 14 m. en el caso de vivienda aislada Vivienda multifamiliar: Como mínimo se cumplirá el criterio general				
FONDO MINIMO (b) (m)		10 m					
OTRAS:							
CONDICIONES DE APROVEC	HAMIENTO						
CONDICIONES MÍNIMAS	del pa		chable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro ros de frente mínimo. (salvo para vivienda adosada que				
OCUPACION MAXIMA (*)	70 % p	permitiendo la ocupación del	100 % en parcelas de menos de 100 m2				
EDIFICABILIDAD m2/m2	La res	ultante					
ALTURA MAXIMA SOBRE							
RASANTES (m/nº pl)							
ALTURA A CORNISA	7 m.						
NUMERO DE PLANTAS	B+1						
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se pe						
SEMISOTANO	Se pe						
SOTANO	Se pe						
APARCAMIENTO		viv. o 1 plz/100m2c en otros us	SOS				
POSICION DE LA EDIFICACIO	N. RETRANQUEOS						
		ANTA BAJA	OTRAS PLANTAS				
ALINEACION EXTERIOR (d1)	consolida	n función del grado de ación de la calle)	3 m. o 0 m (en función del grado de consolidación de la calle)				
FONDO MAXIMO(c) (*)	No se fija		No se fija				
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosarse		Se permite adosarse				
	3 m. si se abren hued		3 m. si se abren huecos				
	1,50 m. si son cerram		1,50 m. si son cerramientos ciegos				
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosarse		Se permite adosarse				
	3 m. si se abren hued 1,50 m. si son cerram		3 m. si se abren huecos				
OTROS EDIFICIOS(d4)	1,50 III. SI SOH CEHAIL	потноз стедоз	1,50 m. si son cerramientos ciegos				
ESQUEMA DE OCUPACION							
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edifica d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos latera d3.Distancia a lindero poste d4.Distancia a otros edificios	a ación ales rior	d1	6 d3 c				

^{*} Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

NORMAS PARTICUL	ARES								
NOMBRE:			Res	sidencial-P	eriférico				
AMBITO DE APLICA	ACIÓN:		Zor	nas señala	das en planos como R	Residencial-Periférico			
CONDICIONES EST	ETICAS								
				F.A	ACHADA				
	MATERIA	ALES				COLORES			
RECOMEN			PROHIBIDO		RECOMENDAD		ROHIBIDO		
Adecuados al er caravista, tap	ial, revocos		eriales extrañ entonen con		Tonos ocres, pa		desentonen con el no tradicional		
pintado	OS, HUECO	25				VOLADIZOS			
NAZ	ATERIALES	<i>J</i> 3	RA	TIO	Se permiten la	is galerías abiertas volada	s insniradas en la		
					Se pro	arquitectura tradiciona híben los cuerpos volados	cerrados		
Se evitarán los m	a metálica brilla	nte.	Según tip tradicio		m. como máximo d	/10 del ancho de la calle y le 1 m sin superar el ancho Iteriales de carpintería de brillante	de la acera existente		
				С	UBIERTA				
PENDIENTE MÁXIMA	MATERIAL		ALTURA MAXIMA CUMBRERA		HUECOS PERMITIDOS	ALEROS MÍNIMOS	COLOR		
20° y 30°	Teja curva y mixta. Se admitirán ot materiales p usos agropecuar	teja ros ara	10 m.			Los aleros tendrán un vuelo máximo de 0,60 m sobre la alineación del vial, y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podra sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como canecillos.			
					nes de cubierta. NTO DE PARCELA	Cariecillos.			
Materiales tradicio	onales, pueden s	ser opac			n rejas y vegetación				
EDIFICACION AUX					, , ,				
SUPERFICIE MAXIM			No	se fija					
N° DE PLANTAS			1	,					
ALTURA MAXIMA	A CORNISA			0 m.					
SEPARACION A LIN				Condiciones iguales a edificación principal					
SEPARACION EDIF	ICIO PRINCIPAL		Ad	osada o a	islada				
USOS									
USO PRINCIPAL USOS COMPLEMEN			dencial vivie						
		D3 apa D4 espa D5 equ D7 insta A1 con R3 aloja T1 activ T2 activ T3. resto T4 activ T5 resto T9 activ T10 rest T11 esp T12 ofic I1 activ A2 activ A2 activ	arcamiento u acios libres p lipamientos alaciones de istrucciones a amiento cole vidades com o de activida de activida acenamiento o de activida vidades de a o de activida vidades de a io de activida ectáculos y cinas y despa didades indus vidades gar	so públicos públicos públicos esportivas al agrícolas y ectivo, albe erciales so esportivas exerciales exerciales exerciales exerciales exerciales exerciales exerciales de alhalmacenan ades de al actividade achos (supestriales con adderas en	aire libre forestales (sup. Máxin ergues y hoteles (sup. metidas a comunicac tentas de informe amb erciales (sup. Máxima 100 tas de informe ambie eras (sup. Máxima 100 ta de productos exer nacenamiento para v niento de productos so macenamiento de pr es recreativas (sup. más máxima 1000 m2) npatibles con usos resi régimen familiar	Máxima de parcela 1000 ción piental (sup. Máxima 1000 1000 m2) ental 0 m2) ental control de informe ambiental enta de productos (sup. Nometidas a comunicación oductos (sup. Máxima 100 m2)	m2) 1áxima 1000 m2) 0 m2)		
USOS PROHIBIDOS		El resto							
				OBSE	RVACIONES				
				Ver Título	o V, Capítulo 2.				
									

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO URBANO

SUELO URBANO							
NOMBRE::		Industrial Baja Intensidad					
AMBITO DE APLICACIÓN:		El grafiado como : Industrial baja intensidad (I_BI)					
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:		Naves o talleres de pequeño tamaño					
USO CARACTERISTICO		Industrial					
CONDICIONES DE PARCELAS PARA	NUEVAS	SEGREGACIONES					
SUPERFICIE MINIMA (m2		300 m2					
FRENTE MINIMO (a) (m)		10 m					
FONDO MINIMO (b) (m)		10 m					
OTRAS:		10 111					
CONDICIONES DE APROVECHAMIE	INTO						
		a una paraela sea aproveababl	a da aumplir unas dimansianas mínimas dantra dal				
		e una parceia sea aprovechabl io tradicional de 7m. de frente.	e de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del				
	60 %	io tradicional de 7111. de l'effe.					
	La resulta	ante					
ALTURA A CORNISA	7 m.						
	B+1						
	Se permi	te					
CUBIERTA	٠ '	to.					
	Se permi						
	Se permi 1 plz/100						
POSICION DE LA EDIFICACION. RET	KANQUE		OTD AC DI ANITA C				
ALINEACION EXTERIOR (d1)	F	PLANTA BAJA tros. Este retranqueo se podrá	OTRAS PLANTAS 5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el				
	edific sea c situac	sar en el caso se sustitución de caciones siempre y cuando colindante con otras en igual ción, en estos casos las liaciones que modifiquen el	caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se retranquearán 5 metros o podrán continuar con				
	retrai conti edific	e de la edificación se nquearán 5 metros o podrán inuar con la alineación de la cación existente, si así se dota niformidad al conjunto cado	la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado				
FONDO MAXIMO(c)	No se	,	No se fija				
LINDEROS LATERALES (d2)	3 m.	ermite adosarse si se abren huecos m. si son cerramientos ciegos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos 1,50 m. si son cerramientos ciegos				
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se pe	ermite adosarse si se abren huecos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos				
	1,50 ı	m. si son cerramientos ciegos	1,50 m. si son cerramientos ciegos				
OTROS EDIFICIOS(d4)							
ESQUEMA DE OCUPACION							
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos laterales d3.Distancia a lindero posterior d4.Distancia a otros edificios		d1	20 d3 d3				

NORMAS	PARTICUL	ARES						
NOMBRE:			In	dustrial Baja Int	ensidad			
AMBITO DE APLIC			Zc	onas señaladas	en planos como Industi	rial Baja Inte	ensidad (I_BI	1)
CONDICIONES ES	SIEIICAS			FACHA	\DA			
		MATERIALES		FACHE	IDA .	COLOF	RES	
REC	OMENDAI	00	PRO	OHIBIDO	RECOMENDA	00	Р	ROHIBIDO
				eriales que onen con la zona	Grises, blancos o c	Grises, blancos o cremas Colores que desentor con el entorno tradicio		
		HUECOS	*			VOLADI		
MATERIAL	ES		RATIO			No se per		
PVC , aluminio, l en tonos no disc madera	onantes,	industrial. En hoteleras, co	el caso de c	d comercial e construcciones será de 1/8 de estancia	Vuelo máximo de 1 materiales de carpinte	bre vía púb náximo de 1 ,00 m sobre	lica de más metro de v solar propic iencia meta	s de 8 m. de ancho vuelo o. Se evitarán los álica brillante. Solo
				CUBIEI			311 4000 11010	
PENDIENTE MÁXIMA	M	ATERIAL	ALTURA MAXIMA CUMBRERA		HUECOS PERMITIDOS	ALE MÍNI		COLOR
20° y 30° para edificaciones hoteleras	edificaciones y chapa a ser			corridos de de activida tamaño de máximo d superficie de	Los lucernarios será, aislados o corridos dependiendo de el tipo de actividad que se desarrolle. El tamaño de los mismos será como máximo de un 20% de la superficie de la cubierta			Colores claros que no desentonen con el entorno
		<u> </u>		CERRAMIENTO				
EDIFICACION AU		ueden ser opa	cos nasta 1	m. Se toleran re	ejas y vegetación			
SUPERFICIE MAXII								
N° DE PLANTAS								
ALTURA MAXIMA		SA						
SEPARACION A L SEPARACION EDI		NCIDAL						
USOS	FICIO PRII	NCIPAL						
	11	Actividades in	ndustriales co	omnatibles con	usos residenciales			
USO PRINCIPAL II Actividades industriales compatibles con usos residenciales D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres publicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 Construcciones agricolas, forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales y de servicios T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7. actividades de almacenamiento para venta de productos exentas de informe ambiental R8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos 12 actividades industriales incompatibles con usos residenciales sometidas a licencia ambiental existentes. sus posibles ampliaciones. Siempre y cuando sus residuos no superen las 10 Tm/año y además no sea peligrosos y siempre y cuando se establezcan medidas correctoras para compatibilizar su asentamiento e suelo urbano. R1 residencial en vivienda unifamiliar (vinculado a la actividad industrial)								
				OBSERVAC	CIONES			
				Ver Título V, C	Capítulo 3.			

REDACCIÓN NUEVA DE LAS FICHAS DE LAS ORDENANZAS AFECTADAS (MODIFICACIÓN)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO URBANO

NOMBRE::		Residencial-Casco Urbano				
AMBITO DE APLICACIÓN:		El graficado como : Residencial-Casco Urbano (R_C)				
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:		Vivienda Unifamiliar				
USO CARACTERISTICO		Residencial				
CONDICIONES DE PARCELAS PARA I	NUEVAS SE	GREGACIONES				
SUPERFICIE MINIMA (m2)		100 m2				
FRENTE MINIMO (a) (m)		6 m				
FONDO MINIMO (b) (m)		6 m				
OTRAS:						
CONDICIONES DE APROVECHAMIEN	ITO					
CONDICIONES MÍNIMAS	Para que	e una parcela sea aprovechabl	e ha de cumplir unas dimensiones			
			al de 4,5 metros de frente mínimo.			
OCUPACION MAXIMA (*)			% en parcelas de menos de 150 m2			
EDIFICABILIDAD m2/m2	La resulta	ante				
ALTURA MAXIMA SOBRE						
RASANTES (m/n° pl)						
ALTURA A CORNISA	7 m.					
NUMERO DE PLANTAS	B+1					
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Se perm	ite				
SEMISOTANO	Se perm	ite.				
SOTANO	Se perm	ite.				
APARCAMIENTO	1 plz/viv	o 1 plz/100m2c en otros usos				
POSICION DE LA EDIFICACION. RETR	ANQUEOS					
		PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS			
ALINEACION EXTERIOR (d1)	0 m	. o 2 m.	0 m. o 2 m.			
FONDO MAXIMO(c)(*)	No se	,	No se fija			
LINDEROS LATERALES (d2)		ermite adosarse	Se permite adosarse			
		si se abren huecos	2 m. si se abren huecos			
TIMBERO DOCTEDIOD (43)		si son cerramientos ciegos	1 m. si son cerramientos ciegos			
LINDERO POSTERIOR (d3)		ermite adosarse si se abren huecos	Se permite adosarse			
		si se ableit fluecos si son cerramientos ciegos	2 m. si se abren huecos 1 m. si son cerramientos ciegos			
OTROS EDIFICIOS(d4)	1 1111.	si son cenamientos elegos	Tim. 3/30/1 centamientos elegos			
ESQUEMA DE OCUPACION						
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos laterales d3.Distancia a lindero posterior d4.Distancia a otros edificios		2 d1 2 d	d3 d3			

^{*} Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

Residencial-Casco Urbano Control	NORMAS PART	ICULARES								
RECOMENDADO	NOMBRE:									
MATERIALES RECOMENDADO RECOMENTADO RECOMENDADO RECOMENDADO RECOMENDADO RECOMENDADO RECOME	AMBITO DE APLIC	CACIÓN:			Zor					
MATERIALES RECOMENDADO PROHIBIDO RECOMENDADO Adecuados al entorno Adecuados al entorno Indialidio caravista: taplai, revocos pintados HUCOS MATERIALES RATIO Se permiten las galetras abietras voladas inspiradas en la requiectura tradicional sevados abietras voladas inspiradas en la requiectura tradicional sevados abietras voladas inspiradas en la requiectura tradicional se vivolcionarios. Se portiben los cuerpos volados cerrados Vuel maximo de 1/10 del anendo de la careja y latina minima de 3.00 m. como máximo de 1 m sin superar el acados en tonos tradicionales se vivolcionales se v	CONDICIONES ES	TETICAS								
RECOMENDADO RECOMENDADO PROHIBIDO Adecuados a lentomo- ladifila caravista, taplat, desentonen con la zona revocos pintados. HUECOS MATERIALES RATIO Se permiten las galeries ateitertes volades inspiradas en la arquifectura tradicional surquifectura tradicional se prohiben los cuerpos volados cervados. Preferiblemente madera Se evitarán los materiales de caripitetes de apariencia metalica brillante, se toleran la cados en tonos tradicionales l'adicionales l'ad						FAC	CHADA			
Adequados al entorno ladiglico acres y pagizos de entorno tradicional con la gentorne con la zona revocas pintados. HUECOS MATERIALES RATIO Se permiten las galeras a biertas voladas inspiradas en la arquiectura tradicional Se prohibem los cuerpos voladas inspiradas en la arquiectura tradicional Se prohibem los cuerpos voladas inspiradas en la arquiectura tradicional se volvarán los materiales de carpintenta de aparencia metálica brillante, se toleran la cados en tonos tradicionales tradicionales carpintenta de aparencia metálica brillante, se toleran la cados en tonos tradicionales carpintenta de aparencia metálica brillante, se toleran la cados en tonos tradicionales carpintenta de aparencia metálica brillante. Se del minima de 3.00 m. como máximo de 1 m sin superar el carpintenta de aparencia metálica brillante. Se del minima de 3.00 m. como máximo de 1 m sin superar el carpintenta de apariencia metálica brillante. Se admitica de mano nos superar el carpintenta de apariencia metálica brillante. Se admitica o máximo 1.20 x 1,20 m. sobre la alticación del fatido de cubierta, loberándose como máximo de 1.00 x 1,20 m. sobre la alticación del vial y 0,20 m. sobre la alticación del vial y 0,20 m. sobre la alticación del vial y 0,20 m. sobre la cubierta cu		MA	ERIALES	i					OLORES	
Idadillo caravista , Iapial, revocos piratdos HUECOS NATERIALES RATIO Se permiten las galerias abiertas voladas inspiradas en la arquirectura tradicional										
MATERIALES MATERIALES RATIO RATIO Se permitten las galetreas saletreat svoladas inspiradas en la arquilectura tradicional se vertiarán los materiales de carpinteria de apariencia metalica billante, se toleran lacados en tonos tradicionales Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metalica billante, se toleran lacados en tonos tradicionales CUBIERTA PENDIENTE MAXIMA MATERIAL 20° y 30° Teja curva y teja mixta, Se admitirán do 10 m. Lucernarios de tamaño materiales de carpinteria de apariencia metalica billante, se toleran lacados en tonos tradicionales Teja curva y teja mixta, Se admitirán do 120 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldon de cubierta, tolerándose como máximo das buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldon de cubierta, tolerándose como máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio del faldon de cubierta, tolerándose como máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio del faldon de cubierta, tolerándose como máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio del faldon de cubierta, tolerándose como máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio del faldon de cubierta. Los aleros tendrán un Color rojizos vielen máximo da 1,20 x 1,20 m. situados en la el tercio medio del faldon de cubierta. Los aleros tendrán un Color rojizos vielen máximo da 1,20 x 1,20 m. sobre tal alineación del vial y 0,20 m. sobre tal elizado máximo del 2,00 m. sobre tal elizado del vial y 0,20 m. sobre talenta vial y 0,20 m. sob	ladrillo caravista	ladrillo caravista , tapial, desentonen co					Tonos ocres, pa	ajizos		
MATERIALES Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de aparifericia metalica brillanne, se tolerán lacados en tonos tradicionales Pendiente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de aparifericia metalica brillanne, se tolerán lacados en tonos tradicionales PENDIENTE MAXIMA MATERIAL ALTURA ALTURA ALTURA ALTURA ALTURA ALTURA CUMBRERA 20° y 30° leja curva y teja mixta, se admitirán otros materiales de campintería de aparifencia metalica brillanne 10 m. Lucernarios de tarmáno CUBIERTIA Lucernarios de tarmáno Lucernarios de tarmáno Lucernarios de tarmáno Cubiera de aparifencia metalica brillanne 20° y 30° leja curva y teja mixta, se admitirán otros materiales para usos agropecuari os substantes como maximo dos bubardillas por vivienda, la carto del alero no podrá sobrepasar los frente máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de stitundos es destinatos de la mismo de 1,60 x mismo de 1,60	revocos pinta		IECOS					VO	I ADIZOS	
Preferiblemente madera. Se evitarán los materiales de carpintería de apariencia metalica brillante, se toleran lacados en tonos tradicionales PenDiente MAXIMA MATERIAL CUMBRERA 20° y 30° Teja curva y teja mixta, Se admitría o del face de apariencia del apariencia máximo del materiales de carpintería de apariencia metalica brillante. PENDIENTE MAXIMA MATERIAL CUMBRERA 20° y 30° Teja curva y teja mixta, Se admitría no dros materiales de carpintería de apariencia máximo 1,20 x 1,20 m. del falcidon de cubienta, otros materiales para usos agropecuari gora su sus para usos agropecuari gora su sus pera el máximo del 1,20 x 1,20 m. del falcidon de cubienta, tolerándose como máximo na del vial y 0,20 m. sobre material que los falcidones del mismo m	MATE		JECO3		RΔ	IΙΟ	Se permiten las o			insniradas en la
Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante, se toleran lacados en tonos tradicionales Cubierra	TVII (TE	TOTALES			107	110		arquitect	ura tradicional	·
carpinteria de apariencia metàlica brillante, se toleran lacados en tonos tradicionales Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metàlica brillante Cubication Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia de apariencia de apariencia de apariencia la evitarán los metalicas elementos uselembria la lisera de la carpinteria de apariencia de apariencia de la cubication de la carpinteria de apariencia de apariencia de la carpinteria de la carp										
Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante Se exitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante Se exitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante Se exitarán los materiales de la materiales de la materiales de la materiales des de la materiales des de la materiales des de la materiales para usos agropecuari os en el tercio medio del faidón de cubierta, tolerándose como máximo des buhardillas por vivienda, os agropecuari os en faidones destintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. sobre mitadores como máximo des buhardillas por vivienda, os frente máximo de 1,20 x1,20 m. sobre mitadores de la diciones de la mismo material que los faidones del mismo material que los faidones del mismo material que los faidones de cubierta cubierta cubierta su persente de la materiales adecuados al entorno, pueden ser o pacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vergetación. CERRAMIENTO DE PARCELA Se toleran rejas, celosias y vergetación. Se para la materiales adecuados al entorno, pueden ser o pacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vergetación. Si para la materiales adecuados al entorno, pueden ser o pacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vergetación. Si para la materiales adecuados al entorno, pueden ser o pacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y foresta la celosia de la materiales de la material que los faldones de la ma				tra	dici	onales				
PENDIENTE MÁXIMA MATERIAL 20° y 30° Teja curva y 10 m. Se admitirán otros materiales para usos agropecuari os submardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente maximo dos buhardillas por vivienda, en faldones del mismo material que los faldones de la mismo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta. 10 certa materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vegetación. EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA No se fija N° DE PLANTAS 1 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m (solvo naves y edif, de uso no residencial de uso justificado: 7,00m. sepaca los principal sepaca los 13 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones desportivas al aire libre A1 construcciones agricoles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales sometidas a comunicación T3 actividades comerciales sometidas a comunicación T4 actividades comerciales sometidas a comunicación T5 resto de actividades fosteleras A2 actividades fosteleras exentas de informe ambiental T4 actividades comerciales sometidas a comunicación T5 resto de actividades fosteleras centas de informe ambiental T5 resto de actividades fosteleras centas de informe ambiental T5 resto de actividades fosteleras centas de informe ambiental T5 resto de actividades fosteleras centas de informe ambiental	metálica brilla	ante, se to	leran					nateriales	de carpintería	
MÁXIMA MATERIAL CUMBRENA 10 m. structor de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. structos en el tercirco medio del faldón de cubierta, su tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en l'altones distintos, con materiales para usos agrope cuari os su para usos en el tercirco medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en l'altones distintos, con material que los faldones de cubierta. Por material que los faldones de cubierta rejas, celosias y vegeta-cibi. Por parce la l'uma de l'altone de cubierta rejas, celosias y vegeta-cibi. Por parce la l'uma de l'altone de cubierta rejas, celosias y vegeta-cibi. Por parce la l'uma de l'altone de l						CU	BIERTA			
Teja curva y teja mixta, Se admittran otros materiales para usos agropecuari os materiales per materiales per materiales per materiales de la mismo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de sobreasar los frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta de la mismo material que los faldones de cubierta de la mismo material que los faldones de cubierta de la mismo material que los faldones de la mismo material de la mismo material de la mismo material que los faldones de la mismo material de la mismo de la mismo material de la mismo material de la mismo de la mi		MATER		MAXIMA	4					COLOR
CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vegetación. EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA NO SE fija Nº DE PLANTAS 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m. (solvo noves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m. SEPARACION A LINDERCOS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales sometidas a comunicación T3 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 residudades hosteleras A2 actividades exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades an en régimen familiar 11 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto CERRAMIENTO DE PARCELA No se fija	20° y 30°	teja mi Se admi otro materia para u agropeo	rva y 10 m. Lucern máxim situados del falc tolerándo dos buhar en faldo frente má m. y rev			máxim situados e del fald tolerándo dos buhar en faldo frente má m. y reve	o 1,20 x 1,20 m. en el tercio medio lón de cubierta, ose como máximo dillas por vivienda, nes distintos, con ximo de 1,20 x1,20 estidas del mismo	vuelo máximo de 0,60 m. sobre la alineación del vial y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo		Color rojizos
CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosías y vegetación. EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA Nº DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m. (solvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado; 7,00m. SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USOS PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos COMPLEMENTARIOS D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades comerciales exentas de informe ambiental T5 resto de actividades panaderas en régimen familiar T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto OBSERVACIONES										
Materiales adecuados al entorno, pueden ser opacos hasta 2,40 m (la altura total no superará los 2,40 metros de altura). Se toleran rejas, celosias y vegetación. EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA No se fija Nº DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA LIDIBEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USOS USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto OBSERVACIONES					(- 00	irrecinos.	
altura). Se toleran rejas, celosias y vegetación. EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA Nº DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m. (salvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m. SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL USOS USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto OBSERVACIONES	Materiales adeci	uados al e	entorno.	pueden				a total no	superará los 2.4	40 metros de
SUPERFICIE MAXIMA SUPERFICIE MAXIMA N° DE PLANTAS 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m. (solvo noves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m. SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USO PRINCIPAL USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar II actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS EI resto OBSERVACIONES							, , , , , ,		,	
N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m.(salvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m. SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto OBSERVACIONES	EDIFICACION AU	XILIAR								
N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m.(salvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m. SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto OBSERVACIONES	SUPERFICIE MAXII	MA			No	se fija				
ALTURA MAXIMA A CORNISA SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL SOS USOS USOS USOS USOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras A2 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS EI resto OBSERVACIONES										
SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto OBSERVACIONES		A CORNIS	SA		4,5	0 m.(salvo	naves y edif. de uso	o no resid	encial de uso ju	ustificado: 7,00m.
USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto OBSERVACIONES										· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
USOS PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto OBSERVACIONES	SEPARACION EDI	FICIO PRII	NCIPAL					'		
USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto OBSERVACIONES	USOS									
USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales USOS PROHIBIDOS El resto OBSERVACIONES	USO PRINCIPAL		R1 Resi	dencial v	vivie	nda unifan	niliar			
OBSERVACIONES	USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues, hoteles y ecoturismo T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras A2 actividades ganaderas en régimen familiar									
OBSERVACIONES	USOS PROHIBIDO	S	El resto)						
						OPACE	VA CIONICO			
Ver Título V, Capítulo 1.										
						Ver Título	V, Capítulo 1.			

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO URBANO

SUELO URBANO							
NOMBRE::			Residencial-Periférico				
AMBITO DE APLICACIÓN:			El graficado como : Residencial-Periférico (R_P)				
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:		Vivienda Unifa	miliar				
USO CARACTERISTICO		Residencial	Residencial				
CONDICIONES DE PARCELAS	PARA NUEVAS SEC	GREGACIONES					
SUPERFICIE MINIMA (m2)		250 m2 como o pareada y 250		eral, 100 m2 vivienda adosada, 150 m2 vivienda vienda aislada			
FRENTE MINIMO (a) (m)		10 m (como cr uso y la tipolog <u>Uso residencia</u> . Vivienda Unifa 6 m en el caso m. en el caso Vivienda multif Como mínimo <u>Resto de usos</u> .	10 m (como criterio general). No obstante se hacen distinciones en función del uso y la tipología: <u>Uso residencial:</u> Vivienda Unifamiliar: 6 m en el caso de vivienda adosada, 10 m en el caso de vivienda pareada, 14 m. en el caso de vivienda aislada Vivienda multifamiliar: Como mínimo se cumplirá el criterio general				
FONDO MINIMO (b) (m)		10 m					
OTRAS:							
CONDICIONES DE APROVECH	HAMIENTO						
CONDICIONES MÍNIMAS	de			hable ha de cumplir unas dimensiones mínimas dentro os de frente mínimo. (salvo para vivienda adosada que			
OCUPACION MAXIMA (*)			upación del	100 % en parcelas de menos de 150 m2			
EDIFICABILIDAD m2/m2	La	resultante					
ALTURA MAXIMA SOBRE							
RASANTES (m/n° pl)							
ALTURA A CORNISA	7 r	m.					
NUMERO DE PLANTAS	B+	1					
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA		permite					
SEMISOTANO	Se	permite.					
SOTANO	Se	permite.					
APARCAMIENTO	1 p	olz/viv. o 1 plz/100m2c	en otros us	OS			
POSICION DE LA EDIFICACION	N. RETRANQUEOS						
		PLANTA BAJA		OTRAS PLANTAS			
ALINEACION EXTERIOR (d1)		(en función del grado olidación de la calle)					
FONDO MAXIMO(c) (*)	No se fija			No se fija			
LINDEROS LATERALES (d2)	Se permite adosa	arse		Se permite adosarse			
	3 m. si se abren h			3 m. si se abren huecos			
	1,50 m. si son cerr			1,50 m. si son cerramientos ciegos			
LINDERO POSTERIOR (d3)	Se permite adosa			Se permite adosarse			
	3 m. si se abren h			3 m. si se abren huecos			
OTROS EDIFICIOS(d4)	1,50 m. si son cerr	ramientos ciegos		1,50 m. si son cerramientos ciegos			
ESQUEMA DE OCUPACION							
E3QUEIVIA DE OCUPACION		T					
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edifica d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos latera d3.Distancia a lindero poster d4.Distancia a otros edificios	a ación ales ior		d1	25 d3 d3 d3 d3			

^{*} Ambos parámetros pueden ser incompatibles por lo que deberá fijarse únicamente uno de los dos.

NORMAS PARTICULARES

mixta. Se admitrán otros admitrán otros materiales para usos materiales para usos materiales para usos agropecuarios agropecuar	NORMAS PARTICULA	ARES								
MATERIALES PROHIBIDO RECOMENDADO PROHIBIDO RECOMENDADO PROHIBIDO Adecuado al entorno leafillo Materiales extranos que Tonos ocres, pajzos Colores que desentonen con la caravita ta, tapial, revoco desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la caravita ta, tapial, revoco desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores que desentonen con la zona Donos ocres, pajzos Colores Donos ocres, pajzos Donos	NOMBRE:			Res	sidencial-P	eriférico				
RECOMENDADO PROHIBIDO RECOMENDADO PROHIBIDO Adecuados al enformo indificio desentonen con la zona pintados HUECOS VOLADIZOS MATERIALES SAPIO SE permiten las galentas abiertas volaces entranos que preferiblemente madera. Preferiblemente madera. Se evilarán los materiales de carpintento de apariencia metalica brillante. Se tevilarán los materiales de carpintento de apariencia metalica brillante. Se tevilarán los materiales de carpintento de apariencia metalica brillante. Se tevilarán los materiales de carpintento de apariencia metalica brillante. Se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se tevilarán los materiales de carpintento de la carcera existe se demano máximo de la carcera existe se admitirán otros materiales para usos agropecuarios al significante de carcera de la carcera existe como máximo dos buharciallas para usos agropecuarios del sintense de carcera de la carcera existe de mismo de la carcera de la carcera existe de máximo de la carcera de la carcera existe se como máximo dos buharciales para usos agropecuarios del carcera de la c	AMBITO DE APLICA	ACIÓN:		Zor	nas señala	das en planos como R	Residencial-Periférico			
RECOMENDADO RECO	CONDICIONES ESTI	ETICAS								
RECOMENDADO PROHIBIDO RECOMENDADO PROHIBIDO Adecidados al entomo identificación de esentonen con la zona desentonen con la zona pintados HUECOS VOLADIZOS MATERIALES RATIO Se permiten las galerias ablertas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional se profiber in los materiales de carpintoria de apariencia metalla brillante. Se toteran lacados en tonos tradicionales value maximo de 1 na insuperar el ancho de la acra existina de apariencia metalla brillante. Se toteran lacados en tonos tradicionales value maximo de 1 na insuperar el ancho de la care avatir de apariencia metalla brillante. CUBIRRIA					F.A	ACHADA				
Adecuados al entorno: ladrillo caravista, taplal, revocos desentonen con la zona pintados HUECOS MATERIALES MATERIALES MATERIALES MATERIALES MATERIALES MATERIALES MATERIALES MATERIALES RATIO Se permiten las galerias abiertas voladas inspiradas en la arciquiectura tradicional Se prohiblen los cuerpos volados cerrados. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metalica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metalica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales CUBIERTA PENDIENTE MAXIMA MATERIAL ALTURA ALTURA HUECOS PERMITIDOS MINIMOS COLOR MINIMOS admitirán cros materiales para la composição de cubierta, tolerándose com materiales para la composição de cubierta, tolerándose como maximo dos bustarillas por vivienda, en felciones distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. situados substitutados del mismo material que los faldones de cubierta, tolerándose como maximo dos bustarillas per vivienda, en felciones distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. sobre máximo de 1,20 x 1,20 m. sobre máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta, tolerándose como maximo dos bustarillas per viviendas en felciones distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. sobre máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta. Sobre para fel na composição de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta para fel na composição de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta, tolerándose como máximo de 1,20 x 1,20 m. sobre máximo de 1,20 x 1			ALES							
Caravita Isplai, revocos pintados										
MATERIALES MATERIALES RATIO Se permitten las galeriaes ableitas voladas inspiradas en la arquitectura tradicional se vertiarán los materiales de carpinteria de apariencia metalica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales Se toleran lacados en tonos tradicionales Se toleran lacados en tonos tradicionales Tradicionales Tradicionales Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metalia brillante. Se coleran lacados en tonos tradicionales Tradicionale	caravista , tapi	al, revocos				Tonos ocres, pa				
RATIO Se permitten las galerias abiletars voladas inspiradas en la arguletcutra traticional	pintado		OS.				VOI ADIZOS			
Preferiblemente madera. Se prinhiber los cuerpos voldados cerrados Preferiblemente madera. Se prinhiber los cuerpos voldados cerrados Se prinhiber los cuerpos voldados cerrados Se prinhiber los cuerpos voldados cerrados Velo máximo de 1710 del ancho de la calley alluta minima de apariencia metállica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales ENDIENTE MAXIMA MATERIAL ALTURA ALTURA MAXIMA CUMBRERA ALUGOS MAXIMOS PERMITIDOS MINIMOS COLOR MINIMOS COLOR ALEROS MINIMOS COLOR ALEROS MINIMOS COLOR ALEROS MINIMOS COLOR ALEROS MINIMOS COLOR COMBRERA 10 m. Lucernarios de tamano máxim de 120 x 1,20 m. situados agropecuarios agropecuarios agropecuarios agropecuarios agropecuarios agropecuarios agropecuarios CERRAMIENTO DE PARCIA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación EDIFICACIÓN AUXILLAR SUPPERTICIE MAXIMA No se fija Nº DE PLANIAS 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m (solvo noves y ediff. de uso no residenciol de uso justificado: 7,00m.) SEPARACION A LINDEROS SEPARACION A LINDEROS DI instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R1 acitividades comerciales se ventas de informe ambiental T5 resto de actividades comerciales H1 actividades comerciales exentas de informe ambiental T6 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos 11 actividades industriales compacitales 12 actividades comerciales 13 actividades comerciales 14 actividades comerciales exentas de informe ambiental T6 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos 11 actividades comerciales 12 actividades de almacenamiento para venta de productos 13 actividades de informe ambiental 15 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos 11 actividades industriales compacitales 12 actividades ganaderas en régimen familiar A2 citividades ganaderas en régimen familiar A3 citividades ganaderas en régimen familiar A4 citividades ganaderas en régimen familiar	MA			RA	TIO	Se permiten la		s inspiradas en la		
Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica brillante. Se toleran lacados en tonos tradicionales Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálic brillante. Se evitarán los materiales de carpinteria de apariencia metálica de cubierta, telefandose de la lacera existica de la						Se pro	arquitectura tradicional híben los cuerpos volados	cerrados		
PENDIENTE MÁXIMA MATERIAL MAXIMA CUMBRERA 1 Teja curva y teja mixta. Se admitran otros materiales para usos agropecuarios agropecuarios 20° y 30° Teja curva y teja mixta. Se admitran otros materiales para usos agropecuarios agropecuarios agropecuarios CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA No se fíja N° DE PLANTIAS 1 1 SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION A LINDEROS SEPARACION A LINDEROS DI Instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres publicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles 11 actividades comerciales exentas de informe ambiental 13 resto de actividades comerciales exentas de informe ambiental 15 resto de actividades comerciales exentas de informe ambiental 16 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos 19 actividades de almacenamiento para venta de productos 170 actividades de almacenamiento para venta de productos 170 actividades de almacenamiento de productos os metidas a comunicación 110 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos 19 actividades de almacenamiento para venta de productos 170 actividades de almacenamiento para venta de productos 171 actividades de almacenamiento para venta de productos 171 actividades de almacenamiento para venta de productos 171 actividades de almacenamiento para v	Se evitarán los materiales de carpintería to de apariencia metálica brillante.					m. como máximo d	le 1 m sin superar el ancho ateriales de carpintería de	de la acera existente		
MAXIMA MAXIMA MAXIMA COUMBRERA I Teja curva y teja mikta. Se admilitria notros materiales para usos agropecuarios el cumario de 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo manterial que los faldones de cubierta. CERRAMIENTO DE PARCELA Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación EDIFICACIÓN AUXILLAR SUPERFICIE MAXIMA Nº DE PLANTAS 1					С	UBIERTA				
Teja curva y teja mixta Se admitrián otros máximo 1,20 x 1,20 m. situados venterios medicales para usos agropecuarios en el tercio medio del fatidon de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo dos buhardillas mor vivienda en faldones del situadores o galerías. El canto del alero no podrá distintos, con frente máximo de 1,20 x 1,20 m. y revestidas del mismo material que los faldones de cubierta. Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2,40 m. Se toleran rejas y vegetación		MATERIAL		MAXIMA			_	COLOR		
Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2.40 m. Se toleran rejas y vegetación EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA No se fija N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL MOSOS USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles I1 actividades comerciales exentas de informe ambiental I3. resto de actividades comerciales I4 actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental I8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos I11 espectáculos y actividades recreativas I12 officinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental	20° y 30°	mixta. Se admitirán ot materiales pa usos	ros ara		Lucernarios de tamaño máximo 1,20 x 1,20 m. situados en el tercio medio del faldón de cubierta, tolerándose como máximo dos buhardillas por vivienda, en faldones distintos, con frente máximo de 1,20 x1,20 m. y revestidas		vuelo máximo de 0,60 m sobre la alineación del vial, y 0,20 m. sobre miradores o galerías. El canto del alero no podrá sobrepasar los 15 cm. salvo elementos sustentantes como			
Materiales tradicionales, pueden ser opacos hasta 2.40 m. Se toleran rejas y vegetación EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA No se fija N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA SEPARACION A LINDEROS Condiciones iguales a edificación principal SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL MOSOS USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles I1 actividades comerciales exentas de informe ambiental I3. resto de actividades comerciales I4 actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental I8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos I11 espectáculos y actividades recreativas I12 officinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental							caricellos.			
EDIFICACION AUXILIAR SUPERFICIE MAXIMA N° DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA ALTURA MAXIMA A CORNISA SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres publicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles I1 actividades comerciales sometidas a comunicación I2 actividades comerciales sometidas a comunicación I3. resto de actividades comerciales I4 actividades hosteleras I5 resto de actividades hosteleras I7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental I8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos I11 espectáculos y actividades recreativas I12 oficinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental A3. Ganaderia intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental A3. Ganaderia intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental A3. Ganaderia intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental	Materiales tradicio	nales, pueden s	er opac				on .			
SUPERFICIE MAXIMA Nº DE PLANTAS 1 ALTURA MAXIMA A CORNISA 4,50 m.(salvo naves y edif. de uso no residencial de uso justificado: 7,00m.) SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USO PRINCIPAL BR1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T11 espectáculos y actividades comerciales T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganaderia intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta						, , ,				
Nº DE PLANTAS ALTURA MAXIMA A CORNISA SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales sometidas a comunicación T3 resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras T5 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganaderia intensiva y explotaciones quanderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta	SUPERFICIE MAXIM	A		No	se fija					
SEPARACION A LINDEROS SEPARACION EDIFICIO PRINCIPAL Adosada o aislada USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles I1 actividades comerciales sometidas a comunicación I2 actividades comerciales exentas de informe ambiental I3. resto de actividades hosteleras exentas de informe ambiental I5 resto de actividades hosteleras exentas de informe ambiental I8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación I10 resto de actividades de almacenamiento de productos I11 espectáculos y actividades de almacenamiento de productos I11 espectáculos y actividades recreativas I12 oficinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades industriales compatibles con usos residenciales A3 Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta	N° DE PLANTAS			1						
USOS USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras exentas de informe ambiental T6 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambiental								icado: 7,00m.)		
USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agricolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales sometidas a comunicación T3. resto de actividades comerciales T4 actividades comerciales T5 resto de actividades comerciales T6 resto de actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento para venta de productos T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganaderia intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta										
USO PRINCIPAL R1 Residencial vivienda unifamiliar D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades comerciales T5 resto de actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta		CIO PRINCIPAL		Ad	losada o a	islada				
USOS COMPLEMENTARIOS D2 instalaciones básicas de servicios urbanos D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos T1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta										
D3 aparcamiento uso público D4 espacios libres públicos D5 equipamientos D7 instalaciones deportivas al aire libre A1 construcciones agrícolas y forestales R3 alojamiento colectivo, albergues y hoteles T1 actividades comerciales sometidas a comunicación T2 actividades comerciales exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras T7 almacenamiento para venta de productos exentos de informe ambiental T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos T9 actividades de almacenamiento de productos T10 resto de actividades de almacenamiento de productos T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos I1 actividades industriales compatibles con usos residenciales A2 actividades ganaderas en régimen familiar A3. Ganadería intensiva y explotaciones ganaderas (sólo aquellas exentas de informe ambienta										
			D3 apa D4 espa D5 equi D7 insta A1 con: R3 aloja T1 activ T2 activ T3. resto T4 activ T5 resto almace T10 restr T11 esp T12 ofic I1 activi A2 activ A2 activ	arcamiento u acios libres p ipamientos alaciones de strucciones a amiento cole vidades com vidades com o de activida acenamiento o de activida enamiento d o de activida ectáculos y cinas y despa idades indus vidades gar	eportivas al agrícolas y ectivo, alba erciales so erciales exe ades come eleras exer ades hostel des de aln le producta ades de al actividada achos striales con aderas en	aire libre forestales ergues y hoteles emetidas a comunicac centas de informe ambie erciales ntas de informe ambie eras ta de productos exer nacenamiento para v os sometidas a comur lmacenamiento de pr es recreativas npatibles con usos resi régimen familiar	oiental ental atos de informe ambiental enta de productos T9 act nicación oductos denciales			
	USOS PROHIBIDOS		El resto							
OBSERVACIONES										
Ver Título V, Capítulo 2.					Ver Título	o V, Capítulo 2.				

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SUELO URBANO

SUELO URBANO							
NOMBRE::		Industrial Baja Intensidad					
AMBITO DE APLICACIÓN:		El grafiado como : Industrial baja intensidad (I_BI)					
TIPOLOGIA CARACTERISTICA:		Naves o talleres de pequeño tamaño					
USO CARACTERISTICO		Industrial					
CONDICIONES DE PARCELAS PARA	NUEVAS	SEGREGACIONES					
SUPERFICIE MINIMA (m2		300 m2					
FRENTE MINIMO (a) (m)		10 m					
FONDO MINIMO (b) (m)		10 m					
OTRAS:		10111					
CONDICIONES DE APROVECHAMIE	NTO						
		vuna parcola soa aprovochabl	e de cumplir unas dimensiones mínimas dentro del				
		o tradicional de 7m. de frente.	e de cumpili unas dimensiones minimas dentro der				
		ondiciones de posición de la ed	ificación				
	La resulta	•					
ALTURA A CORNISA	7 m.						
	B+1						
	Se permit	te					
CUBIERTA	۰۰ ۱	to.					
	Se permit						
	Se permit 1 plz/100						
POSICION DE LA EDIFICACION. RET	KANQUE		OTDAG DI ANITAG				
ALINEACION EXTERIOR (d1)	F	PLANTA BAJA tros. Este retranqueo se podrá	OTRAS PLANTAS 5 metros. Este retranqueo se podrá excusar en el				
	excus edific sea c	sar en el caso se sustitución de caciones siempre y cuando colindante con otras en igual ción, en estos casos las	caso se sustitución de edificaciones siempre y cuando sea colindante con otras en igual situación, en estos casos las ampliaciones que modifiquen el frente de la edificación se				
	ampli frente retrar contin edific	iaciones que modifiquen el e de la edificación se nquearán 5 metros o podrán nuar con la alineación de la cación existente, si así se dota niformidad al conjunto	retranquearán 5 metros o podrán continuar con la alineación de la edificación existente, si así se dota de uniformidad al conjunto edificado				
	edific						
FONDO MAXIMO(c)	No se	,	No se fija				
LINDEROS LATERALES (d2)	3 m. s	ermite adosarse si se abren huecos	Se permite adosarse 3 m. si se abren huecos				
LINDERO POSTERIOR (d3)		m. si son cerramientos ciegos ermite adosarse	1,50 m. si son cerramientos ciegos Se permite adosarse				
LINDERO FOSIERIOR (GS)		si se abren huecos	3 m. si se abren huecos				
		m. si son cerramientos ciegos	1,50 m. si son cerramientos ciegos				
OTROS EDIFICIOS(d4)							
ESQUEMA DE OCUPACION							
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela c. Fondo máximo de edificación d1.Retranqueo d2.Distancia a linderos laterales d3.Distancia a lindero posterior d4.Distancia a otros edificios		d1	2p d3				

NORMAS	PARTICUL	ARES							
NOMBRE:				ustrial Baja Int					
CONDICIONES ES			Zon	as señaladas	en planos como Industi	rıaı Baja İnte	ensidad (I_B	l)	
CONDICIONES ES	SIEIICAS			FACHA	ΔDΔ				
		MATERIALES		TACTI		COLOF	RES		
	OMENDAI		_	HIBIDO	RECOMENDAL	00		ROHIBIDO	
Metálicos aspec no desentonen				ales que nen con la	Grises, blancos o o	cremas		que desentonen ntorno tradicional	
artificiales, natu				na			Concici	itomo tradicionar	
otros materiales									
dependerán de se pued	a llevar a								
		HUECOS				VOLADI			
MATERIALI			RATIO			No se per			
PVC , aluminio, I			e la actividad		Vuelo máximo de 1/				
en tonos no disc madera			el caso de co mo mínimo se		de una planta, si es so con un n	pre via pub náximo de 1			
			rficie de la est		Vuelo máximo de 1				
					materiales de carpinte	ería de apar irán vuelos e			
		l e		CUBIE			211 0303 11016	5.0.03.	
PENDIENTE		ATEDIAL	ALTURA		HUECOS		ROS	60105	
MÁXIMA	IVI	ATERIAL	MAXIMA CUMBRERA		PERMITIDOS	MÍNI	IVIU3	COLOR	
20° y 30° para edificaciones		e todo tipo, apa a ser	10 m.		arios será, aislados o pendiendo de el tipo	Los aleros		Colores claros que no	
hoteleras		e grecada o			d que se desarrolle. El			desentonen con	
		l metálico,			los mismos será como	alineació	n del vial.	el entorno	
		nitiendo la ta plana en		máximo de un 20% de la superficie de la cubierta					
		justificados							
Materiales tradic	ionalos n	uodon sor on a		ERRAMIENTO	DE PARCELA n rejas y vegetación				
EDIFICACION AU		deden ser opa	COS Hasta 2,40	7 m. se tolera	rrejas y vegetación				
SUPERFICIE MAXII									
N° DE PLANTAS									
ALTURA MAXIMA SEPARACION A L		SA							
SEPARACION EDI		NCIPAL							
USOS			=						
USO PRINCIPAL					usos residenciales				
USOS COMPLEMENTAR)2 instalaciones)3 aparcamien			OS				
COIVII ELIVILIVITA		4 espacios libr		,					
		5 equipamient		aira libra					
		7 instalaciones 1 Construccio							
	R	3 alojamiento	colectivo, alb	ergues, hotele	es y ecoturismo				
		1 actividades c 2 actividades c				iental			
	T2 actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental T3. resto de actividades comerciales y de servicios								
	T4 actividades hosteleras exentas de informe ambiental T5 resto de actividades hosteleras								
T7.actividades de almacenamiento para venta de productos exentas de informe ambiental									
	T8 resto de actividades de almacenamiento para venta de productos								
	T9 actividades de almacenamiento de productos sometidas a comunicación T10 resto de actividades de almacenamiento de productos								
T11 espectáculos y actividades recreativas T12 oficinas y despachos									
				ompatibles co	on usos residenciales so	metidas a li	cencia amb	piental existentes. y	
	SU	us posibles am	pliaciones. Si	empre y cua	ndo sus residuos no su	peren las 1	0 Tm/año y	además no sean	
		eligrosos y sien uelo urbano.	npre y cuando	se establezo	can medidas correctora	is para com	ıpatıbılızar s	u asentamiento en	
	R	1 residencial e	n vivienda uni	familiar (vincı	ulado a la actividad ind	ustrial)			
USOS PROHIBIDO	S E	l resto		ODCEDVA	CIONES				
				OBSERVA					
				vei illulo V, (σαριι ι ιο δ.				

3. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

En relación con lo establecido en el artículo 169.3.b)3º del RUCyL, la presente Modificación de Planeamiento no implica un cambio en los criterios y objetivos de las Normas Urbanísticas vigentes, puesto que tiene por objeto la modificación de algunos de los artículos de la Normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar la normativa vigente a la situación y necesidades reales del municipio, que tras la aprobación de las NUM vigentes y su aplicación ha encontrado numerosos problemas respecto de algunos aspectos incluidos en la misma, y concretamente la modificación versa sobre el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico.

3.1 MODIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

La presente modificación no afecta al modelo territorial definido en el instrumento de ordenación vigente.

3.2 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

No se modifican aspectos de ordenación general de las NUM vigentes.

3.3 MODIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES GLOBALES DE LAS NUM

No se alteran los estándares globales de las NUM vigentes, puesto que no se modifica ningún aspecto relacionado con equipamientos públicos, espacios libres públicos o servicios urbanos públicos.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO DEL ARTÍCULO 172 DEL RUCYL: Modificaciones de espacios libres y equipamientos.

Como se desprende de lo redactado, el presente documento de Modificación de planeamiento urbanístico en relación con lo establecido en el artículo 172 del RUCyL, no implica alteración alguna de los espacios libres públicos ni delos equipamientos públicos, tanto existentes como previstos, puesto que el objeto de la modificación carece de incidencia sobre los supuestos regulados en este artículo.

Las modificaciones que se introducen no tienen un ámbito territorial concreto, pues se refieren a aspectos de las ordenanzas reguladoras, de aplicación general sobre el ámbito privado, nunca en dotaciones públicas.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN RESPECTO DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCYL: Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

Al igual que en el apartado anterior, a la vista del presente documento de Modificación de planeamiento urbanístico no implica alteración respecto de los supuestos regulados en el artículo 173 del RUCyL acerca del aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos, o de cambio de uso del suelo.

El objeto del presente documento, como ya se ha mencionado anteriormente, tiene por objeto la modificación de algunos de los artículos de la Normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar la normativa vigente a la situación y necesidades reales del municipio, que tras la aprobación de las NUM vigentes y su aplicación ha encontrado numerosos problemas respecto de algunos aspectos incluidos en dicha normativa, concretamente versa sobre el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico.

La modificación de la parte ciega del vallado de solares no implica incidencia en el aspecto regulado por el artículo 173 del RUCyL, puesto que ni se aumenta el volumen edificable, ni se aumenta el número de viviendas, ni se cambia el uso del suelo.

Respecto del aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano, en primer lugar, el aumento no es en superficie sino en altura, y además se refiere siempre a un uso no residencial complementario del uso principal, por lo que no sería un aumento de edificabilidad en el sentido expresado en dicho artículo.

En cuanto a la posibilidad de mayor ocupación de las edificaciones no residenciales en suelo urbano, se justifica de la misma forma que el párrafo anterior, puesto que el uso no es residencial (no especulativo) y el aumento de edificabilidad no sería respecto del número de plantas, por tanto, al igual que en apartado anterior no sería en el sentido que expresa el mencionado artículo 173.

El cambio de las condiciones de uso de algunos usos complementarios afecta al límite de dicho uso en superficie, como limitación total del uso pero no implica aumento del volumen edificable, puesto que la parcela en sí misma cuenta con una edificabilidad asignada independientemente del uso al que se dedique.

6. JUSTIFICACIÓN RESPECTO DE LAS INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (SERVICIOS URBANOS)

La modificación propuesta no afecta en modo alguno a las instalaciones e infraestructuras existentes, puesto que no se modifica la clasificación del suelo. Por lo cual no es necesaria la justificación respecto a los servicios urbanos existentes, ya que según el objeto de la modificación (el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico) las infraestructuras no van a incrementar su demanda en modo alguno.

7. JUSTIFICACIÓN RECURSOS HÍDRICOS (ABASTECIMIENTO) Y JUSTIFICACIÓN DEL DESTINO DE LOS VERTIDOS

En el objeto y justificación de la Modificación de la presente memoria se especifica que el ámbito de la misma se refiere a objeto la modificación de algunos de los artículos de la Normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar la normativa vigente a la situación y necesidades reales del municipio

Se puede así afirmar que no existe problema alguno con ambas dotaciones al respecto de la presente modificación de planeamiento.

8. JUSTIFICACIÓN INUNDABILIDAD

Desde el punto de vista hidrológico, el riesgo que puede provocar mayores daños a los asentamientos de población son las inundaciones. Este es un fenómeno que se produce cuando los cursos fluviales reciben aportes de agua de tal magnitud, que superan su capacidad de almacenamiento no pudiendo desaguarlos, lo que provoca la consecuente anegación de los terrenos y poblaciones adyacentes.

El objeto del presente documento, como ya se ha mencionado anteriormente, tiene por objeto la modificación de algunos de los artículos de la Normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo para actualizar la normativa vigente a la situación y necesidades reales del municipio, que tras la aprobación de las NUM vigentes y su aplicación ha encontrado numerosos problemas respecto de algunos aspectos incluidos en dicha normativa, concretamente versa sobre el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de

uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico, aspectos que no influyen en modo alguno en la inundabilidad, puesto que los núcleos en los que se va a aplicar dicha normativa se encuentran fuera de zona inundable según la clasificación vigente de las NUM de Valdefuentes del Páramo.

9. JUSTIFICACIÓN RIESGOS

La modificación no cambia la clasificación de suelo, sino que versa sobre el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico, aspectos que no tienen afección en modo alguno sobre los riesgos del municipio.

Por todo esto, no es necesaria la justificación de las posibles afecciones relativas a los riesgos naturales (meteorológicos, geológicos, por incendio forestal, y sísmicos); ni a los riesgos tecnológicos (nucleares, por almacenamiento y transporte de sustancias peligrosas).

La no afección a los riesgos hidrológicos se justifica en el apartado anterior.

10. TRÁMITE AMBIENTAL

Según el artículo 157.2 del RUCyL, "serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental".

Según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su artículo 1, se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Además, en su artículo 7, apartado 1, se establece el ámbito de la evaluación de impacto ambiental, "serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

- a) Los comprendidos en el anexo I, así como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
- b) Los comprendidos en el apartado 2, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental, en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III.
- c) Cualquier modificación de las características de un proyecto consignado en el anexo I o en el anexo II, cuando dicha modificación cumple, por sí sola, los umbrales establecidos en el anexo I.
- d) Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo solicite el promotor.

- 2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada:
 - a) Los proyectos comprendidos en el anexo II.
 - b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
 - c) Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:
 - 1.º Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
 - 2.º Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
 - 3.º Incremento significativo de la generación de residuos.
 - 4.º Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.
 - 5.º Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
 - 6.º Una afección significativa al patrimonio cultural.
 - d) Los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
 - e) Los proyectos del anexo I que sirven exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años."

A la vista del objeto de la presente modificación de planeamiento acerca de la normativa de las NUM de Valdefuentes del Páramo, que no cambia el uso del suelo en ningún caso, queda justificado que no es necesario someterla a evaluación de impacto ambiental de ningún tipo.

En cualquier caso, se ha solicitado consulta al órgano correspondiente, la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, y la respuesta a la misma se adjunta en el Anexo nº 1 del presente documento y en la que ante el objeto de la modificación se considera que ésta no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

11. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

Respecto de la obligatoriedad de realizar prospección arqueológica de los trabajos de planeamiento según la legislación de patrimonio vigente al respecto, Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, para dar cumplimiento al artículo 54 de la misma, hay que decir que de todo lo anteriormente expuesto se desprende que no existe cambio de clasificación de suelo, ni va a existir movimiento de tierras alguno respecto de la modificación, ni se va a construir en el subsuelo,

puesto que el objeto de la modificación es la variación de las alturas de vallado y de algunos de los parámetros de las ordenanzas de edificación, concretamente se quiere modificar el cambio de la altura del vallado ciego de solares, y la altura del propio vallado; el aumento de la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano; la posibilidad de ocupación mayor para las edificaciones en suelo urbano; y el cambio de algunas condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico.

Por todo ello, y tras realizar consulta en el Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Delegación Territorial de León de la Junta de Castilla y León, se entiende que no es necesaria prospección arqueológica alguna para la presente modificación de planeamiento de las NUM de Valdefuentes del Páramo, por tanto, tampoco es necesario el correspondiente permiso para acometer dichos trabajos.

12. CONCLUSIÓN

Se presenta la presente Modificación de Planeamiento para su aprobación por los organismos correspondientes.

Con lo cual, se firma el presente documento para que surta los efectos oportunos donde fuera necesario.

En Valdefuentes del Páramo, agosto de 2017

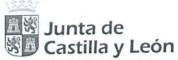
Fdo. El arquitecto



ESTHER LLORENTE LÓPEZ,

en representación de URBAQ arquitectos, s.l.

ANEXO I- CONSULTA SOBRE TRÁMITE AMBIENTAL a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental.



Consejería de Fomento y Medio Ambiente Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental

Ayto. de Valdefuentes del Páramo (LE)

REGISTRO GENERAL

1 9 JUN 2017

AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO C/ Real, 18 24253 León

ASUNTO: CONSULTA SOBRE TRÁMITE AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NUM DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO (LEÓN).

Con fecha 2 de junio de 2017 tiene entrada en el registro de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente documentación por la que efectúa consulta sobre la tramitación ambiental que procede de la modificación puntual referida en el asunto.

La modificación puntual tiene por objeto el cambio de la altura del vallado ciego de solares, la altura a cornisa de edificaciones auxiliares en suelo urbano, posibilidad de ocupación máxima mayor para las naves en suelo urbano y el cambio de las condiciones de uso de las ordenanzas de casco urbano y residencial periférico.

El artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Desde esta Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental se considera que la modificación puntual no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Valladolid, 6 de junio de 2017 EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Fdo.: José Manuel Jiménez Blázquez

ANEXO II- DOCUMENTACIÓN DEL AYTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO, como justificación del interés general.



AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO

DOÑA OLGA MUÑIZ GONZALEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO, DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE DON MÁXIMO ALONSO MUÑOZ

CERTIFICO: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 13 de Febrero de 2017, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

"SEGUNDO- MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO

Toma la palabra el Sr. Alcalde explicando la propuesta que presenta ante el Pleno del Ayuntamiento, que consiste en la modificación puntual de las Normas Urbanísticas de Valdefuentes del Páramo, en la regulación dada en el cerramiento de los solares.

En concreto se plantea la problemática del artículo 80 del texto que recoge:

"Art. 80° Vallados en suelo urbano

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 2,00 m. de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1,00 m. sobre la rasante en los tramos a vía pública, ajustándose a la alineación oficial.

La parte ciega del cierre puede alcanzar los 2 m. de altura sólo en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.

Materiales autorizados:

- ladrillo caravista
- Revocos
- Tapiales típicos de la zona
- todos aquellos que no desentonen con el entorno urbano actual."

A la vista del texto se plantea realizar una modificación donde, sin alterar la altura máxima del cerramiento, se permitan elementos ciegos hasta los dos metros sobre la rasante de la vía pública.

Se estima desde esta Alcaldía que esta modificación tendría un efecto trasversal puesto que incidiría en distintos aspectos, descantando de entre los citados, la seguridad ciudadana, puesto que los inmuebles estarían más protegidos no sólo al dificultar el acceso con este tipo de cierre, sino que impediría visualizar desde la vía pública el interior de las fincas, evitando que se pueda conocer qué elementos hay en el interior, si las puertas de acceso a la vivienda están o no abiertas, etc.; lo cual, a la vista de los últimos robos ocurridos en la región, se considera desde esta Alcaldía como un factor a tener en cuenta para mejorar los intereses de los vecinos de Valdefuentes del Páramo.

Asimismo, se indica que los municipios colindantes sí permiten cerramientos de hasta 2 metros de altura con elementos ciegos, por lo que la presente modificación implicaría implantar una regulación afín a la existente en la región, que en todo caso, supondría una variación de carácter aislado sobre las Normas Urbanísticas Municipales, ya que no se pretende variar la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

En la misma línea, el Sr. Alcalde indica que debe modificarse la regulación establecida para la altura máxima de las naves agrícolas, dado que las Normas Urbanísticas recogen un límite de cuatro metros y medio, el cual es escaso visto el volumen y tamaño de la maquinaria empleada. Debe tenerse en cuenta que la principal actividad económica de Valdefuentes del Páramo es el sector primario, motor de la región, por lo que el urbanismo debe acomodarse a este sector, ofreciendo una respuesta a las necesidades de los agricultores.

Finalizada la exposición, se produce un debate por los Sres. Concejales asistentes sobre la propuesta de Alcaldía, tras la cual, por unánimemente **ACUERDAN:**

PRIMERO.- INICIAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de Valdefuentes del Páramo justificando esta medida en la justificación expuesta por el Sr. Alcalde, y que se circunscribe a la regulación de los cerramientos de los solares.

SEGUNDO.- SOLICITAR LA COLABORACIÓN de Urbaq arquitectos S.L, en concreto de Doña Esther Llorente López, que como técnico urbanista ya ha asistido previamente a este Ayuntamiento puntualmente, para presente presupuesto y programa de trabajo sobre las actuaciones que debe emprender esta administración para modificar la normativa urbanística municipal."

. Así consta en el acta a que me remito, expidiendo la presente, con la salvedad contenida en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en Valdefuentes del Páramo, a 14 de Febrero de 2017.

V°.B°. EL ALCALDE

Fdo.- Máximo Alonso Muño

EL SECRETARIO

Fdo. Olga Muñiz González



AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO

BANDO ALCALDÍA

Se pone en conocimiento de los vecinos que el pasado día 04 de Mayo de 2017 se acordó, entre otros asuntos, **APERTURAR EL PLAZO DE INFORMACION PÚBLICA DE 20 DÍAS HABILES** desde su publicación en la página web del Ayuntamiento a los efectos de cumplir con el trámite fijado en el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 01 de Octubre, del Procedimiento Común Administrativo.

De este modo, se aprobó:

"TERCERO.-MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Toma la palabra el Sr. Alcalde quien brevemente expone a los concejales que, desde la última sesión plenaria se ha celebrado una reunión con Doña Esther Llorente López, a quien se ha solicitado que presente un programa de trabajo y un presupuesto para la futura modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, cuyo objeto se centrará en los siguientes aspectos, y que se explican con carácter sucinto:

- MODIFICACION DE LA REGULACION DE LOS CERRAMIENTOS EN SUELO URBANO: fijándose el límite de altura en 2,40 metros, se pretende variar los materiales permitidos, de modo que la parte ciega del cierre alcance el total del vallado.
- MODIFICACION DE LAS CONDICIONES DE USO (usos complementarios): permitiendo que la superficie destinada a estos fines no se vea limitada; por lo que se deberá cambiar la regulación de la Ordenanza en Casco Urbano, de la Ordenanza Residencial Periférico
- MODIFICACION DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION, tanto en lo contemplado en la Ordenanza de Casco Urbano, en la Ordenanza Residencial Periférico, como en la Ordenanza Industrial de Baja Intensidad, de manera que en todos se aumente la ocupación máxima permitida.

Se subraya el especial interés en la variación de la altura máxima permitida de las naves agrícolas, dado que la regulación vigente acoge un límite de 4,5 metros, el cual carece de fundamento por la propia envergadura de la maquinaria a almacenar, por lo que dichos recintos no se adecuan a los fines a los que deben ser destinados, que no es otra que el de crear recintos para el almacenamiento, deposito y custodia de los vehículos, herramientas y utillaje característico del sector primario.

MODIFICACION DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA PERMITIDA: proponiendo que la misma alcance el 100% de la parcela, puesto que se considera que se adecuaría a las caracteristicas propia de la región y a las necesidades de los vecinos de Valdefuentes del Páramo. Respecto esta medida, se estará a las consideraciones técnicas de la empresa encargada de elaborar la documentación necesaria para tramitar este expediente, de modo que, siendo intención de esta Corporación modificar esta aspecto, permitiendo a la ocupación máxima, se someterá a las condiciones del tipo de uso residencial u otros parámetros que limiten la edificabilidad máxima que se pretende.

Finalizada la exposición, se produce un debate, donde los concejales asistentes ponen de manifiesto su punto de vista sobre la materia. Finalizado el debate, por unanimidad de los asistentes **SE ACUERDA**

PRIMERO.- INICIAR LAS GESTIONES ORIENTADAS A LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO, las cuales se circunscriben a los apartados arriba recogidos.

SEGUNDO.- DOTAR DE PUBLICIDAD AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO en la página web del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo (www.aytovaldefuentesdelparamo.es) y cualquier otro medio que pudiera estimarse oportuno para mayor difusión y conocimiento de los vecinos; de conformidad con el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 01 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que recoge que, con carácter previo a la elaboración de del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento (este es el supuesto de las NUM) se sustanciará una consulta pública a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones potencialmente afectadas por la futura norma.

Se fija un periodo de 20 días hábiles de consulta pública, a contar desde el día siguiente en que se realice su publicación en web municipal, dentro los cuales se podrán presentar nuevas propuestas y/o alternativas al proyecto municipal.

Las propuestas que pudieran recibirse en el plazo indicado, serán objeto de estudio por parte de la entidad junto con el técnico urbanística, quien en su caso estudiara la procedencia de su incorporación, así como, determinará si las mismas se encuentran ligadas modificaciones indicadas."

TERCERO.- SOLICITAR CONSULTA, si a la vista de las modificaciones que se pretenden, sobre la necesidad de presentar Evaluación Ambiental Estratégica, ordinaria o simplificada a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León; quien a la vista de la modificación que se pretende, informará sobre el procedimiento a seguir.

CUARTO.- ACEPTAR LAS PROPUESTAS PRESENTADAS POR URBAQ ARQUITECTOS sobre las modificaciones que se pretenden y que obra en el expediente. Esta documentación se encontrará disponible para su consulta en el periodo de información arriba indicado. A tal fin SE APRUEBA EL PROGRAMA DE PRESENTADO junto con el PRESUPUESTO que se anexa, de fecha de Marzo de 2017 y el cual asciende a 2.800,00 euros, 588,00 euros de IVA, total de 3.388,00 euros; gastos de visado u otros tipo de trabajo complementario no incluidos.

QUINTO.- FACULTAR al Señor Alcalde a la realización de todas aquellas gestiones y trámites que se consideren oportunos, orientados a la ejecución de los presentes adoptados, con especial interés en la presentación de consultas a los organismos, entidades y administraciones en el marco del presente expediente; así como se solicite información sobre la viabilidad de variar determinados aspectos de carácter estético que se recogen en las Normas Urbanisticas de Valdefuentes del Páramo"

Lo cual se hace público, para que surtan los efectos oportunos.

En Valdefuentes del Páramo, a 05 de Mayo

EL ALCALDE

de 2017

Fdo. Máximo Alonso Muñoz

-



AYUNTAMIENTO DE VALDEFUENTES DEL PÁRAMO

ANUNCIO -CONSULTA CIUDADANA SOBRE LA MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE VALDEFUENTES DEL PARAMO

Vistos los acuerdos adoptados por el Pleno del Ayuntamiento de Valdefuentes del Páramo en las sesiones celebradas los días 13 de Febrero y 04 de Mayo de 2017, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 01 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas al señalar que, con carácter previo a la elaboración de del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento (este es el supuesto de las NUM) se sustanciará una consulta pública a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones potencialmente afectadas por la futura norma, a través de la presente SE DOTA DE PUBLICIDAD A LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES, sin perjuicio de la posterior tramitación del expediente específico a dicha finalidad, descrito en la Ley 05/1999 de 08 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON ESTA INICITIVA:

- Conciliar la regulación urbanística del municipio a la realidad económica de la región, y homogeneizar la normativa local con la de los municipios colindantes
- ✓ Impulsar la economía de Valdefuentes del Páramo cuyo principal sector es el agrícola, de modo que se busca mejorar las características de edificación de las naves agrícolas.
- ✓ Promover un asentamiento empresarial en el municipio de modo que las naves que se edifiquen puedan resguardar los vehículos, la maquinaria y el utillaje propio del sector primario, sin perjuicio del posible establecimiento de otro tipo de actividad en el municipio.
- ✓ Fomentar la seguridad de los bienes materiales y personales de los vecinos al permitir cierres opacos que impidan la visualización desde la vía pública del interior de las viviendas, naves y fincas.
- Mejorar las condiciones urbanísticas en la edificación incrementando el volumen de edificabilidad, incentivando un crecimiento del municipio al fijar requisitos menos restrictivos.
- 2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN: El Ayuntamiento de Valdefuentes pretende solucionar los problemas arriba resumidos a través de las Normas Urbanísticas, de modo que se impulsa esta política pública para fijar una regulación más próxima al medio y a la realidad municipal.
- 3. OBJETIVOS DE LA NORMA: la modificación de las Normas Urbanísticas de Valdefuentes del Páramo busca tener un efecto trasversal en diferentes sectores, desde la seguridad ciudadana, la prevención de hurtos o robos en los inmuebles de los particulares, la fijación de unas pautas comunes, claras y concisas en los cerramientos de los solares; hasta el impulso económico, al adecuar las necesidades del principal motor de la región (la agricultura) a las condiciones edificatorias, animando pues a un asentamiento empresarial y/o poblacional.
- **4. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS:** al tratarse de medidas muy concisas, y pretendiendo una modificación muy acotada a los puntos prefijados, se desconoce la existencia de alternativas que pudieran solucionar los hechos descritos; salvo que se promoviera y aprobara una ley que fijara una nueva regulación en la materia urbanística.

Se fija un <u>periodo de 20 días hábiles de consulta pública</u>, a contar desde el día siguiente en que se realice su publicación en web municipal, dentro los cuales se podrán presentar nuevas propuestas y/o alternativas al proyecto municipal.

Las propuestas que pudieran recibirse en el plazo indicado, serán objeto de estudio por parte de la entidad junto con el técnico urbanística, quien en su caso estudiará la procedencia de su incorporación, así como, determinará si las mismas se encuentran ligadas modificaciones indicadas.

Lo cual se hace público para el común de los vecinos, rogando la mayor difusión y participación ciudadana.

En Valdefuentes del Páramo, a 05 de Mayo de 2017.

EL ALCALDE

Fdo. Máximo Alonso Muñoz