

AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE ORO

---

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NAVAS DE ORO (SEGOVIA)**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 1-2017:**

**MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS ORDENANZAS QUE REGULAN  
EL SUELO URBANO**

ENERO DE 2017

**FERNANDO NIETO CRIADO, JESÚS NIETO CRIADO. ARQUITECTOS**

10ZH-1

### **DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA**

- MI.1. OBJETO.
- MI.2. EQUIPO REDACTOR.
- MI.3. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

### **DI-MV. MEMORIA VINCULANTE**

- MV.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- MV.2.- INTERÉS PÚBLICO.
- MV.3.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- MV.4.- JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN.
- MV.5.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTES.
- MV.6.- RESUMEN EJECUTIVO.
- MV.7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- MV.8.- TRÁMITE AMBIENTAL.
- MV.9.- AFECCIÓN A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.

### **DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**

- NU.1.- NORMATIVA ACTUAL
- NU.2.- NORMATIVA MODIFICADA

## **DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA**

### **MI.1.- OBJETO**

Esta Modificación Puntual a las Normas Urbanísticas de Navas de Oro, promovida por el Ayuntamiento de Navas de Oro (Segovia), tiene por objeto la modificación de las ordenanzas que regulan el suelo urbano, así como de las determinaciones correspondientes a la composición y los materiales de fachada.

Se pretende, de un modo general, modificar diversos aspectos del articulado actual que se ha demostrado resultar inadecuados en su aplicación a lo largo de los años, con la intención de acercar el planeamiento hacia una regulación más racional de la actividad edificatoria.

### **MI.2.- EQUIPO REDACTOR**

El equipo redactor de esta modificación puntual está compuesto por Fernando Nieto Criado, arquitecto colegiado nº 419 en el COACyLE, y Jesús Nieto Criado, arquitecto colegiado nº 2.242 en el COACyLE, ambos con estudio profesional en la calle Chorretones, nº 7, 1º D de Cuéllar (Segovia).

### **MI.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE**

ESTATAL:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

AUTONÓMICA:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley 21/2002, de 27 de diciembre de medidas económicas, fiscales y

administrativas, Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras, Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras y Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo y ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, de promoción, adquisición y arrendamiento de vivienda joven, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero, Decreto 45/2009, de 9 de julio y Decreto 6/2016, de 3 de marzo.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por lo 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 (BOCyL 08-04-16).

#### MUNICIPAL:

- Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente por la CTU de Segovia con fecha 26 de julio de 2011 (BOCyL 26-08-2011).
- Modificación puntual nº 1 de las NUM, aprobada definitivamente por la CTU de Segovia con fecha 19 de noviembre de 2012 (BOCyL 16-01-2013).
- Modificación puntual 1-2015 de las NUM. Supresión de la prohibición de acometida a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento para las construcciones y usos situados en el suelo rústico del municipio, aprobada definitivamente por la CTMAyU de Segovia con fecha 11-12-2015 (BOCyL 28-12-2015).
- Modificación puntual 2-2015 de las NUM. Regulación de las obras menores, aprobada definitivamente por la CTMAyU de Segovia con fecha 11-12-2015 (BOCyL 28-12-2015).
- Modificación puntual 3-2015 de las NUM. Modificación de los usos autorizables en la categoría de suelo rústico con protección natural de masas forestales (SR-PN-mf), aprobada definitivamente por la CTMAyU de Segovia con fecha 11-12-2015 (BOCyL 28-12-2015).

## DI-MV. MEMORIA VINCULANTE

### MV.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las Normas Urbanísticas Municipales de Navas de Oro dividen el suelo urbano en tres zonas:

- Zona 1. Residencial vivienda alineada.
- Zona 2. Residencial vivienda aislada.
- Zona 3. Industrial.

En cada una de ellas existen unas Normas particulares, donde se definen los parámetros urbanísticos y estéticos de la edificación y los usos para el ámbito determinado, estando las dos últimas referenciadas a la primera, sobre todo en las regulaciones estéticas.

El Ayuntamiento de Navas de Oro se propone elaborar un expediente de modificación a las Normas Urbanísticas Municipales, efectuando ligeras correcciones a las mismas una vez comprobadas pequeñas disfunciones y problemas en su adaptación transcurridos casi cinco años desde su entrada en vigor, con el fin de ordenar de una manera más racional la edificación y los usos en el municipio.

Partiendo de la consideración del urbanismo como algo vivo y susceptible de ser transformado, siempre al amparo de la legislación vigente, se impone la necesidad de adaptar los instrumentos legales a las peculiaridades propias del municipio.

La aplicación de estos instrumentos legales a los casos concretos permite detectar ciertas disfunciones y carencias en el texto normativo que conviene corregir, con el fin de adecuar el planeamiento a la realidad y a las necesidades existentes. El Ayuntamiento de Navas de Oro se propone alcanzar este objetivo mediante la Modificación puntual a las Normas Urbanísticas Municipales que aquí se incluye.

Las modificaciones aquí propuestas se pueden agrupar del siguiente modo:

- a) Modificación de las determinaciones aplicables a las construcciones y usos declarados fuera de ordenación y a los que resultan disconformes con el planeamiento, incluidas en el artículo 5.2.3.**

La Normativa regula en exceso las situaciones de disconformidad con el planeamiento, así como las obras permitidas mediante un extenso cuadro de difícil aplicación, ya que no siempre la sobrerregulación está ligada a la lógica.

Por otra parte, se constata que la problemática de las construcciones disconformes con el planeamiento en el municipio de Navas de Oro resulta similar a la de otros de la Comunidad Autónoma, en los que sus NUM se limitan a remitir o transcribir literalmente los artículos 185 y 186 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Se adopta por tanto la decisión eliminar el cuadro referido y remitir en caso de disconformidad con el planeamiento a la Normativa autonómica, por no encontrar hechos diferenciales en el municipio que aconsejen una regulación específica, corrigiendo además aquellos conceptos que han sido objeto de modificación recientemente en los referidos artículos del RUCyL.

Se modifica ligeramente la definición de las obras de consolidación que figura en el artículo 8.2.8 a fin de evitar interpretaciones equívocas, y se incorpora a la descripción de las obras de conservación y mantenimiento parte del texto que figuraba en el cuadro que mediante este documento se elimina.

#### **b) Modificación de las determinaciones que incluyen las condiciones estéticas de la edificación**

La Normativa urbanística de Navas de Oro vigente resulta excesivamente rígida, resultando en muchos preceptos similar a la vigente en conjuntos históricos declarados Bien de Interés Cultural.

Por otra parte, algunas determinaciones prescriben formas y acabados que no se corresponden con la arquitectura tradicional del municipio.

Habida cuenta que el núcleo urbano de Navas de Oro posee valores ambientales y arquitectónicos indiscutibles, se propone la adecuación de las condiciones estéticas a características propias del municipio, para lo que resulta necesario variar los siguientes conceptos:

- Se modifican ligeramente las prohibiciones referentes a materiales de fachada que figuran en el artículo 3.5.4, aplicable a la totalidad de las zonas de Ordenanza en lo

referente a los aplacados de piedra y al empleo de ladrillo sin revestir, eliminando la prohibición de empleo de materiales de imitación, debido a lo extendido de su uso en construcción y a la ausencia de criterios objetivos que permitan determinar si “por la calidad de la imitación, ésta sea indistinguible de lo imitado”. Se matiza asimismo la prohibición de utilización de chapas y paneles metálicos en fachadas, limitándola a las edificaciones residenciales.

- Se modifica el artículo 3.5.5 en lo referente a la dimensión vertical del frente de aleros, habida cuenta que la exigencia de escalonamiento parece más propia de conjuntos históricos que de municipios que carecen de esa declaración, como Navas de Oro
- En la zona 1, Residencial vivienda alineada, se propone permitir aplacados de piedra natural o artificial, por tratarse de una práctica constructiva habitual en el municipio que no se considera inadecuada, así como bloque de cemento de color ocre en vallados.
- También en la zona 1 se considera conveniente admitir en el espacio bajo cubierta la apertura de huecos sin limitación de tamaño en fachadas que no se correspondan con vía o espacio público, manteniendo la tradicional pequeña dimensión de los que abran en la fachada o fachadas principales.
- Se propone permitir la teja de hormigón color rojo viejo en todas las zonas de Ordenanza y niveles, tras advertir que en la zona R.1.1, Residencial vivienda alineada, Casco tradicional de Navas de Oro, resulta ser la mayoritaria, no existiendo por otra parte razones de protección del patrimonio histórico o de otra índole que aconsejen lo contrario. Por otra parte, se incorpora la definición de cubierta de construcciones auxiliares que figura en apartado 1 del artículo 3.1.29.
- Se considera conveniente ampliar el porcentaje de huecos que resultaría posible practicar en cubierta hasta el 10%, cifra ésta equiparable a la permitida en conjuntos históricos.
- Se regula la instalación de placas de captación de energía solar, procurando que el impacto visual desde las vías públicas resulta mínimo.
- Se revisan las determinaciones que regulan la dimensión y proporción de los huecos de fachada, eliminando la prohibición de huecos de proporción horizontal,

más propia de conjuntos históricos, y se prevé la posibilidad de ampliación de la anchura de los huecos de garaje hasta 3,50 metros en casos de viales de reducidas dimensiones.

- Se elimina la prohibición de instalación de capialzados exteriores en edificios existentes, teniendo en cuenta la imposibilidad de instalación de persianas en edificios existentes de otro modo, que garanticen el oscurecimiento de la luz natural que se exige en piezas habitables en el artículo 3.2.1 de la Normativa urbanística, manteniendo tal prohibición en edificios de nueva planta.
- Se elimina la exigencia de colores oscuros en la carpintería por considerarla improcedente en el núcleo de Navas de Oro.
- En la zona 2, vivienda aislada, existe libertad en la dimensión de los elementos volados. Se propone computar el espacio cubierto por estos vuelos a efectos de ocupación de parcela y edificabilidad cuando su anchura sea superior a 70 cm.
- También en la zona 2 se elimina la prohibición de balaustradas, columnatas, elementos almenados y similares, ya que se considera que en las zonas residenciales periféricas el diseño debe de ser libre.
- En la zona 3, Industrial (I3), se reconsideran las condiciones estéticas, proponiendo que éstas sean libres, siempre que los acabados sean mínimamente dignos, ante el convencimiento de que no resulta procedente imponer férreas limitaciones estéticas en una zona industrial. De acuerdo a este criterio, se eliminan las imposiciones de diseño y color en carpinterías, rejas y rótulos.
- Por otra parte, en la zona industrial se considera conveniente permitir cubiertas planas, y en las inclinadas limitar únicamente la pendiente máxima, eliminando la limitación de pendiente mínima.

### **c) Modificaciones que afectan a los vallados de parcelas urbanas**

Las funciones primordiales de los vallados son proporcionar intimidad y seguridad a los propietarios de viviendas. De este modo, las tapias que delimitan los antiguos corrales, hoy jardines, en la zona antigua de Navas de Oro, como en cualquier otro municipio de

la provincia son altas y opacas, confiriendo a los propietarios la intimidad y seguridad requeridas, y dotando al municipio de una estética y un carácter propio.

La Normativa vigente únicamente permite vallar con cerramiento opaco hasta una altura de 2,10 metros en los niveles 1 y 2 de la zona 1, de 1,20 en el nivel 3 de la zona 1 y en toda la zona 2, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,50 metros mediante elementos vegetales o de cerrajería.

Si bien este tipo de vallado se considera adecuado para las urbanizaciones situadas en la periferia de las ciudades por conseguir un resultado estético muy valorable, existe una demanda de parte del municipio reclamando poder ejecutar los vallados tradicionales, altos y opacos, en sus viviendas.

De este modo, se propone permitir en todas las ordenanzas y zonas, incluso la industrial, alcanzar con muros de fábrica la altura de 2,50 metros, siempre que se cumplan las condiciones estéticas impuestas para las fachadas de las edificaciones.

Por otra parte, se ha observado la necesidad de vallado de parcelas vacantes, bien sea con el fin de definir materialmente sus límites, o con el de evitar la acumulación de suciedad. En estos casos, a juicio del Ayuntamiento resulta procedente permitir el vallado provisional mediante malla y postes metálicos, exigiendo su sustitución por el requerido en cada zona de ordenanza en el momento en el que se edifique la parcela. Se excluye la posibilidad de este tipo de vallado en el grado 1 de la zona 1, que se corresponde con la zona central del municipio.

#### **d) Modificaciones que afectan a los usos compatibles en cada una de las zonas de ordenanza**

La normativa urbanística vigente prohíbe el uso taller automovilístico en el nivel 1 de la zona 1: Vivienda alineada, Casco tradicional de Navas de Oro. Se propone matizar tal prohibición limitando su superficie en 500 m<sup>2</sup>, por estimar que los pequeños talleres de reparación situados en los bajos de las viviendas son plenamente compatibles con el uso vivienda, aún en las zonas más centrales del núcleo urbano.

Por otra parte, se considera improcedente la regulación de las estaciones de autobuses, habida cuenta del tamaño del municipio, ya que se trata de una dotación que jamás se podrá implantar en Navas de Oro.

**e) Modificaciones relativas a la condición de parcela mínima.**

Las Normas particulares del nivel 2 de la zona 2, vivienda aislada, agrupación residencial de los pinares, determina que la parcela mínima a efectos de parcelaciones, deberá contar al menos con una superficie de 400 m<sup>2</sup>, y con un frente y diámetro de círculo inscrito mínimo de 16 m.

Transcurrido un cierto tiempo desde la entrada en vigor de las NUM, se ha constatado que las viviendas que actualmente se proyectan son de menor tamaño que las que se construían en los tiempos de bonanza económica, por lo que resulta conveniente una ligera reducción de la superficie de la parcela mínima hasta 350 m<sup>2</sup>, disminuyendo proporcionalmente el resto de parámetros: 14 metros de frente y diámetro de círculo inscrito mínimo.

Se debe tener en cuenta que una parcela mínima tipo cuya superficie sea de 350 m<sup>2</sup>, con 14 m. de frente y 25 m de fondo, una vez observados los retranqueos preceptivos para edificación aislada, permite una ocupación en planta de 152 m<sup>2</sup> (19 x 8 m.), superficie objetivamente suficiente para ubicar una vivienda y sus anexos, en dos plantas y bajo cubierta, o incluso en una única planta.

Finalmente, se elimina la excepción que figura en el texto normativo respecto de las actuaciones aisladas de normalización, habida cuenta que las condiciones de parcela mínima se deben establecer teniendo en cuenta la relación entre las tipologías edificatorias permitidas, las condiciones de uso, y las dimensiones de la parcela, independientemente de la procedencia de ésta.

**f) Modificaciones que afectan a las alineaciones y retranqueos**

Las normas particulares de la zona 2, Vivienda aislada, definen un retranqueo frontal mínimo de la edificación que resulta variable en función de su altura, con un mínimo de 3 metros. Habida cuenta de que los viales que existen en la zona de ordenanza son razonablemente anchos, y que la altura máxima permitida para la edificación es de 10 metros en el nivel 1, y 6,50 metros en los niveles 2 y 3, se considera improcedente la determinación de un retranqueo mínimo variable que en el caso de que la edificación alcance la altura máxima permitida, sería sólo superior en 0,33 metros a la dimensión fija que se propone.

Con el fin de facilitar el mejor aprovechamiento de la parcela, se propone incluir entre las situaciones en las que se permite que la edificación se sitúe sobre la alineación oficial, los garajes de reducidas dimensiones, tanto en frente como en altura.

En lo que respecta a las situaciones en las que se permite adosar la edificación a uno de los linderos laterales, se considera conveniente evitar toda exigencia legal que exceda del acuerdo entre particulares, entendiéndose que éstos son libres de formalizarlo estableciendo tantas cláusulas y formalidades como les resulte conveniente.

Del mismo modo, en el nivel 2, cuando el frente de parcela sea relativamente reducido (inferior a 16 metros), se propone incluir entre las situaciones en las que se admite que la edificación se adose a uno de los linderos laterales a las partes del edificio que cuenten con una única planta y su altura de cornisa sea igual o inferior a 3 metros, por considerar que en la parcela contigua produciría un efecto similar al de las construcciones auxiliares, a las que esta Normativa urbanística permite situar en las bandas de retranqueo lateral.

Las normas particulares de la zona 3, Industrial (I.3) vigentes determinan el retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la totalidad de linderos de la parcela, de modo que la única tipología admitida, salvo en las excepciones que posteriormente se definen en el texto, es la de edificación aislada. Se considera que esta tipología es más propia de polígonos industriales de nueva creación que del suelo urbano industrial situado en el núcleo urbano, junto a las parcelas residenciales, por lo que no resulta procedente imponerla en todos los casos. En aras de propiciar y facilitar la implantación de industrias y talleres de pequeño tamaño en la localidad, se propone permitir todo tipo de tipologías edificatorias, siendo libre la posición de la edificación en la parcela.

## **MV.2.- INTERÉS PÚBLICO**

Esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ajustándose a los criterios de legalidad y oportunidad de las determinaciones que se señalan en el apartado 2 del artículo 161 del citado cuerpo reglamentario.

Los aspectos en los que se propone la modificación del texto normativo vigente o la inclusión en él de nuevas determinaciones, resultan ser cuestiones de carácter general que tienden a

corregir carencias o deficiencias detectadas en el articulado actual que se han podido detectar a lo largo de su período de vigencia.

Se trata de modificaciones que pretenden dotar a la normativa de mayor racionalidad y equilibrio en sus disposiciones, así como procurar que el control urbanístico se base en determinaciones precisas y concretas que eviten la utilización de interpretaciones subjetivas en su aplicación, garantizando de este modo la seguridad jurídica del administrado.

Las modificaciones propuestas remitirán las actuaciones permitidas en los edificios fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento a lo establecido en la Normativa urbanística autonómica, adecuarán las condiciones estéticas de las edificaciones y las condiciones de los vallados a la idiosincrasia del municipio de Navas de Oro, y modificarán los usos compatibles de la Zona 1, permitiendo usos que no resultan de ningún modo incompatibles con el residencial. En la zona 2, vivienda aislada, se reducirán ligeramente las dimensiones establecidas para parcela mínima, y en la zona 3, industrial, se eliminará la obligación de retranquear la edificación respecto a los linderos de la parcela, todo ello con el fin de adecuar las tipologías edificatorias a las demandas actuales.

Lo aquí expresado acredita el interés público de esta Modificación puntual de Las Normas Urbanísticas Municipales.

### **MV.3.- IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Esta modificación puntual a las Normas urbanísticas Municipales de Navas de Oro propone la modificación de los artículos 3.5.4 y 3.5.5, 5.2.3, 5.2.6, 5.2.11, 5.2.13, 5.3.5, 5.3.6, 5.3.11, 5.4.6, 5.4.11 y 8.2.8 de la Normativa Urbanística, que en los párrafos en los que se modifica tendrán la siguiente redacción (resulta de más fácil lectura en el apartado NU.2 de este documento):

#### **■ Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS**

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación, salvo en el caso de locales comerciales.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

- Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra con acabado pulido.
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado brillantado.
- Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista. Se prohíben también los ladrillos huecos y rasillas, y en general, todos aquellos no previstos para ser usados como cara vista.
- Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
- Placas de fibrocemento y plástico
- Chapas y paneles metálicos en usos residenciales, salvo en pequeñas construcciones auxiliares, siempre que no resulten visibles desde la vía pública.
- Enfoscados de mortero de cemento en su color gris.

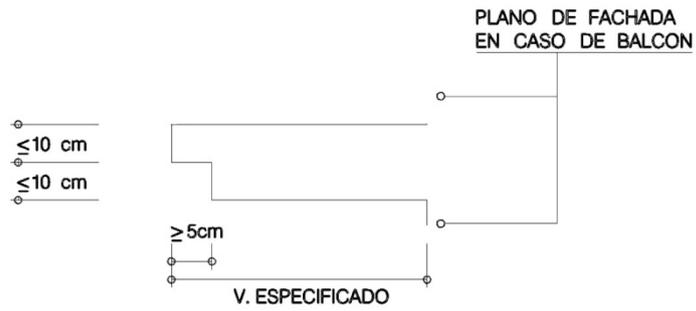
(...)

#### **■ Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS**

(...)

La dimensión vertical máxima del frente de cornisas y aleros será de 30 cm, si bien se recomienda ajustarse al esquema que figura en el párrafo siguiente, de modo que la altura total sea de 20 cm.

La dimensión vertical de las bandejas del resto de los elementos volados como balcones, galerías y otros, no sobrepasará los 10 cm., debiendo escalonarse en tramos que no alcancen esta dimensión si fuera necesario y sin superar el total la dimensión de 20 cm., según el siguiente esquema:



Los **remetidos** vendrán determinados, en su caso, en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza definidas en el Título V.

## **NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1 Residencial vivienda alineada**

### **Art. 5.2.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

(...)

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable:

- o Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
- o Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

(...)

En aplicación de lo dispuesto en el art. 186 del RUCyL, en los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos disconformes con el planeamiento, sólo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación definidas en el art. 8.2.8 de esta Normativa, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes Normas urbanísticas.

A efectos de la aplicación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que la situación de «fuera de ordenación» regulada en dicha Ley se corresponde con la situación así calificada en el en este artículo, y con la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en los párrafos anteriores.

(...)

### **Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

(...)

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá materializarse mediante cerramiento opaco, con una altura mínima de 2,10 m. en los niveles 1 y 2 y de 1,20 m. en el nivel 3. Dicho cerramiento no podrá superar en ningún caso la altura de 2,50 m., y hasta ese nivel podrá ser opaco o bien estar conformado por cerrajería o elementos vegetales. Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamiento público.

En los niveles 2 y 3, se permitirá el vallado provisional del frente de las parcelas no edificadas mediante malla y postes metálicos, debiéndose sustituir por otro con las condiciones referidas en el párrafo anterior cuando en ellas se implante cualquier edificación.

La altura máxima de los cerramientos entre parcelas, o los situados en el interior de éstas, será de 2,50 m, no existiendo limitación alguna en lo referente a su composición y materiales. No obstante, se deberán observar las condiciones estéticas contenidas en apartado 2 b) del art. 5.2.11 en los paramentos visibles desde la vía o espacio público o desde las fincas contiguas.

Para el **grado "a"** del nivel 3, no se permitirán retranqueos sobre la alineación oficial.

(...)

#### ■ **Art. 5.2.11** CONDICIONES ESTÉTICAS

(...)

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

- a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, en líneas generales las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.
- b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: enfoscados pintados, morteros coloreados y revocos en los tonos de color ocre y terrosos que armonicen con el tono de color de las edificaciones tradicionales, y las fábricas de ladrillo pajizo, ocre y rojizo, así como mamposterías y aplacados de piedra natural o artificial.

En los cerramientos de parcelas se permite además la fábrica de bloques de hormigón en colores ocre y terrosos, lisos o rugosos tipo Split.

En el grado "a" del nivel 3 las fachadas se revocarán en color blanco y se utilizarán fábricas de ladrillo rojizo para elementos auxiliares tales como recercados de huecos, zócalos, esquinas o chimeneas.

- c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en parcelas de esquina o en algunos de los casos en los que la edificación se retranquee de los linderos laterales en las excepciones contempladas en el artículo 5.2.6, o bien en las construcciones auxiliares.

(...)

El espacio bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada a vía o espacio público cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm, y de cualquier tamaño en el resto de muros del edificio.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, mixta o plana, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las edificaciones tradicionales, siendo preferible la colocación de teja árabe vieja colocada "a la segoviana", de modo que armonice con las existentes en el entorno. Se permite además la teja de hormigón color rojo viejo en todos los niveles.

En las construcciones auxiliares que no resulten visibles desde vía o espacio público, se admite que la cubierta sea de chapa o panel sándwich de color rojo o marrón oscuro, pudiendo reducirse su pendiente hasta el 10%.

(...)

En conjunto, la superficie de los huecos practicados en cubierta, buhardillas y vanos contenidos en los faldones, no podrá sobrepasar en planta el 10% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

(...)

Las placas de captación de energía solar se ubicarán preferentemente en los espacios libres de la parcela, o sobre las construcciones auxiliares que en ella existan. En caso de que por necesidades de soleamiento se deban situar sobre la cubierta de la edificación principal, se posicionarán de forma paralela al faldón de cubierta y a una distancia máxima de 20 cm de éste, procurando que su visibilidad sea mínima desde la vía pública. Se prohíbe la instalación de paneles solares en los faldones de cubierta que viertan a la plaza mayor.

- d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m. En casos excepcionales en los que las reducidas dimensiones del vial dificulten en exceso el acceso de vehículos al garaje, el ancho del hueco se podrá ampliar hasta un máximo de 3.50 m., siempre y cuando se razone convenientemente en el proyecto o solicitud, y se cuente con informe favorable de la Oficina técnica municipal.

Los huecos serán preferentemente de proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco, salvo en planta baja caso de existir local comercial.

En todo caso, e independientemente del material elegido para la fachada, se procurará recrear los vanos a la manera tradicional, mediante la utilización de fábrica de ladrillo, así como las esquinas del edificio.

Quedan prohibidos los capialzados exteriores en obras de nueva planta. En reformas y rehabilitaciones de edificios se deberán integrar con la carpintería, armonizando en color con ésta, y no podrán sobresalir del plano de fachada.

- e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales recuperados, en colores marrón oscuro, o negro, y en todo caso mate.

(...)

- j) En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, con las características que figuran en el apartado 2 b) del presente artículo.

(...)

#### ■ **Art. 5.2.13** USOS COMPATIBLES

##### 1. Uso **industrial**

(...)

- d) En el nivel 1, quedan prohibidos los talleres automovilísticos cuya superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup>.

(...)

##### 4. **Transportes y comunicaciones**

- a) Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.
- b) No se admitirá la instalación de gasolineras.
- c) Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 5, Título II de la presente Normativa Urbanística.

### **NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2. Vivienda aislada**

#### ■ **Art. 5.3.5** PARCELA MÍNIMA

(...)

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. La superficie mínima de la parcela será:

Nivel 1 ..... 200 m<sup>2</sup>

Nivel 2 ..... 350 m<sup>2</sup>

2. El frente a vial con servicios será como mínimo:

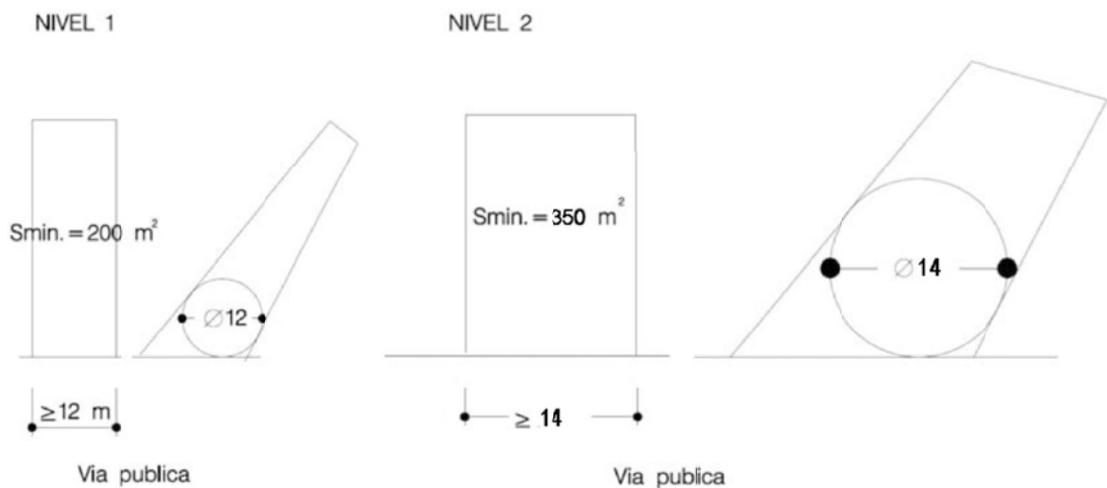
Nivel 1 ..... 12 m

Nivel 2 ..... 14 m

3. Diámetro de círculo inscrito mínimo

Nivel 1 ..... 12 m

Nivel 2 ..... 14 m



### Art. 5.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

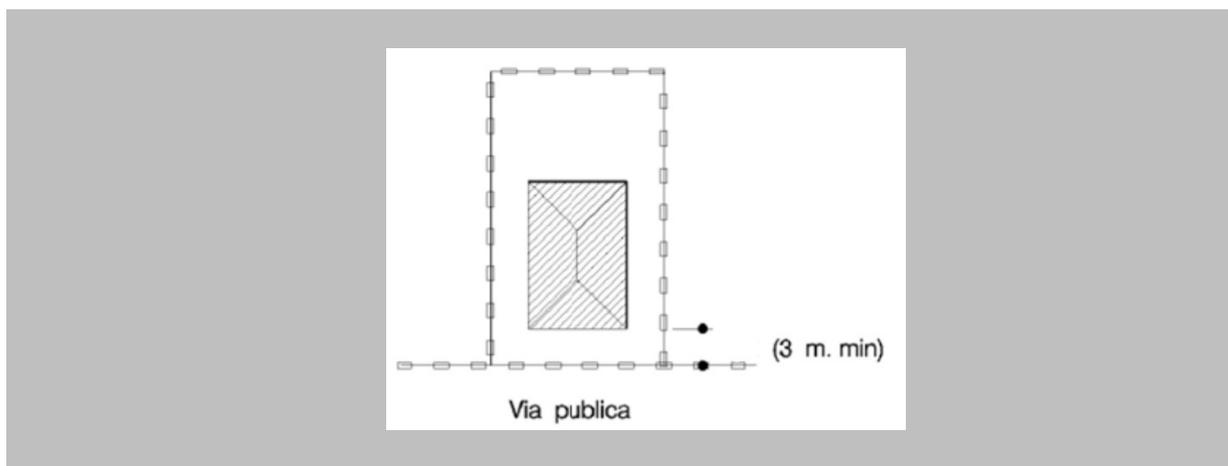
La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

La alineación exterior deberá materializarse mediante cerramiento opaco y tratamiento de fachada, con una altura mínima de 1,00 m. Dicho cerramiento no podrá superar en ningún caso la altura de 2,50 m., y hasta ese nivel podrá ser opaco o bien estar conformado por cerrajería o elementos vegetales. Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamiento público.

Se permitirá el vallado provisional del frente de las parcelas no edificadas mediante malla y postes metálicos, debiéndose sustituir por otro con las condiciones referidas en el párrafo anterior cuando en ellas se implante cualquier edificación.

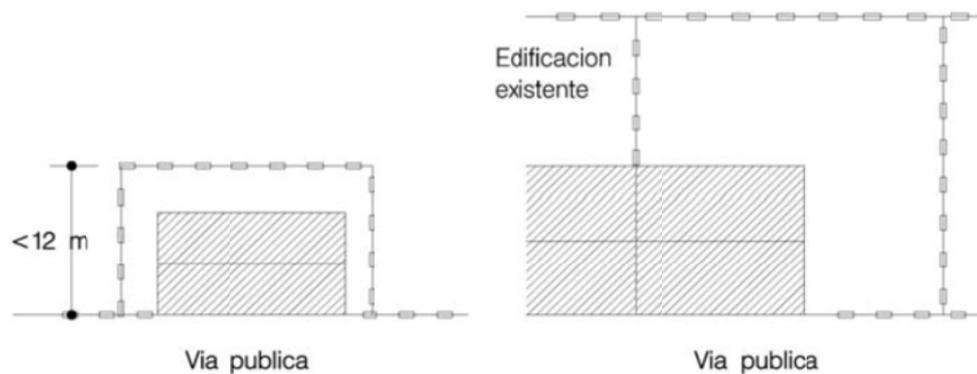
La altura máxima de los cerramientos entre parcelas, o los situados en el interior de éstas, será de 2,50 m, no existiendo limitación alguna en lo referente a su composición y materiales. No obstante, se deberán observar las condiciones estéticas contenidas en apartado 2 b) del art. 5.2.11 en los paramentos visibles desde la vía o espacio público o desde las fincas contiguas.

La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a 3 m.



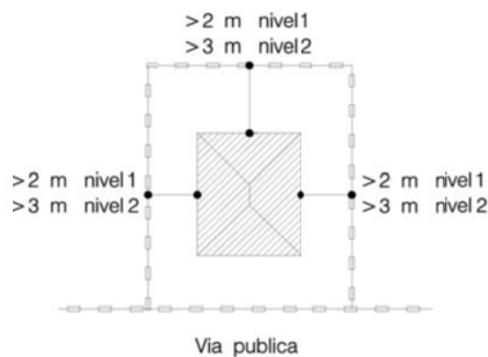
Excepcionalmente, cabrá situarse sobre la alineación oficial en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) En parcelas existentes, registradas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, de fondo inferior a 12 metros.
- b) Cuando en la parcela colindante ya se encuentre una edificación medianera edificada sobre la alineación oficial.
- c) Las edificaciones destinadas a garaje, con las siguientes condiciones:
  - o Estarán constituidas por una única planta, quedando prohibido el aprovechamiento bajo cubierta.
  - o Su frente máximo (longitud sobre la alineación oficial) será de 4,00 metros, no pudiendo el ancho de la construcción sobrepasar esa dimensión en toda la banda de retranqueo frontal.
  - o Las alturas máximas permitidas serán de 2,70 metros, medidos a la cara baja de su alero o a la cara baja del forjado en caso de cubierta plana, y de 4,20 metros en su punto más alto.



## 2. Posición respecto a los linderos laterales y trasero

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a 2 m en el nivel 1 y  $H/2$  y 3 m en el nivel 2.



Se establecen las siguientes excepciones:

- Podrá adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, mediante acuerdo entre propietarios, que se aportará con la solicitud de licencia urbanística
- Podrá adosarse a lindero lateral en aquellas parcelas que lindan con parcelas en las que ya se ubique una edificación medianera o que lindan con la zona de ordenanza 1.
- Podrán adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, actualmente existentes, sean menores de 300 m<sup>2</sup> o su frente a vial sea menor a 14 m.
- En el nivel 2, cuando el frente de parcela sea inferior a 16 metros, se podrá adosar la planta baja de la edificación o edificaciones a uno de los linderos laterales con las siguientes condiciones:
  - La parte adosada podrá contar únicamente con una planta, debiendo situarse las plantas primera y bajo cubierta e a una distancia mínima de 3 metros desde el lindero lateral.

- Las alturas máximas permitidas para los cuerpos adosados serán de 3,00 metros, medidos a la cara baja de su alero o a la cara baja del forjado en caso de cubierta plana, y de 4,50 metros en su punto más alto.
- No se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los cuerpos adosados al lindero lateral.

(...)

#### ■ Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

En el nivel 1 será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 3 de la Zona 1, artículo 5.2.11. . Además, se establecen las siguientes precisiones:

1. Se permiten el hormigón visto en su color, el acero y la madera estratificada con resinas fenólicas.
2. La cubierta podrá ser plana o inclinada, en cuyo caso se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.
3. Como material de cobertura para cubiertas inclinadas se utilizarán tejas cerámicas o de cemento no brillantes, en cualquier color. Las chimeneas se realizarán según tipologías y materiales coherentes con el resto de la edificación.
4. Se podrán disponer monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.
5. Se eliminan las restricciones de las dimensiones de los elementos volados, siempre que dichos vuelos se realicen íntegramente en el interior de la parcela privada, computando el espacio cubierto a efectos de ocupación de parcela, edificabilidad y distancias respecto de linderos cuando el ancho del vuelo sea superior a 70 cm.
6. Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 75% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.
7. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m.
8. El arbolado existente en las parcelas se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y trasplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio.

Para ello, al solicitar la licencia de construcción, se aportará un inventario detallado de cada pie presente en la parcela, que perfeccione la información señalada en los planos de ordenación.

Será preciso aportar plano de situación en el que se refleje gráficamente el inventario y se emplace la construcción a realizar justificando el máximo respeto posible al arbolado, señalando los ejemplares afectados y el destino de los mismos, según lo expuesto a continuación.

Con este fin preservativo, se permitirá la reducción de la distancia de retranqueo hasta un mínimo de 2 m. de los linderos, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones contenidas en el documento CTE DB-HS, lo cual deberá justificarse convenientemente en la documentación del proyecto que sirva de base para la solicitud de la licencia municipal.

(...)

9. Las placas de captación de energía solar se ubicarán preferentemente en los espacios libres de la parcela, o sobre las construcciones auxiliares que en ella existan. En caso de que por necesidades de soleamiento se deban situar sobre la cubierta de la edificación principal, se posicionarán de forma paralela al faldón de cubierta y a una distancia máxima de 20 cm de éste, procurando que su visibilidad sea mínima desde la vía pública.

## **NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. Industrial**

### **Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

1. Posición respecto a la **alineación oficial, linderos laterales y trasero**

La edificación podrá situarse de forma libre en la parcela, debiendo en todo caso cumplir las determinaciones que figuren en la Normativa de protección contra incendios vigente en lo relativo, entre otras, a las características constructivas de sus cerramientos y cubiertas.

La alineación exterior deberá materializarse mediante cerramiento opaco y tratamiento de fachada, con una altura mínima de 1,00 m. Dicho cerramiento no podrá superar en ningún caso la altura de 2,50 m., y hasta ese nivel podrá ser opaco o bien estar conformado por cerrajería o elementos vegetales. Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamiento público.

(...)

Se permitirá el vallado provisional del frente de las parcelas no edificadas mediante malla y postes metálicos, debiéndose sustituir por otro con las condiciones referidas en el párrafo anterior cuando en ellas se implante cualquier edificación.

La altura máxima de los cerramientos entre parcelas, o los situados en el interior de éstas, será de 2,50 m, no existiendo limitación alguna en lo referente a su composición y materiales. No obstante, se deberán observar las condiciones estéticas contenidas en apartado 2 b) del art. 5.2.11 en los paramentos visibles desde la vía o espacio público o desde las fincas contiguas.

#### ■ Art. 5.4.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Se deberán cumplir las siguientes condiciones particulares para esta zona:

- a. Atendiendo a las consideraciones de los usos y las edificaciones susceptibles de implantarse en esta zona de ordenanza, las condiciones estéticas serán libres, si bien se recomiendan los acabados tradicionales, definidos en el art. 5.3.11 para la zona 2.

Se prohíben sin embargo los paramentos conformados con materiales como como ladrillo hueco y rasillas sin revestir, enfoscados o bloques de cemento gris sin pintar, y en general todos aquellos elementos no previstos para ser usados como cara vista.

Se prohíbe también el uso de materiales recuperados, tanto en edificaciones como en construcciones auxiliares, salvo que su nivel de acabado sea mínimamente digno a criterio de la Oficina técnica municipal.

Los paramentos medianeros que resulten vistos desde las parcelas contiguas deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas del edificio.

- b. La cubierta podrá ser plana o será inclinada, en cuyo caso la pendiente no podrá superar el 40%. Se recomienda que el material de cobertura sea placa lacada en color ocre – rojizo, o marrón oscuro, semejante al de la teja de las edificaciones tradicionales, o bien la teja cerámica curva o mixta.

(...)

Las placas de captación de energía solar se podrán ubicar tanto en las cubiertas de las edificaciones como en los espacios libres de la parcela, procurando siempre que sea posible que su visibilidad sea mínima desde la vía pública.

(...)

- d. El color de las carpinterías y cerrajería será libre.

- e. Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada.

(...)

## ■ Art. 8.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

(...)

### 2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro del edificio, como reparación y revestimiento de fachadas, reparación de cornisas, aleros, canalones, bajantes, e instalaciones en general. Y en definitiva, aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura o a la distribución de la edificación. Se incluyen también en este apartado las reparaciones de forjados de piso y cubierta siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y de la cubierta respectivamente.

### 3. Obras de consolidación o reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad, estanquidad, salubridad, estética y adecuación al uso permitido. A efectos de aplicación del art 186 del RUCyL, se consideran incluidas en este epígrafe además de las señaladas, las obras de conservación y mantenimiento

#### **MV.4.- JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN**

Esta modificación puntual a las Normas urbanísticas Municipales de Navas de Oro propone la modificación de los artículos 3.5.4 y 3.5.5 de la Normativa urbanística, referentes a las condiciones estéticas aplicables a la totalidad del suelo urbano, de los art. 5.2.3, 5.2.6, 5.2.11, y 5.2.13, referentes todos ellos a la Zona 1, Residencial vivienda alineada, de los art. 5.3.5, 5.3.6, y 5.3.11, relativos a la zona 2, vivienda aislada, y de los artículos 5.4.6 y 5.4.11, que se refieren a la zona 3, Industrial. Por último, se modifica también el artículo 8.2.8. Las variaciones propuestas afectan, en cada una de las zonas de ordenanza a las edificaciones existentes fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento, a las condiciones estéticas, y al vallado de las parcelas urbanas, y en el caso de la zona 1, se modifica la relación de usos compatibles. En la Zona 2, se producen variaciones en las dimensiones establecidas para la parcela mínima y a los retranqueos, y finalmente en la zona 3, industrial, se permite la posición libre de la edificación en la parcela, manteniendo el resto de parámetros urbanísticos vigentes.

Esta modificación se redacta al amparo de lo previsto en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ajustándose a los criterios de legalidad y oportunidad de las determinaciones a los que se refiere el apartado 2 del artículo 161 del citado cuerpo reglamentario, y habida cuenta del principio constitucional de autonomía local en cuanto afecta a la conveniencia de las modificaciones propuestas.

En lo que se refiere a la legalidad de las determinaciones, se cumplen en todo momento los preceptos que dimanar de la legislación urbanística de aplicación, tanto estatal como autonómica, que se ha relacionado en el apartado MI.3 de este documento. En especial, cabe resaltar que esta modificación puntual no incrementa el volumen edificable, la densidad de población o el aprovechamiento, por lo que no resultan de aplicación las determinaciones de los artículos 40.1 y 173 del RUCyL.

No se encuentra aspecto alguno en que las modificaciones aquí propuestas pudieran incumplir otras determinaciones del ordenamiento jurídico de aplicación.

## **MV.5.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y GENERAL VIGENTES**

Este documento se refiere exclusivamente a la modificación de aspectos referidos en el apartado anterior, sin afectar a ningún otro aspecto de la ordenación general contenida en las Normas Urbanísticas Municipales de Navas de Oro.

No afecta tampoco al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

## **MV.6.- RESUMEN EJECUTIVO**

### 1. Delimitación del ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente:

Teniendo en cuenta el objeto de esta modificación puntual, el ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente es la totalidad del suelo urbano, en lo referente a los aspectos aquí modificados.

### 2. Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas:

El ámbito en el que el acuerdo de aprobación inicial de esta modificación puntual produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas es la totalidad del suelo urbano, en lo referente a los aspectos aquí modificados.

No obstante, y a tenor de lo expresado en el apartado 3 del artículo 156 del RUCyL, la suspensión no afectará a las solicitudes que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como con las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

### **MV.7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Resulta de aplicación el apartado 2.f) del artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación a la emisión de informe de sostenibilidad económica, ya que la normativa modificada sí deriva variación con respecto al planeamiento original.

No se produce impacto económico alguno en la hacienda pública, habida cuenta que el objeto de esta modificación puntual no tiene efectos económicos en el Ayuntamiento.

### **MV.8.- TRÁMITE AMBIENTAL**

De acuerdo a lo prescrito en el art. 157.3 del RUCyL, se considera que el presente documento no debe de ser objeto de evaluación de impacto ambiental puesto que se trata de una modificación puntual que afecta exclusivamente las determinaciones referentes al suelo urbano y por tanto no se encuentra incluido en los anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, ni se encuentra incluido en el anexo I del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre. No procede por tanto la realización de la evaluación de impacto ambiental del presente documento.

### **MV.9.- AFECCIÓN A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS**

Este documento se refiere exclusivamente a la modificación de la Normativa urbanística de las NUM en lo referente a las ordenanzas del suelo urbano. Su aprobación no supondría en ningún caso incrementos de aprovechamiento o de volumen edificable.

No afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, ni se modifica el modelo territorial inicialmente adoptado por las NUM, lo que se hace constar a los efectos de justificar que no resulta necesario el informe de la Agencia de Protección Civil al que se refiere la orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016

## DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

### NU.1.- NORMATIVA ACTUAL

La redacción actual de los artículos 3.5.4 y 3.5.5, 5.2.3, 5.2.6, 5.2.11, 5.2.13, 5.3.5, 5.3.6, 5.3.11, 5.4.6, 5.4.11 y 8.2.8 de la Normativa Urbanística de las NUM es la siguiente:

#### Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

- Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado abrigantado.
- Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc., salvo en aquellos casos en los que por la calidad de la imitación, ésta sea indistinguible de lo imitado.
- Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
- Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
- Chapas metálicas, placas de fibrocemento y plástico, salvo en pequeñas construcciones auxiliares, siempre que no sean visibles desde la vía pública.
- Enfoscados de mortero de cemento en su color gris.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros.

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada, debiendo utilizarse perfiles rectos, o aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma.

No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho.

Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10º sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

#### ■ Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza. En cualquier caso, se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos a los miradores.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías. Responden a las siguientes definiciones:

1. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.
2. **Balconada** es el balcón común a varios vanos.
3. Se define como **galería**, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilastras que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición.

El resto de la galería permanece abierta, permitiendo cerrar en toda su altura los planos laterales perpendiculares a fachada. Ocasionalmente, dichos paños vuelven al frente y se presenta completamente opaca.

Todos los elementos anteriormente mencionados serán de material ligero y claramente distinto del de la fachada del edificio.

Se entiende que la galería no rompe el orden de huecos establecido de la fachada a la que se adosa, por lo que se deberá mantener este detrás de aquella, no permitiéndose que el espacio de la galería

sea prolongación total del interior de la edificación y estableciendo una anchura máxima de 1,5 metros para los huecos de la fachada que abren a la misma.

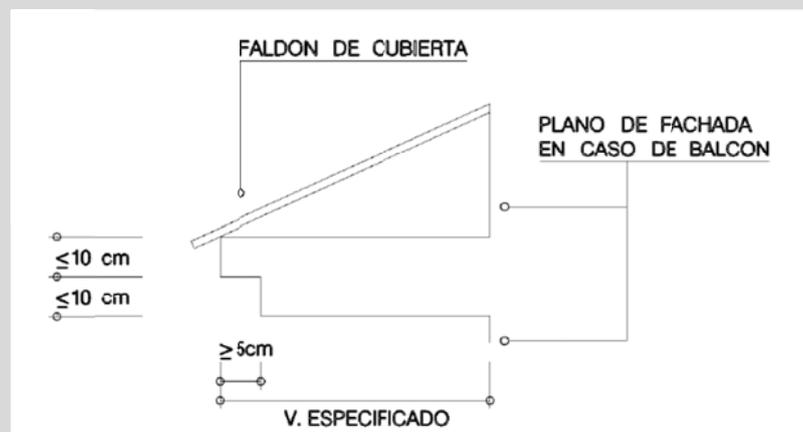
4. Se entenderá por **mirador**, la galería que acristale la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristale la superior y la inferior, pudiendo ser su longitud inferior al 75% de la fachada. En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical.

Serán de aplicación las restricciones establecidas en el artículo 3.5.4 para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm, salvo que se prolonguen por la fachada lateral, y la altura de su borde inferior con respecto al nivel de la acera será de 3 m. como mínimo.

El saliente máximo de los elementos volados, así como el material y composición de los petos de balcones y balconadas, vendrá determinado en las condiciones estéticas particulares de cada zona.

La dimensión vertical del frente de cornisas, aleros y bandejas del resto de los elementos volados no sobrepasará los 10 cm., debiendo escalonarse en tramos que no alcancen esta dimensión si fuera necesario y sin superar el total la dimensión de 20 cm., según el siguiente esquema:



Los **remetidos** vendrán determinados, en su caso, en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza definidas en el Título V.

## **NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1 Residencial vivienda alineada**

### **Art. 5.2.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2.a de la LUCyL.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas deban ser objeto de expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

En concreto, se clasifican como Fuera de Ordenación las edificaciones que se indican en los planos de ordenación correspondiente y que se ubican en terrenos sobre los que se prevé la apertura de viales o se ven afectados por alguna modificación de alineación.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

- o Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
- o Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y no pueden incrementar el valor de la expropiación.

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean expresamente declarados fuera de ordenación deben ser considerados como usos disconformes con las Normas.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes Normas.

Las obras permitidas, en función de la causa que motive la disconformidad con el planeamiento, se relacionan en el siguiente cuadro:

TIPO DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO			OBRAS O LICENCIAS PERMITIDAS									
			Restauración	Conservación	Consolidación o reparación	Acondicionamiento	Reestructuración	Obras exteriores	Demolición	Nueva edificación o ampliación	Actividades e instalaciones	
CON LICENCIA	Modificación de Alineación		SI <sup>(1)</sup>	SI	SI <sup>(2)</sup>	NO	NO	SI <sup>(2)</sup>	SI	NO	SI	
	Cambio de Clasificación de Suelo		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
	Condiciones de posición en parcela		SI <sup>(1)</sup>	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
	Condiciones de volumen	Ocupación	SI <sup>(1)</sup>	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
		Altura	≤ 1 p. ó 3 m.	SI <sup>(1)</sup>	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI
			> 1 p. ó 3 m.	SI <sup>(1)</sup>	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI
	Condiciones estéticas		SI <sup>(1)</sup>	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	
	Condiciones de uso		SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	
<b>SIN LICENCIA</b>			NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	

#### NOTAS:

- (1) Se entiende permitida siempre que la restitución, global o parcial del edificio, no afecte la zona que motivó la declaración de “fuera de ordenación”.
- (2) No se permitirán si la Modificación de Alineación afecta a más del 50% de la edificación, a más de 20 m<sup>2</sup> o se encuentra incluida en una Unidad de Actuación que cuente con Proyecto de Actuación aprobado.
- (3) En todo caso, cualquiera de las obras antes mencionadas se entenderán permitidas si el objetivo de las mismas es eliminar la causa que motivó su declaración de “fuera de ordenación”.
- (4) En las obras de conservación y mantenimiento se incluyen aquellas destinadas a mantener las condiciones higiénicas y de ornato del edificio, como reparación del revestimiento de fachadas, reparación de cornisas o aleros, canalones, bajantes e instalaciones en general y en definitiva aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura ni a la distribución. Se incluyen también en este apartado reparaciones de forjados de piso y cubierta, siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y la de la cubierta respectivamente.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 114 de la LUCyL, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia, el ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, en los términos señalados en el artículo 341 del RUCyL.

Con independencia de las sanciones correspondientes, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 de la LUCyL, si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, el ayuntamiento requerirá a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, conforme a lo señalado en el apartado 5.b del artículo 341 del RUCyL.

## Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

### 1. Posición respecto a la **alineación oficial**

La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de  $H/3$  y 2 m.

- a. Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
- b. Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- c. En el nivel 3, en actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%.
- d. Igualmente en el nivel 3, en aquellos tramos de calles en que más del 50% de las edificaciones aparezcan retranqueadas.

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela, excepto aquellos elementos tradicionales, cuya existencia se recoge en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel ("dientes de sierra") a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco, de altura mínima 2,10 m en los niveles 1 y 2 y 1,20 m. en el nivel 3, que sólo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales, hasta una altura máxima de 2,50 m.

Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

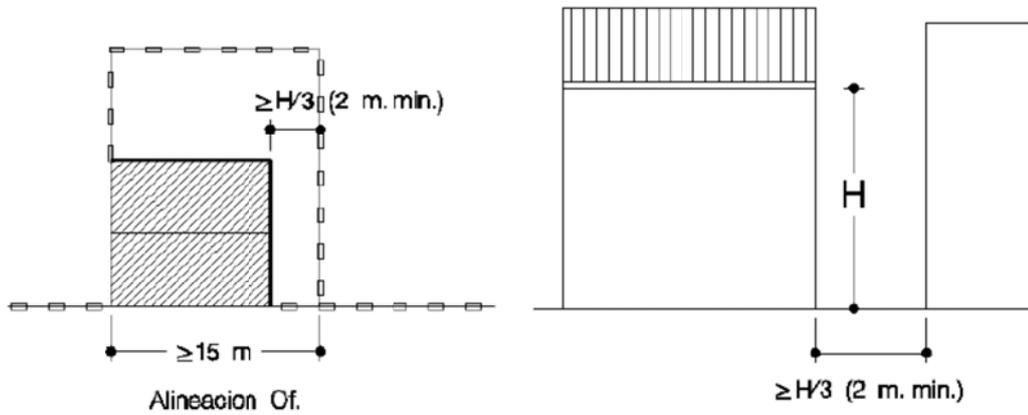
Para el **grado "a"** del nivel 3, no se permitirán retranqueos sobre la alineación oficial.

### 2. Posición respecto a los **linderos laterales**

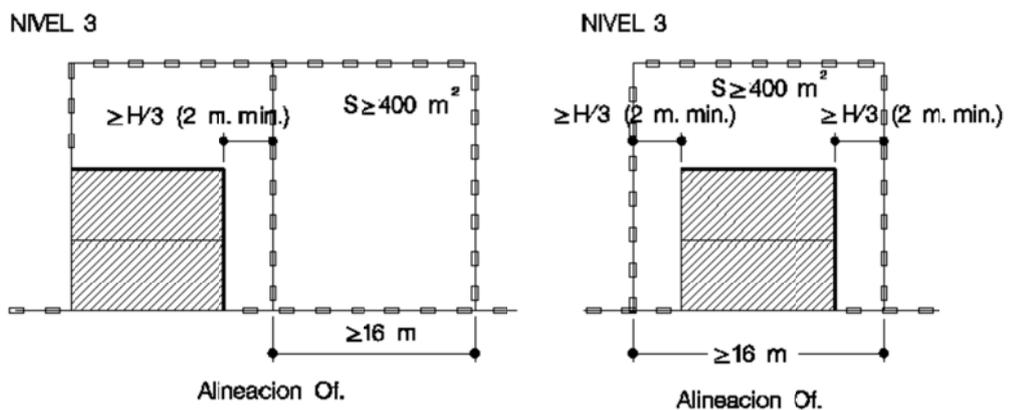
La edificación se adosará a los linderos laterales.

Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de  $H/3$  y 2 m.

- a) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 15 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.



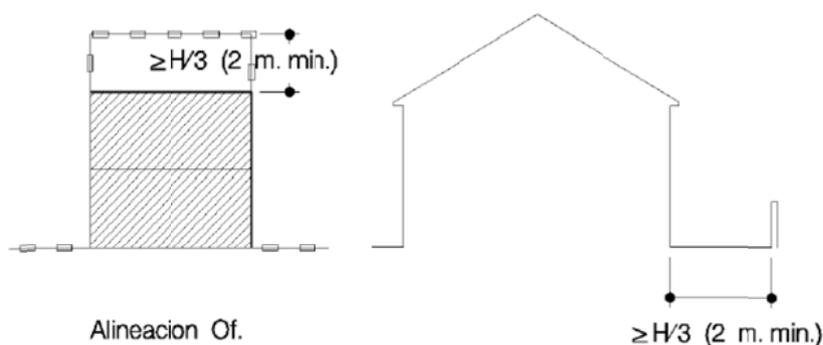
- b) En las mismas condiciones que en el apartado b) del punto anterior.
- c) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.
- d) En el nivel 3 podrá separarse a un lindero si la parcela colindante se encuentra vacante de edificación, es mayor de 400 m<sup>2</sup> y su frente a vial superior a 16 m.
- e) Igualmente en el nivel 3, podrá separarse a ambos linderos si la parcela propia es mayor de 400 m<sup>2</sup> y su frente a vial superior a 16 m.



La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1.

### 3. Posición respecto al **lindero trasero**

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a  $H/3$  y 2 metros como mínimo.



Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.
- Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.

En el **grado "a"** del nivel 1, la edificación se retirará del lindero trasero una distancia igual o superior a  $H/2$  y 3 m.

### 4. Medianerías

No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

- En el nivel 3, para **parcelas mayores de 400 m<sup>2</sup> y 16 m. de frente**, podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación y edificabilidad descritas para el nivel 2 de la Zona 2, debiendo,

en cualquier caso, cumplir con lo establecido para la Zona **1** respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos, siendo de aplicación lo contenido en el apartado anterior respecto de las medianerías.

#### ■ **Art. 5.2.11** CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.
2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:
  - a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, en líneas generales las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: enfoscados pintados, morteros coloreados y revocos en los tonos de color ocres y terrosos que armonicen con el tono de color de las edificaciones tradicionales, y las fábricas de ladrillo pajizo, ocre y rojizo.

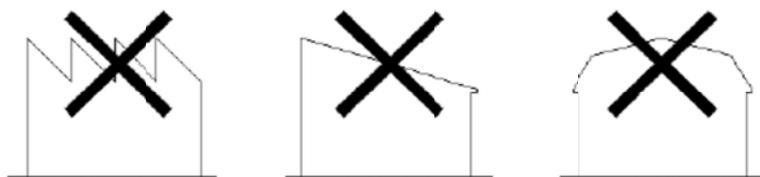
En el grado "a" del nivel 3 las fachadas se revocarán en color blanco y se utilizarán fábricas de ladrillo rojizo para elementos auxiliares tales como recercados de huecos, zócalos, esquinas o chimeneas.

c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en parcelas de esquina o en algunos de los casos en los que la edificación se retranquee de los linderos laterales en las excepciones contempladas en el artículo 5.2.6.

La pendiente estará comprendida entre 25% (14º) y 55% (29º), con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura o a alguno de los linderos en los casos de excepción contemplados en el artículo 5.2.6.
2. Cambios de pendiente en los faldones.
3. No podrán producirse saltos de altura.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, mixta o plana, en tonos de color ocre, pardos y rojizos similares a las de las edificaciones tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. En los niveles 2 y 3 se permite además la teja de hormigón, en los mismos tonos de color antes especificados.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

En el nivel 1 se prohíben las troneras o buhardillas en cubierta. En los niveles 2 y 3 podrán realizarse troneras que, para las edificaciones de dos alturas, deberán realizarse en las siguientes condiciones:



Sólo podrá realizarse una tronera o buhardilla por cada faldón de cubierta o vivienda, ubicada en el eje central de la composición de fachada.

Sus dimensiones máximas serán 0,60 m. de ancho y 0,80 m. de alto.

Se cubrirán a dos aguas perpendicularmente a fachada, con el mismo material que el resto de la cubierta.

Sus paramentos laterales tendrán consideración de fachada y, por lo tanto, su mismo tratamiento en cuanto a materiales, colores y texturas.

La carpintería cumplirá lo apuntado en el artículo 3.5.4 de la presente Normativa Urbanística.

Guardarán las mismas distancias mínimas a línea de fachada, limatesa y bordes de faldón que los huecos contenidos en el mismo faldón.

En conjunto, la superficie de los huecos practicados en cubierta, buhardillas y vanos contenidos en los faldones, no podrá sobrepasar en planta el 5% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

En el nivel 1, no discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados por lo que todo elemento de evacuación de humos y gases irá revestido del mismo material que las fachadas del edificio. Preferentemente se utilizará el ladrillo tipo tejar o el revoco en colores terrosos.

Los canalones y bajantes deberán armonizar con el color y composición de la fachada.

Las líneas de cumbrera se orientarán preferiblemente en paralelo al frente de la parcela, excepto en el grado "a" del nivel 3 en el que se permiten las cubiertas con cumbreras perpendiculares a la calle.

d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco, salvo en planta baja caso de existir local comercial.

Se prohíben los huecos de proporción horizontal salvo, excepcionalmente, los que se abran para iluminación del bajo cubierta, con las dimensiones máximas establecidas en el apartado c) de este artículo.

En todo caso, e independientemente del material elegido para la fachada, se procurará recrecer los vanos a la manera tradicional, mediante la utilización de fábrica de ladrillo, así como las esquinas del edificio.

Quedan prohibidos los capialzados exteriores.

e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

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

f) Se admite la formación de balcones y balconadas. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

Anchura o separación menor de 6 metros.....saliente máximo 0,30 m

Anchura o separación mayor de 6 metros..... saliente máximo 0,50 m

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Quedan prohibidos los remetidos en el ámbito de los niveles 1 y 2. En el nivel 3 podrán ocupar hasta un 25 % de la longitud total de la fachada en la que se ubiquen.

- g) El vuelo máximo de cornisas y aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

Anchura o separación menor de 6 metros.....saliente máximo 0,30 m

Anchura o separación mayor de 6 metros.....saliente máximo 0,50 m

Se recomienda la realización de los aleros según alguna de las maneras tradicionales, es decir, como vuelo consecutivo de las últimas hiladas de ladrillo o de las últimas hiladas de teja, o a través de entramado de madera sobre canchillos igualmente de madera, debiendo cumplir, en cualquier caso, con lo establecido en el artículo 3.5.5.

- h) No se permitirán promociones de más de cinco (5) viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 50 m.

A los efectos de lo especificado en el presente apartado, se entenderán viviendas diferentes con el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

- i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

- j) En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, pudiendo emplearse en los niveles 2 y 3 el bloque de hormigón tipo "Split" de colores terrosos, pajizos o calizos.

3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, para lo cual será condición indispensable que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

## ■ Art. 5.2.12 USO PRINCIPAL

### 1. Niveles 1 y 2

El uso principal de la Zona es el residencial, en sus categorías de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

### 2. Nivel 3

El uso principal de la Zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

## Art. 5.2.13 USOS COMPATIBLES

### 1. Uso industrial

El uso industrial podrá desarrollarse, en planta baja o inferiores, y en edificio exclusivo con las siguientes precisiones:

- a) Caso de desarrollarse en planta baja o inferiores, deberá estar vinculado a vivienda del propietario.
- b) Caso de desarrollarse en edificio exclusivo, se prohíben los cuerpos de edificación que tengan más de 150 m<sup>2</sup> de superficie en los niveles 1 y 2, y 300 m<sup>2</sup> en el nivel 3, estando prohibido en el grado "a" de este nivel.
- c) Se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior y 5 m. máximo de altura a cornisa, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del Título Quinto de la presente Normativa Urbanística.
- d) Quedan prohibidos los talleres automovilísticos en el nivel 1.
- e) En aplicación de lo contenido en la Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, se prohíbe su instalación en todo el ámbito de la Zona 1.
- f) Salvo distinta indicación en las presentes Normas, las instalaciones y construcciones existentes que no cumplan con lo establecido en los apartados anteriores tendrán la consideración de disconformes con el planeamiento, por lo que les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3.

### 2. Uso terciario

Se admite en todas sus categorías, en las condiciones expresadas en el Capítulo 3 del Título II de esta Normativa Urbanística, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

- a) El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo. En situación de compatibilidad con el uso residencial no podrá ubicarse en plantas superiores a la de ésta.
- b) En el nivel 3, en la categoría de Oficinas sólo se permitirán los despachos profesionales en la vivienda del propietario, y en la categoría de Salas de reunión, se permiten los bares, cafeterías y restaurantes.
- c) Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

### 3. Uso dotaciones urbanísticas

- a) Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título II de esta Normativa Urbanística, salvo el uso comercial, que sólo se desarrollará en planta baja e inferiores.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

- b) Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiéndose que los de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y dimensión 30 x 30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el artículo 4.2.2 de la presente Normativa Urbanística.

### 4. Transportes y comunicaciones

- a) Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.
- b) No se admitirá la instalación de gasolineras. Tampoco se permitirá la instalación de estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura, ni en el ámbito del nivel 1.
- c) Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 5, Título II de la presente Normativa Urbanística.

## NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2. Vivienda aislada

### ■ Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. La superficie mínima de la parcela será:

Nivel 1 ..... 200 m<sup>2</sup>

Nivel 2 ..... 400 m<sup>2</sup>

2. El frente a vial con servicios será como mínimo:

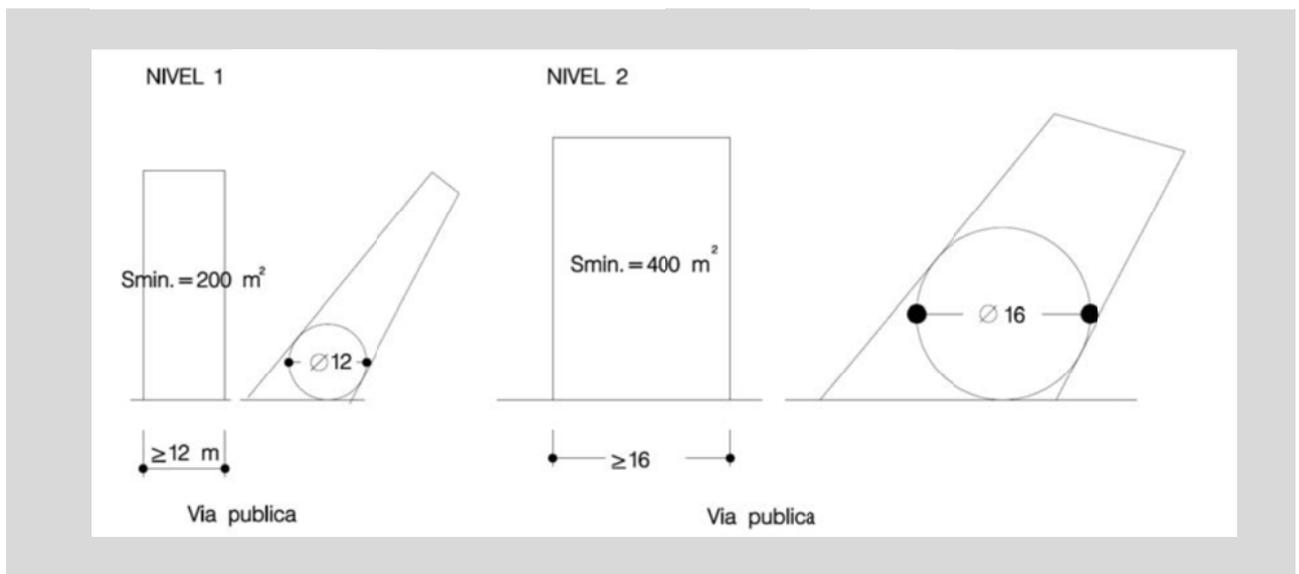
Nivel 1 ..... 12 m

Nivel 2 ..... 16 m

3. Diámetro de círculo inscrito mínimo

Nivel 1 ..... 12 m

Nivel 2 ..... 16 m



En las actuaciones aisladas de Normalización de fincas que se establecen en el ámbito del nivel 2 no será de aplicación la condición de parcela mínima antes apuntada.

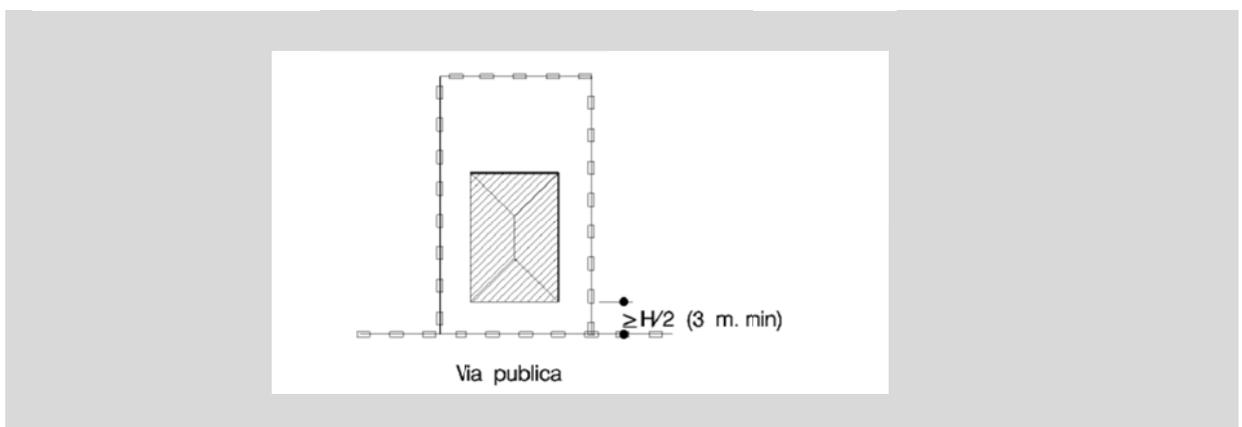
En todo caso, los Proyectos de Normalización que en su ámbito se redacten no contemplarán configuraciones físicas resultantes de las parcelas cuya superficie sea inferior a  $150 \text{ m}^2$ .

### Art. 5.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

#### 1. Posición respecto a la **alineación oficial**

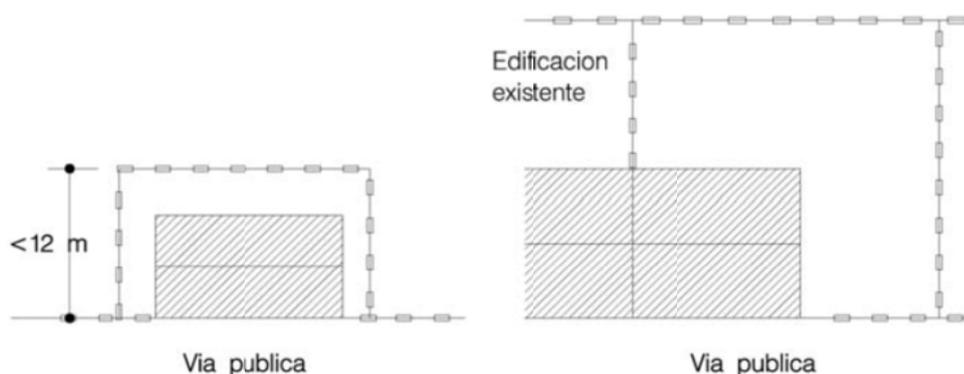
La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación. La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a  $H/2$  y 3 m.

La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.



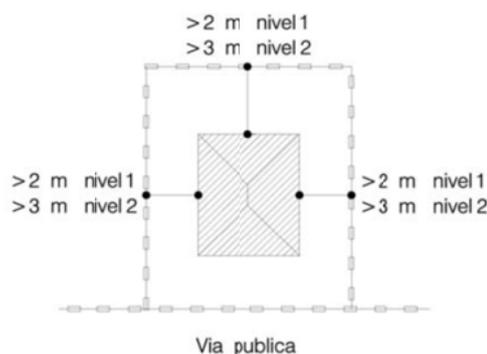
Excepcionalmente, cabrá situarse sobre la alineación oficial en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) En parcelas existentes, registradas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, de fondo inferior a 12 metros.
- b) Cuando en la parcela colindante ya se encuentre una edificación medianera edificada sobre la alineación oficial.



## 2. Posición respecto a los **linderos laterales y trasero**

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a 2 m en el nivel 1 y H/2 y 3 m en el nivel 2.



Se establecen las siguientes excepciones:

- Podrá adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, mediante acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario.

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

- Podrá adosarse a lindero lateral en aquellas parcelas que linden con parcelas en las que ya se ubique una edificación medianera o que linden con la zona de ordenanza 1.
- Podrán adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, actualmente existentes, sean menores de 300 m<sup>2</sup> o su frente a vial sea menor a 14 m.

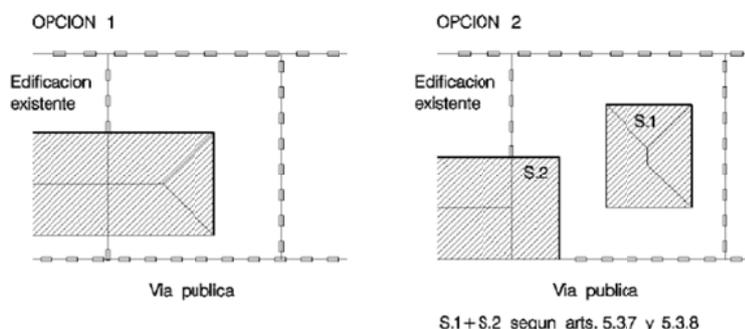
Esta última excepción también será de aplicación para aquellas parcelas del nivel 2 resultantes del proceso de normalización.

En tal caso, el adosamiento se producirá entre parcelas de la misma Actuación Aislada de Normalización, lo cual deberá venir contemplado en el correspondiente Proyecto de Normalización, que deberá inscribirse en el Registro de la propiedad y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario.

### 3. Medianerías

Si como consecuencia de las excepciones contempladas en el punto anterior, o por colindancia con una parcela con tipología de edificación asimilable a la Zona de Ordenanza 1, existiera en ella una edificación medianera, la nueva construcción podrá adosarse a ella según las condiciones expresadas anteriormente, o construir un cuerpo de edificación adosado a aquella que cumpla con las referidas condiciones.

No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los artículos 5.3.7 y 5.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.



### Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

En el nivel 1 será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 3 de la Zona 1, artículo 5.2.11.

Además, para el nivel 2 se establecen las siguientes precisiones:

1. Además de los materiales permitidos, se permite la fábrica de piedra natural, ya sea en sillares o en mampostería, hormigón visto en su color, acero y madera estratificada con resinas fenólicas.
2. La cubierta podrá ser plana o inclinada, en cuyo caso se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.
3. Como material de cobertura para cubiertas inclinadas se utilizarán tejas cerámicas o de cemento no brillantes, en colores ocre y rojizos. Las chimeneas se realizarán según tipologías y materiales coherentes con el resto de la edificación.
4. Se podrán disponer monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.
5. Se eliminan las restricciones de las dimensiones de los elementos volados, siempre que dichos vuelos se realicen íntegramente en el interior de la parcela privada.
6. Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 75% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.
7. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m.
8. El arbolado existente en las parcelas se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y trasplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio.

Para ello, al solicitar la licencia de construcción, se aportará un inventario detallado de cada pie presente en la parcela, que perfeccione la información señalada en los planos de ordenación.

Será preciso aportar plano de situación en el que se refleje gráficamente el inventario y se emplace la construcción a realizar justificando el máximo respeto posible al arbolado, señalando los ejemplares afectados y el destino de los mismos, según lo expuesto a continuación.

Con este fin preservativo, se permitirá la reducción de la distancia de retranqueo hasta un mínimo de 2 m. de los linderos, lo cual deberá justificarse convenientemente en la documentación del proyecto que sirva de base para la solicitud de la licencia municipal.

Si pese a todo lo anteriormente expuesto, la densidad del arbolado en la parcela es tal que impide la obtención del aprovechamiento correspondiente, podrá optarse por el trasplante de los ejemplares necesarios, y cuando ello no fuera posible, por la tala, lo cual deberá ser igualmente justificado en el proyecto de referencia, en las condiciones siguientes.

El trasplante del ejemplar o ejemplares se realizará en otra ubicación de la propia parcela. La tala del ejemplar, se procederá teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- o Se plantarán 5 ejemplares nuevos por cada unidad suprimida, a localizar en las proximidades de la ubicación original.
- o La especie y porte de las nuevas unidades serán similares a las de las suprimidas.

Las medidas preventivas y protectoras anteriormente expuestas no serán de aplicación para aquellos ejemplares que hayan sido “resinados” en el pasado, es decir, explotados en años sucesivos para la obtención de resina, y cuyo proceso haya “adelgazado” y deteriorado en tal medida el fuste del ejemplar que constituya un riesgo elevado de caída.

En tales casos se permitirá la tala del ejemplar, siempre que quede suficientemente documentado el estado deteriorado del mismo. No obstante, se mantendrá la obligatoriedad de la plantación de 5 nuevos ejemplares por cada uno de los que se talen.

9. Las placas de captación de energía solar, de acumulación o fotovoltaicas, deberán ubicarse en espacios libres de parcela, no visibles desde la vía pública. Solo se permitirá su ubicación en cubierta cuando se justifique que no son visibles desde el exterior, o la imposibilidad de otra ubicación alternativa.
10. Además de las prohibiciones señaladas en el Art. 3.5.4, se prohíben las balaustradas, columnatas, frontones y, en términos generales, cualquier otro tipo de elementos ornamentales prefabricados de remate o similares y los elementos de coronación almenados.

## NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. Industrial

### Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

#### 1. Posición respecto a la **alineación oficial**

La edificación deberá construirse con el plano de fachada a una distancia de 3,00 m desde la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

No obstante, en aquellas parcelas afectadas por la línea límite de edificación indicada en los planos de ordenación por enfrentarse a áreas de suelo residencial o límite urbano, el retranqueo será el allí especificado (5 m).

En este último caso, el espacio de retranqueo deberá arbolarse con un índice de permeabilidad mínimo del 50 %.

#### 2. Posición respecto a los **linderos laterales y trasero**

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual a 3 m. En todos los casos, la alineación exterior y los linderos laterales deberán marcarse con cerramiento opaco de igual material que la fachada, y de altura mínima 1 m. y máximo 1,2 m. que solo podrá ser coronado por elementos diáfanos o vegetales.

El espacio libre de retranqueo en estos linderos, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga y jardín, en las condiciones que se establezcan.

Se prohíbe realizar almacenaje de productos al aire libre en zonas visibles desde la vía pública, salvo situar depósitos destinados a la instalación que deberán quedar ocultos a la vista por pantalla de arbolado.

Podrá adosarse a un lindero lateral con acuerdo entre propietarios, y proyecto de obras simultáneo o unitario. Igualmente, podrá adosarse a lindero trasero en las mismas condiciones que el punto anterior. La máxima asociación será de 4 edificaciones.

Igualmente podrá adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, actualmente existentes, sean menores de 300 m<sup>2</sup> o su frente a vial sea menor a 12 m.

Esta última excepción también será de aplicación para aquellas parcelas resultantes del proceso de normalización. En tal caso, el adosamiento se producirá entre parcelas de la misma Actuación Aislada de Normalización, lo cual deberá venir contemplado en el correspondiente Proyecto de Normalización, que deberá inscribirse en el Registro de la propiedad y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario.

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

#### Art. 5.4.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

a. El material de fachada permitido es el bloque de hormigón acabado rugoso, abujardado, tipo "split" (se prohíbe el acabado "punta de diamante", rayado, con ondas o franjas), en color ocre, arena, calizo, terroso o pajizo, prohibiéndose expresamente los rojos y grises.

Del mismo modo se admiten los acabados en revocos o morteros coloreados en la misma gama de color antes especificada.

Las fachadas serán planas.

Aquellos paños que se prevean objeto de futuras ampliaciones se acabarán con igual tratamiento que el resto de las fachadas, admitiéndose en este caso el acabado liso de bloque, sin alterar el color.

Las edificaciones quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

b. La cubierta podrá ser plana o será inclinada, en cuyo caso se realizará a dos aguas por cuerpo de edificación y pendiente comprendida entre 20% y 40%, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8 de las presentes Ordenanzas y Normas Regulatorias.

El material de cobertura será placa lacada en color ocre - rojizo, semejante al de la teja de las edificaciones tradicionales, o bien la teja cerámica curva o mixta.

Podrán disponerse monteras de iluminación en la cumbrera de las edificaciones. Podrán ocupar toda la longitud de la cumbrera, así como los huecos de iluminación en los faldones.

c. Se permite la construcción de marquesinas. Las marquesinas y los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada, debiendo además contar con el visto bueno municipal.

d. Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico. Los colores permitidos serán los tonos oscuros mates.

- e. Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos.
- f. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

#### **Art. 8.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS**

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

##### 1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

##### 2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

##### 3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

##### 4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

##### 5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

## 6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Tendrán la consideración de **“obra menor”**, las siguientes:

- Obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter no integral o parcial, según definición del Código Técnico de la Edificación o Normativa que lo sustituya, no alteren el volumen y la composición general exterior, las condiciones del uso y las de higiene y calidad del edificio, y no supongan la modificación, renovación, alteración, o ampliación de su estructura.
- Las demoliciones de pequeñas edificaciones de una planta cuya superficie construida sea inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
- La ejecución de canalizaciones y tendidos de distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Sustitución, renovación, o reparación de revestimientos, chapados, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpinterías, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas, así como cualquier otra obra de escasa entidad.
- Construcción de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- Colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde la vía pública.
- Pequeñas construcciones que, de acuerdo al art. 2.2.b de la Ley 38/1999, de 8 de abril, de Ordenación de la Edificación, no tengan la consideración de edificación por ser de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. no tener de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y desarrollarse en una sola planta, siempre que cumplan con la totalidad de condiciones que figuran en el art.3.1.29 de esta Normativa Urbanística.
- Obras de implantación de piscinas con vaso prefabricado.
- Cubrición de piscinas mediante estructura metálica y paneles translúcidos o transparentes, siempre que se aporte una memoria técnica y garantía del fabricante.

## NU.2.- NORMATIVA MODIFICADA

La nueva redacción de los artículos 3.5.4 y 3.5.5, 5.2.3, 5.2.6, 5.2.11, 5.2.13, 5.3.5, 5.3.6, 5.3.11, 5.4.6, 5.4.11 y 8.2.8 de la Normativa Urbanística de las NUM es la que a continuación se expresa:

### ■ Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación, salvo en el caso de locales comerciales.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

- Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra con acabado pulido.
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado abrillantado.
- Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista. Se prohíben también los ladrillos huecos y rasillas, y en general, todos aquellos no previstos para ser usados como cara vista.
- Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
- Placas de fibrocemento y plástico.
- Chapas y paneles metálicos en usos residenciales, salvo en pequeñas construcciones auxiliares, siempre que no resulten visibles desde la vía pública.
- Enfoscados de mortero de cemento en su color gris.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros.

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada, debiendo utilizarse perfiles rectos, o aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma.

No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el

mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho.

Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10º sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

### ■ Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza. En cualquier caso, se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos a los miradores.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías. Responden a las siguientes definiciones:

1. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.
2. **Balconada** es el balcón común a varios vanos.
3. Se define como **galería**, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilastras que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición.

El resto de la galería permanece abierta, permitiendo cerrar en toda su altura los planos laterales perpendiculares a fachada. Ocasionalmente, dichos paños vuelven al frente y se presenta completamente opaca.

Todos los elementos anteriormente mencionados serán de material ligero y claramente distinto del de la fachada del edificio.

Se entiende que la galería no rompe el orden de huecos establecido de la fachada a la que se adosa, por lo que se deberá mantener este detrás de aquella, no permitiéndose que el espacio de la galería sea prolongación total del interior de la edificación y estableciendo una anchura máxima de 1,5 metros para los huecos de la fachada que abren a la misma.

4. Se entenderá por **mirador**, la galería que acristale la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristale la superior y la inferior, pudiendo ser su longitud inferior al 75% de la fachada. En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical.

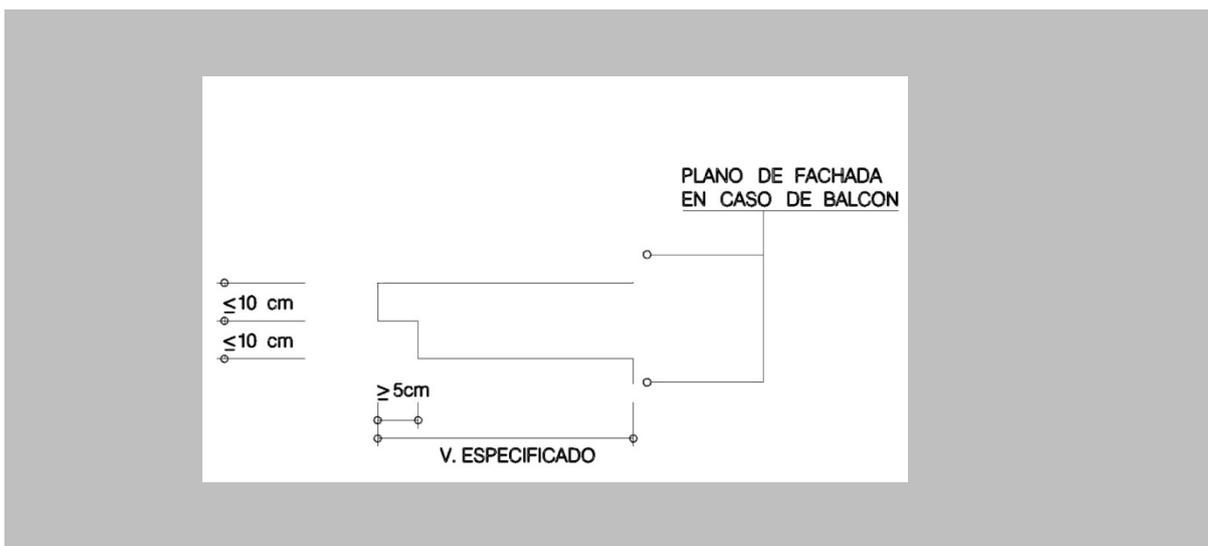
Serán de aplicación las restricciones establecidas en el artículo 3.5.4 para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm, salvo que se prolonguen por la fachada lateral, y la altura de su borde inferior con respecto al nivel de la acera será de 3 m. como mínimo.

El saliente máximo de los elementos volados, así como el material y composición de los petos de balcones y balconadas, vendrá determinado en las condiciones estéticas particulares de cada zona.

La dimensión vertical máxima del frente de cornisas y aleros será de 30 cm, si bien se recomienda ajustarse al esquema que figura en el párrafo siguiente, de modo que la altura total sea de 20 cm.

La dimensión vertical de las bandejas del resto de los elementos volados como balcones, galerías y otros, no sobrepasará los 10 cm., debiendo escalonarse en tramos que no alcancen esta dimensión si fuera necesario y sin superar el total la dimensión de 20 cm., según el siguiente esquema:



Los **remetidos** vendrán determinados, en su caso, en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza definidas en el Título V.

## **NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1 Residencial vivienda alineada**

### **Art. 5.2.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2.a de la LUCyL.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas deban ser objeto de expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

En concreto, se clasifican como Fuera de Ordenación las edificaciones que se indican en los planos de ordenación correspondiente y que se ubican en terrenos sobre los que se prevé la apertura de viales o se ven afectados por alguna modificación de alineación.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable:

- Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
- Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y no pueden incrementar el valor de la expropiación.

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean expresamente declarados fuera de ordenación deben ser considerados como usos disconformes con las Normas.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 186 del RUCyL, en los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos disconformes con el planeamiento, sólo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación definidas en el art. 8.2.8 de esta Normativa, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes Normas urbanísticas.

A efectos de la aplicación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que la situación de «fuera de ordenación» regulada en dicha Ley se corresponde con las situación así calificada en el en este artículo, y con la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en los párrafos anteriores.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 114 de la LUCyL, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia, el ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, en los términos señalados en el artículo 341 del RUCyL.

Con independencia de las sanciones correspondientes, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 de la LUCyL, si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, el ayuntamiento requerirá a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, conforme a lo señalado en el apartado 5.b del artículo 341 del RUCyL.

#### Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

##### 1. Posición respecto a la **alineación oficial**

La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de  $H/3$  y 2 m.

- a. Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
- b. Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- c. En el nivel 3, en actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%.
- d. Igualmente en el nivel 3, en aquellos tramos de calles en que más del 50% de las edificaciones aparezcan retranqueadas.

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela, excepto aquellos elementos tradicionales, cuya existencia se recoge en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel ("dientes de sierra") a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá materializarse mediante cerramiento opaco, con una altura mínima de 2,10 m. en los niveles 1 y 2 y

de 1,20 m. en el nivel 3. Dicho cerramiento no podrá superar en ningún caso la altura de 2,50 m., y hasta ese nivel podrá ser opaco o bien estar conformado por cerrajería o elementos vegetales. Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamiento público.

En los niveles 2 y 3, se permitirá el vallado provisional del frente de las parcelas no edificadas mediante malla y postes metálicos, debiéndose sustituir por otro con las condiciones referidas en el párrafo anterior cuando en ellas se implante cualquier edificación.

La altura máxima de los cerramientos entre parcelas, o los situados en el interior de éstas, será de 2,50 m, no existiendo limitación alguna en lo referente a su composición y materiales. No obstante, se deberán observar las condiciones estéticas contenidas en apartado 2 b) del art. 5.2.11 en los paramentos visibles desde la vía o espacio público o desde las fincas contiguas.

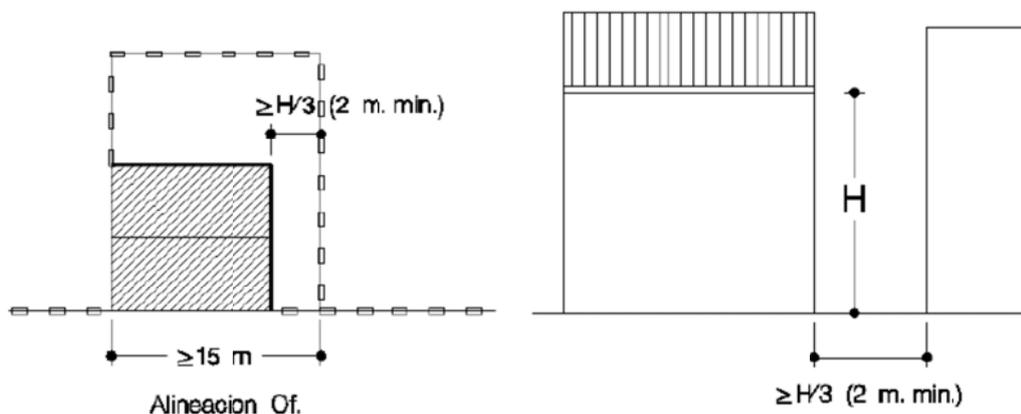
Para el **grado "a"** del nivel 3, no se permitirán retranqueos sobre la alineación oficial.

## 2. Posición respecto a los **linderos laterales**

La edificación se adosará a los linderos laterales.

Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de  $H/3$  y 2 m.

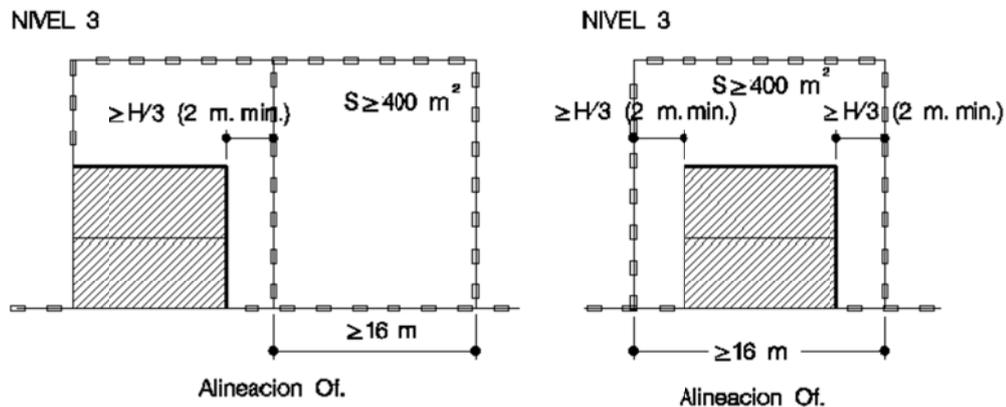
a) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 15 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.



b) En las mismas condiciones que en el apartado b) del punto anterior.

c) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.

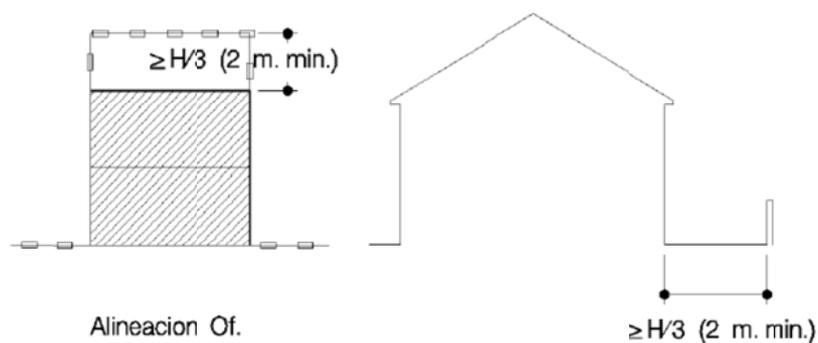
- d) En el nivel 3 podrá separarse a un lindero si la parcela colindante se encuentra vacante de edificación, es mayor de 400 m<sup>2</sup> y su frente a vial superior a 16 m.
- e) Igualmente en el nivel 3, podrá separarse a ambos linderos si la parcela propia es mayor de 400 m<sup>2</sup> y su frente a vial superior a 16 m.



La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1.

### 3. Posición respecto al lindero trasero

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a H/3 y 2 metros como mínimo.



Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.

- b) Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- c) Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- f) En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.

En el **grado "a"** del nivel 1, la edificación se retirará del lindero trasero una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.

#### 4. Medianerías

No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

- 5. En el nivel 3, para **parcelas mayores de 400 m<sup>2</sup> y 16 m. de frente**, podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación y edificabilidad descritas para el nivel 2 de la Zona 2, debiendo, en cualquier caso, cumplir con lo establecido para la Zona 1 respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos, siendo de aplicación lo contenido en el apartado anterior respecto de las medianerías.

#### Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

- 1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.
- 2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:
  - a. En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, en líneas generales las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.
  - b. Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: enfoscados pintados, morteros coloreados y revocos en los tonos de color ocre y terrosos que armonicen con el tono de color de las edificaciones tradicionales, y las

fábricas de ladrillo pajizo, ocre y rojizo, así como mamposterías y aplacados de piedra natural o artificial.

En los cerramientos de parcelas se permite además la fábrica de bloques de hormigón en colores ocres y terrosos, lisos o rugosos tipo Split.

En el grado "a" del nivel 3 las fachadas se revocarán en color blanco y se utilizarán fábricas de ladrillo rojizo para elementos auxiliares tales como recercados de huecos, zócalos, esquinas o chimeneas.

c. La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en parcelas de esquina o en algunos de los casos en los que la edificación se retranquee de los linderos laterales en las excepciones contempladas en el artículo 5.2.6, o bien en las construcciones auxiliares.

La pendiente estará comprendida entre 25% (14º) y 55% (29º), con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura o a alguno de los linderos en los casos de excepción contemplados en el artículo 5.2.6.
2. Cambios de pendiente en los faldones.
3. No podrán producirse saltos de altura.



El espacio bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada a vía o espacio público cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm, y de cualquier tamaño en el resto de muros del edificio.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, mixta o plana, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las edificaciones tradicionales, siendo preferible la colocación de teja árabe vieja colocada "a la segoviana", de modo que armonice con las existentes en el entorno. Se permite además la teja de hormigón color rojo viejo en todos los niveles.

En las construcciones auxiliares que no resulten visibles desde vía o espacio público, se admite que la cubierta sea de chapa o panel sándwich de color rojo o marrón oscuro, pudiendo reducirse su pendiente hasta el 10%

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

En el nivel 1 se prohíben las troneras o buhardillas en cubierta. En los niveles 2 y 3 podrán realizarse troneras que, para las edificaciones de dos alturas, deberán realizarse en las siguientes condiciones:



Sólo podrá realizarse una tronera o buhardilla por cada faldón de cubierta o vivienda, ubicada en el eje central de la composición de fachada.

Sus dimensiones máximas serán 0,60 m. de ancho y 0,80 m. de alto.

Se cubrirán a dos aguas perpendicularmente a fachada, con el mismo material que el resto de la cubierta.

Sus paramentos laterales tendrán consideración de fachada y, por lo tanto, su mismo tratamiento en cuanto a materiales, colores y texturas.

La carpintería cumplirá lo apuntado en el artículo 3.5.4 de la presente Normativa Urbanística.

Guardarán las mismas distancias mínimas a línea de fachada, limatesa y bordes de faldón que los huecos contenidos en el mismo faldón.

En conjunto, la superficie de los huecos practicados en cubierta, buhardillas y vanos contenidos en los faldones, no podrá sobrepasar en planta el 10% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

En el nivel 1, no discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados por lo que todo elemento de evacuación de humos y gases irá revestido del mismo material que las fachadas del edificio. Preferentemente se utilizará el ladrillo tipo tejar o el revoco en colores terrosos.

Los canalones y bajantes deberán armonizar con el color y composición de la fachada.

Las líneas de cumbrera se orientarán preferiblemente en paralelo al frente de la parcela, excepto en el grado "a" del nivel 3 en el que se permiten las cubiertas con cumbreras perpendiculares a la calle.

Las placas de captación de energía solar se ubicarán preferentemente en los espacios libres de la parcela, o sobre las construcciones auxiliares que en ella existan. En caso de que por necesidades de

soleamiento se deban situar sobre la cubierta de la edificación principal, se posicionarán de forma paralela al faldón de cubierta y a una distancia máxima de 20 cm de éste, procurando que su visibilidad sea mínima desde la vía pública. Se prohíbe la instalación de paneles solares en los faldones de cubierta que viertan a la plaza mayor.

- d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m. En casos excepcionales en los que las reducidas dimensiones del vial dificulten en exceso el acceso de vehículos al garaje, el ancho del hueco se podrá ampliar hasta un máximo de 3.50 m., siempre y cuando se razone convenientemente en el proyecto o solicitud, y se cuente con informe favorable de la Oficina técnica municipal.

Los huecos serán preferentemente de proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco, salvo en planta baja caso de existir local comercial.

En todo caso, e independientemente del material elegido para la fachada, se procurará recrecer los vanos a la manera tradicional, mediante la utilización de fábrica de ladrillo, así como las esquinas del edificio.

Quedan prohibidos los capialzados exteriores en obras de nueva planta. En reformas y rehabilitaciones de edificios se deberán integrar con la carpintería, armonizando en color con ésta, y no podrán sobresalir del plano de fachada.

- e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales recuperados, en colores marrón oscuro, o negro, y en todo caso mate.

- f) Se admite la formación de balcones y balconadas. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

Anchura o separación menor de 6 metros.....saliente máximo 0,30 m

Anchura o separación mayor de 6 metros..... .... saliente máximo 0,50 m

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Quedan prohibidos los remetidos en el ámbito de los niveles 1 y 2. En el nivel 3 podrán ocupar hasta un 25 % de la longitud total de la fachada en la que se ubiquen.

- g) El vuelo máximo de cornisas y aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

Anchura o separación menor de 6 metros.....saliente máximo 0,30 m

Anchura o separación mayor de 6 metros.....saliente máximo 0,50 m

Se recomienda la realización de los aleros según alguna de las maneras tradicionales, es decir, como vuelo consecutivo de las últimas hiladas de ladrillo o de las últimas hiladas de teja, o a través de entramado de madera sobre canchillos igualmente de madera, debiendo cumplir, en cualquier caso, con lo establecido en el artículo 3.5.5.

- h) No se permitirán promociones de más de cinco (5) viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 50 m.

A los efectos de lo especificado en el presente apartado, se entenderán viviendas diferentes con el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

- i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

- j) En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, con las características que figuran en el apartado 2 b) del presente artículo.

3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, para lo cual será condición indispensable que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

#### ■ **Art. 5.2.12** USO PRINCIPAL

##### **1. Niveles 1 y 2**

El uso principal de la Zona es el residencial, en sus categorías de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

##### **2. Nivel 3**

El uso principal de la Zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

#### ■ **Art. 5.2.13** USOS COMPATIBLES

##### **1. Uso industrial**

El uso industrial podrá desarrollarse, en planta baja o inferiores, y en edificio exclusivo con las siguientes precisiones:

- a. Caso de desarrollarse en planta baja o inferiores, deberá estar vinculado a vivienda del propietario.
- b. Caso de desarrollarse en edificio exclusivo, se prohíben los cuerpos de edificación que tengan más de 150 m<sup>2</sup> de superficie en los niveles 1 y 2, y 300 m<sup>2</sup> en el nivel 3, estando prohibido en el grado "a" de este nivel.
- c. Se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior y 5 m. máximo de altura a cornisa, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del Título Quinto de la presente Normativa Urbanística.
- d. En el nivel 1, quedan prohibidos los talleres automovilísticos cuya superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup>.
- e. En aplicación de lo contenido en la Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, se prohíbe su instalación en todo el ámbito de la Zona 1.
- f. Salvo distinta indicación en las presentes Normas, las instalaciones y construcciones existentes que no cumplan con lo establecido en los apartados anteriores tendrán la consideración de disconformes con el planeamiento, por lo que les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3.

## 2. Uso **terciario**

Se admite en todas sus categorías, en las condiciones expresadas en el Capítulo 3 del Título II de esta Normativa Urbanística, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

- a. El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo. En situación de compatibilidad con el uso residencial no podrá ubicarse en plantas superiores a la de ésta.
- b. En el nivel 3, en la categoría de Oficinas sólo se permitirán los despachos profesionales en la vivienda del propietario, y en la categoría de Salas de reunión, se permiten los bares, cafeterías y restaurantes.
- c. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

## 3. Uso **dotaciones urbanísticas**

- a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título II de

esta Normativa Urbanística, salvo el uso comercial, que sólo se desarrollará en planta baja e inferiores.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

- b. Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiendo que los de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y dimensión 30 x 30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el artículo 4.2.2 de la presente Normativa Urbanística.

#### **4. Transportes y comunicaciones**

- a) Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.
- b) No se admitirá la instalación de gasolineras.
- c) Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 5, Título II de la presente Normativa Urbanística.

## NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2. Vivienda aislada

### Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. La superficie mínima de la parcela será:

Nivel 1 ..... 200 m<sup>2</sup>

Nivel 2 ..... 350 m<sup>2</sup>

2. El frente a vial con servicios será como mínimo:

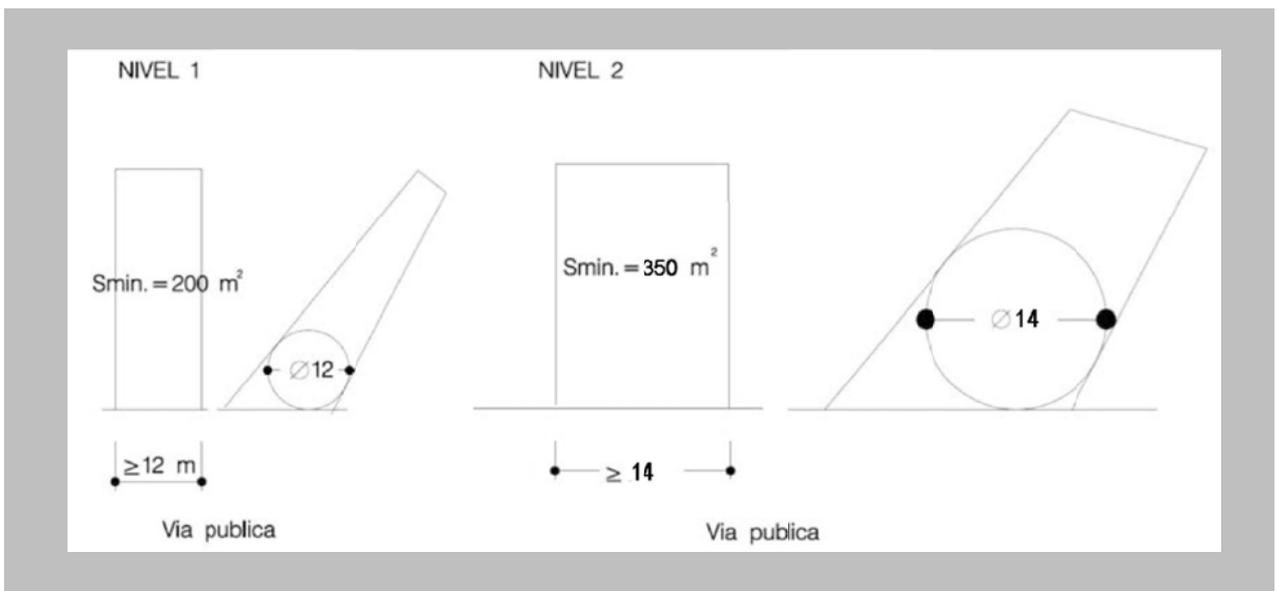
Nivel 1 ..... 12 m

Nivel 2 ..... 14 m

3. Diámetro de círculo inscrito mínimo

Nivel 1 ..... 12 m

Nivel 2 ..... 14 m



### Art. 5.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

#### 1. Posición respecto a la **alineación oficial**

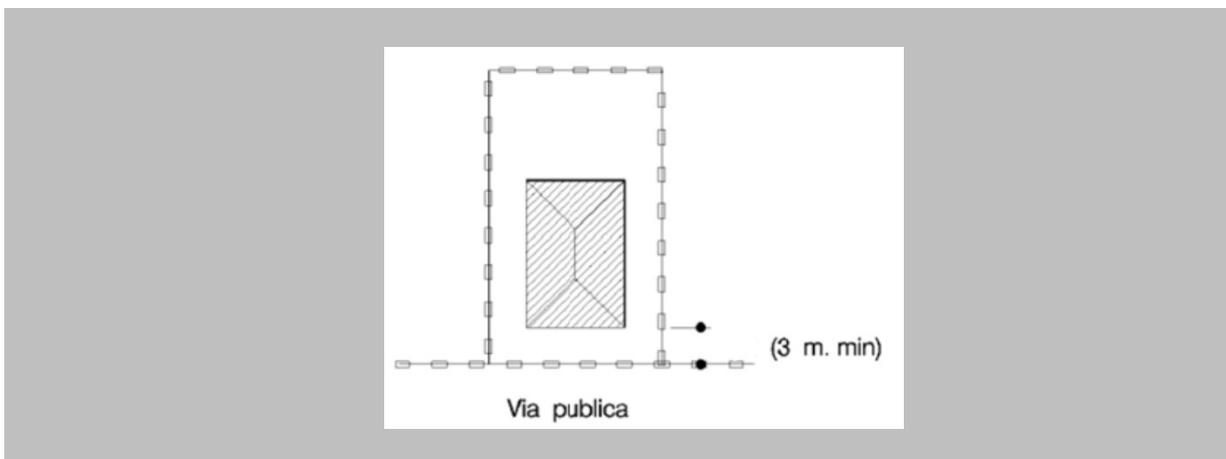
La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

La alineación exterior deberá materializarse mediante cerramiento opaco y tratamiento de fachada, con una altura mínima de 1,00 m. Dicho cerramiento no podrá superar en ningún caso la altura de 2,50 m., y hasta ese nivel podrá ser opaco o bien estar conformado por cerrajería o elementos vegetales. Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamiento público.

Se permitirá el vallado provisional del frente de las parcelas no edificadas mediante malla y postes metálicos, debiéndose sustituir por otro con las condiciones referidas en el párrafo anterior cuando en ellas se implante cualquier edificación.

La altura máxima de los cerramientos entre parcelas, o los situados en el interior de éstas, será de 2,50 m, no existiendo limitación alguna en lo referente a su composición y materiales. No obstante, se deberán observar las condiciones estéticas contenidas en apartado 2 b) del art. 5.2.11 en los paramentos visibles desde la vía o espacio público o desde las fincas contiguas.

La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a 3 m.

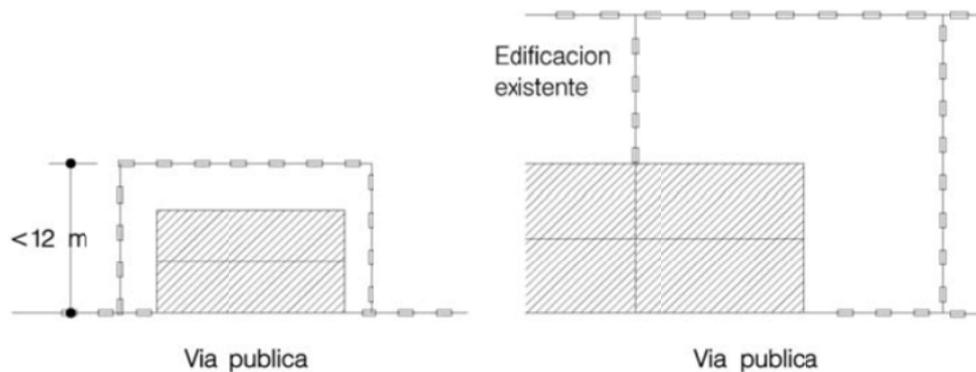


Excepcionalmente, cabrá situarse sobre la alineación oficial en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) En parcelas existentes, registradas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, de fondo inferior a 12 metros.
- b) Cuando en la parcela colindante ya se encuentre una edificación medianera edificada sobre la alineación oficial.

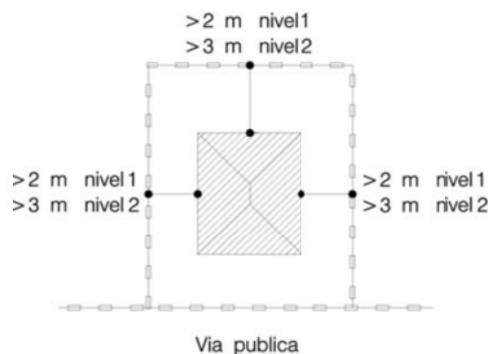
c) Las edificaciones destinadas a garaje, con las siguientes condiciones:

- Estarán constituidas por una única planta, quedando prohibido el aprovechamiento bajo cubierta.
- Su frente máximo (longitud sobre la alineación oficial) será de 4,00 metros, no pudiendo el ancho de la construcción sobrepasar esa dimensión en toda la banda de retranqueo frontal.
- Las alturas máximas permitidas serán de 2,70 metros, medidos a la cara baja de su alero o a la cara baja del forjado en caso de cubierta plana, y de 4,20 metros en su punto más alto.



## 2. Posición respecto a los linderos laterales y trasero

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a 2 m en el nivel 1 y H/2 y 3 m en el nivel 2.



Se establecen las siguientes excepciones:

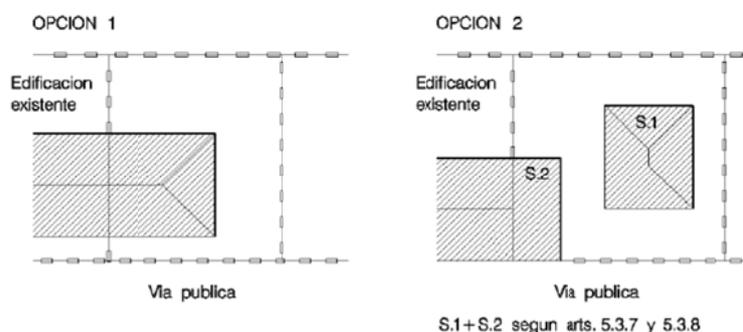
- Podrá adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, mediante acuerdo entre propietarios, que se aportará con la solicitud de licencia urbanística

- Podrá adosarse a lindero lateral en aquellas parcelas que lindan con parcelas en las que ya se ubique una edificación medianera o que lindan con la zona de ordenanza 1.
- Podrán adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, actualmente existentes, sean menores de 300 m<sup>2</sup> o su frente a vial sea menor a 14 m.
- En el nivel 2, cuando el frente de parcela sea inferior a 16 metros, se podrá adosar la planta baja de la edificación o edificaciones a uno de los linderos laterales con las siguientes condiciones:
  - La parte adosada podrá contar únicamente con una planta, debiendo situarse las plantas primera y bajo cubierta e a una distancia mínima de 3 metros desde el lindero lateral.
  - Las alturas máximas permitidas para los cuerpos adosados serán de 3,00 metros, medidos a la cara baja de su alero o a la cara baja del forjado en caso de cubierta plana, y de 4,50 metros en su punto más alto.
  - No se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los cuerpos adosados al lindero lateral.

### 3. Medianerías

Si como consecuencia de las excepciones contempladas en el punto anterior, o por colindancia con una parcela con tipología de edificación asimilable a la Zona de Ordenanza 1, existiera en ella una edificación medianera, la nueva construcción podrá adosarse a ella según las condiciones expresadas anteriormente, o construir un cuerpo de edificación adosado a aquella que cumpla con las referidas condiciones.

No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los artículos 5.3.7 y 5.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.



### Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

En el nivel 1 será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 3 de la Zona 1, artículo 5.2.11. . Además, se establecen las siguientes precisiones:

1. Se permiten el hormigón visto en su color, el acero y la madera estratificada con resinas fenólicas.
2. La cubierta podrá ser plana o inclinada, en cuyo caso se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.
3. Como material de cobertura para cubiertas inclinadas se utilizarán tejas cerámicas o de cemento no brillantes, en cualquier color. Las chimeneas se realizarán según tipologías y materiales coherentes con el resto de la edificación.
4. Se podrán disponer monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.
5. Se eliminan las restricciones de las dimensiones de los elementos volados, siempre que dichos vuelos se realicen íntegramente en el interior de la parcela privada, computando el espacio cubierto a efectos de ocupación de parcela, edificabilidad y distancias respecto de linderos cuando el ancho del vuelo sea superior a 70 cm.
6. Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 75% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.
7. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m.
8. El arbolado existente en las parcelas se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y trasplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio.

Para ello, al solicitar la licencia de construcción, se aportará un inventario detallado de cada pie presente en la parcela, que perfeccione la información señalada en los planos de ordenación.

Será preciso aportar plano de situación en el que se refleje gráficamente el inventario y se emplace la construcción a realizar justificando el máximo respeto posible al arbolado, señalando los ejemplares afectados y el destino de los mismos, según lo expuesto a continuación.

Con este fin preservativo, se permitirá la reducción de la distancia de retranqueo hasta un mínimo de 2 m. de los linderos, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones contenidas en el documento CTE DB-HS, lo cual deberá justificarse convenientemente en la documentación del proyecto que sirva de base para la solicitud de la licencia municipal.

Si pese a todo lo anteriormente expuesto, la densidad del arbolado en la parcela es tal que impide la obtención del aprovechamiento correspondiente, podrá optarse por el trasplante de los ejemplares necesarios, y cuando ello no fuera posible, por la tala, lo cual deberá ser igualmente justificado en el proyecto de referencia, en las condiciones siguientes.

El trasplante del ejemplar o ejemplares se realizará en otra ubicación de la propia parcela. La tala del ejemplar, se procederá teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- o Se plantarán 5 ejemplares nuevos por cada unidad suprimida, a localizar en las proximidades de la ubicación original
- o La especie y porte de las nuevas unidades serán similares a las de las suprimidas.

Las medidas preventivas y protectoras anteriormente expuestas no serán de aplicación para aquellos ejemplares que hayan sido “resinados” en el pasado, es decir, explotados en años sucesivos para la obtención de resina, y cuyo proceso haya “adelgazado” y deteriorado en tal medida el fuste del ejemplar que constituya un riesgo elevado de caída.

En tales casos se permitirá la tala del ejemplar, siempre que quede suficientemente documentado el estado deteriorado del mismo. No obstante, se mantendrá la obligatoriedad de la plantación de 5 nuevos ejemplares por cada uno de los que se talen.

9. Las placas de captación de energía solar se ubicarán preferentemente en los espacios libres de la parcela, o sobre las construcciones auxiliares que en ella existan. En caso de que por necesidades de soleamiento se deban situar sobre la cubierta de la edificación principal, se posicionarán de forma paralela al faldón de cubierta y a una distancia máxima de 20 cm de éste, procurando que su visibilidad sea mínima desde la vía pública.

## **NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. Industrial**

### **Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

#### **1. Posición respecto a la alineación oficial, linderos laterales y trasero**

La edificación podrá situarse de forma libre en la parcela, debiendo en todo caso cumplir las determinaciones que figuren en la Normativa de protección contra incendios vigente en lo relativo, entre otras, a las características constructivas de sus cerramientos y cubiertas.

La alineación exterior deberá materializarse mediante cerramiento opaco y tratamiento de fachada, con una altura mínima de 1,00 m. Dicho cerramiento no podrá superar en ningún caso la altura de 2,50 m., y hasta ese nivel podrá ser opaco o bien estar conformado por cerrajería o elementos vegetales. Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamiento público.

El espacio libre de retranqueo en estos linderos, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga y jardín, en las condiciones que se establezcan.

Se prohíbe realizar almacenaje de productos al aire libre en zonas visibles desde la vía pública, salvo situar depósitos destinados a la instalación que deberán quedar ocultos a la vista por pantalla de arbolado.

Se permitirá el vallado provisional del frente de las parcelas no edificadas mediante malla y postes metálicos, debiéndose sustituir por otro con las condiciones referidas en el párrafo anterior cuando en ellas se implante cualquier edificación.

La altura máxima de los cerramientos entre parcelas, o los situados en el interior de éstas, será de 2,50 m, no existiendo limitación alguna en lo referente a su composición y materiales. No obstante, se deberán observar las condiciones estéticas contenidas en apartado 2 b) del art. 5.2.11 en los paramentos visibles desde la vía o espacio público o desde las fincas contiguas.

### **Art. 5.4.11 CONDICIONES ESTÉTICAS**

Se deberán cumplir las siguientes condiciones particulares para esta zona:

- a. Atendiendo a las consideraciones de los usos y las edificaciones susceptibles de implantarse en esta zona de ordenanza, las condiciones estéticas serán libres, si bien se recomiendan los acabados tradicionales, definidos en el art. 5.3.11 para la zona 2.

Se prohíben sin embargo los paramentos conformados con materiales como como ladrillo hueco y rasillas sin revestir, enfoscados o bloques de cemento gris sin pintar, y en general todos aquellos elementos no previstos para ser usados como cara vista.

Se prohíbe también el uso de materiales recuperados, tanto en edificaciones como en construcciones auxiliares, salvo que su nivel de acabado sea mínimamente digno a criterio de la Oficina técnica municipal.

Los paramentos medianeros que resulten vistos desde las parcelas contiguas deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas del edificio.

- b. La cubierta podrá ser plana o será inclinada, en cuyo caso la pendiente no podrá superar el 40%. Se recomienda que el material de cobertura sea placa lacada en color ocre – rojizo, o marrón oscuro, semejante al de la teja de las edificaciones tradicionales, o bien la teja cerámica curva o mixta.

Podrán disponerse monteras de iluminación en la cumbrera de las edificaciones. Podrán ocupar toda la longitud de la cumbrera, así como los huecos de iluminación en los faldones.

Las placas de captación de energía solar se podrán ubicar tanto en las cubiertas de las edificaciones como en los espacios libres de la parcela, procurando siempre que sea posible que su visibilidad sea mínima desde la vía pública.

- c. Se permite la construcción de marquesinas. Las marquesinas y los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- d. El color de las carpinterías y cerrajería será libre.
- e. Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada.
- f. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

#### **Art. 8.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS**

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro del edificio, como reparación y revestimiento de fachadas, reparación de cornisas, aleros, canalones, bajantes, e instalaciones en general. Y en definitiva, aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura o a la distribución de la edificación. Se incluyen también en este apartado las reparaciones de forjados de piso y cubierta siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y de la cubierta respectivamente.

3. Obras de consolidación o reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad, estanquidad, salubridad, estética y adecuación al uso permitido. A efectos de aplicación del art 186 del RUCyL, se consideran incluidas en este epígrafe además de las señaladas, las obras de conservación y mantenimiento

4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Tendrán la consideración de “obra menor”, las siguientes:

- Obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter no integral o parcial, según definición del Código Técnico de la Edificación o Normativa que lo sustituya, no alteren el volumen y la composición general exterior, las condiciones del uso y las

de higiene y calidad del edificio, y no supongan la modificación, renovación, alteración, o ampliación de su estructura.

- Las demoliciones de pequeñas edificaciones de una planta cuya superficie construida sea inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
- La ejecución de canalizaciones y tendidos de distribución de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- Sustitución, renovación, o reparación de revestimientos, chapados, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpinterías, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas, así como cualquier otra obra de escasa entidad.
- Construcción de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- Colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde la vía pública.
- Pequeñas construcciones que, de acuerdo al art. 2.2.b de la Ley 38/1999, de 8 de abril, de Ordenación de la Edificación, no tengan la consideración de edificación por ser de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. no tener de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y desarrollarse en una sola planta, siempre que cumplan con la totalidad de condiciones que figuran en el art.3.1.29 de esta Normativa Urbanística.
- Obras de implantación de piscinas con vaso prefabricado.
- Cubrición de piscinas mediante estructura metálica y paneles translúcidos o transparentes, siempre que se aporte una memoria técnica y garantía del fabricante.

Navas de Oro, enero de 2017.

Los arquitectos redactores,

El promotor,

Fdo. Fernando Nieto Criado. Jesús Nieto Criado.  
Arquitectos colegiados nº 419 y 2.242 COACyLE

Ayuntamiento de Navas de Oro.