

## TITULO IX.

## ORDENANZAS

### CAPITULO 1. APLICACIÓN

#### **Artículo 09.1. Aplicación y Carácter**

1. Cada una de las ordenanzas se aplica en las parcelas privadas, espacios públicos y en general zonas de suelo reflejadas como tales en los Planos de Ordenación de las presentes Normas.
2. Su carácter es subsidiario, aplicándose por defecto cuando no existan prescripciones distintas reflejadas en los Planos de Ordenación, en las Fichas ó en las Condiciones Especiales.

## **CAPITULO 2. ORDENANZA SUNM. SUELO URBANO CONSOLIDADO DE NUCLEOS MENORES**

### **Artículo 09.2. Delimitación**

Será la que figure en los planos de ordenación Torregutierrez, Escarabajosa, Dehesa Mayor, Dehesa de Cuéllar, Arroyo de Cuéllar, Campo de Cuéllar, Chatún, Lovingos, y Fuentes de Cuéllar de estas Normas.

### **Artículo 09.03. Tipología edificatoria**

Será libre, con la única limitación de adosarse a las medianerías ciegas pre-existentes en toda su superficie.

### **Artículo 09.04. Alturas**

1. La altura máxima, con carácter general, será de 10 m., no pudiéndose sobrepasar de 3 plantas.
2. En vías de menos de 6 m. de ancho, la altura máxima será de dos plantas y 7 m.
3. La altura mínima es libre, excepto lo señalado en el artículo anterior.
4. La altura libre de piso no será nunca inferior a 2,50 m.
5. En calles con pendiente, la altura se medirá en el centro de la fachada, no pudiéndose sobrepasar los 7 u 11 m. respectivamente, en ningún punto y nunca se podrá aprovechar el desnivel para conseguir una tercera o cuarta planta, respectivamente.

### **Artículo 09.05. Vuelos, retranqueos y medianerías**

1. Los cuerpos volados, abiertos o cerrados, no sobresaldrán en las alineaciones oficiales más de 1/10 del ancho de la calle, sin sobrepasar nunca los 50 cm.
2. Quedan prohibidos los retranqueos totales o parciales respecto a las alineaciones oficiales, siempre que éstas se hallen consolidadas, al menos en un 50%. A estos efectos, se considerará alineación consolidada cualquier tipo de cerramiento opaco y continuo de 1,70 ó más metros de altura.
3. Los paramentos de la medianerías visibles desde la vía pública deberán componerse y tratarse como fachadas.

**Artículo 09.06. Usos admisibles**

Vivienda: En todas las categorías.

Comercio y Servicios: En todas las categorías.

Oficinas: En todas las categorías.

Hospedaje: En todas las categorías.

Hostelería: En todas las categorías.

Espectáculo y Reunión: En todas las categorías.

Almacén: En todas las categorías.

Taller: En todas las categorías.

Industria: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Garaje-Aparcamiento: categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª.

Colectivo Escolar: En todas las categorías.

Colectivo Asistencial: En todas las categorías.

Colectivo General: En todas las categorías.

Deportivo: En todas las categorías.

Parques y Jardines: categorías 1ª y 2ª.

Viario y Comunicaciones: categoría 1ª.

**09.6 bis Usos admisibles**

1. En las parcelas adscritas a esta ordenanza podrán excepcionalmente autorizarse corrales domésticos de ganado aviar que no superen 1 UGM o como máximo 15 animales, y de ganado equino que no superen 2 UGM.

2. Para que pueda otorgarse la autorización deberá quedar expresamente acreditado en el expediente que la tipología y características de la edificación resultan adecuadas para el desarrollo de la actividad de corral doméstico y que no se producirá molestia o perjuicio alguno significativo alguno a las personas y al entorno inmediato. A tal efecto, en la tramitación del procedimiento se hará notificación personal a los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento, así como a aquellos que por su proximidad a éste pudieran verse afectados, concediéndoles un plazo de 20 días para que aleguen lo que estimen pertinente, resolviendo a continuación el Ayuntamiento lo que proceda.

3. En todo caso, el Ayuntamiento podrá revocar la autorización concedida, debiendo cesar la actividad de corral doméstico, sin indemnización alguna, si del desarrollo de la misma se derivan ruidos, malos olores u otras consecuencias que pudieran afectar significativamente al medio ambiente, la seguridad y la salud. Para el otorgamiento de la autorización será necesaria la previa aceptación expresa por los solicitantes de esta condición.

**Artículo 09.07. Garajes**

Se obliga a la reserva de una plaza de garaje por cada vivienda y al menos 1 por cada 200 m2 de superficie construída sobre rasante de otros usos. Cuando las plazas de garaje no se ubiquen en el sótano, sólo podrá formalizarse la fachada con un único hueco de acceso y salida.

### **CAPITULO 3. ORDENANZA RUHA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN UNIDADES DE ACTUACION DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO DE ARROYO DE CUELLAR.**

#### **Artículo 09.08. Definición**

Se aplica a zonas de suelo urbano de reciente constitución de uso predominantemente residencial, organizado en forma de edificios unifamiliares de dos plantas de altura, dispuestas en hileras.

#### **Artículo 09.09. Implantación y parcela**

1. Los edificios se dispondrán retranqueados, con las fachadas paralelas a la alineación establecida en la documentación gráfica.
2. Se dispondrán entre medianeras, y ocuparán todo el ancho de la parcela.
3. La parcela mínima asociada a cada edificio independiente, tendrá al menos las siguientes dimensiones mínimas: 300 m<sup>2</sup>., 7 m. de frente y 15 m. de fondo.
4. La longitud mínima de las hileras en caso de construcción simultánea con proyecto de ejecución unitario y siempre que no configure la totalidad de la calle, será fijada por el Estudio de Detalle que se convierte en documento preceptivo.
5. La edificación dentro de dichas hileras tendrán unos retranqueos opcionales de 3 m. (mínimo)

#### **Artículo 09.10.A. Ocupación**

1. Ocupación máxima del 50%
2. Se establece un retranqueo anterior para la edificación, fijo, de 3 m., que definirá la línea de la fachada de calle, la cual servirá de referencia equivalente a la alineación oficial para el resto de los parámetros.
3. Asimismo se establece un retranqueo posterior mínimo de 3 m. de media, que conforme una alineación posterior paralela a la alineación principal.
4. En todo caso la profundidad máxima de la edificación -distancia entre la alineación anterior y la posterior-, será de 15 m. en planta baja y 12 m. en planta superior.
5. Tanto los retranqueos, como la profundidad de la edificación se aplicarán por defecto, cuando no contradigan ningún otro documento, gráfico o escrito de la presente normativa.

**Artículo 09.10.B. Alturas**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja más una) y de 7,5 m. en la banda edificable.

**Artículo 09.10.C. Edificabilidad**

Cada parcela tendrá una edificabilidad neta asignada sobre rasante de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 3,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie construida edificable podrá desarrollarse en las dos plantas permitidas como máximo y en el aprovechamiento bajo cubierta.

**Artículo 09.10.D. Sótanos y Semisótanos**

Se autoriza en la banda edificable la disposición de sótanos-bodega de una planta máximo, y sin computar a efectos de la edificabilidad asignada por el coeficiente. Se autoriza la disposición de semisótano en las mismas condiciones, siempre y cuando la cota del piso de planta baja no sobrepase 1,5 m. sobre la rasante, y siempre computando, a efectos de edificabilidad el volumen sobre rasante.

Se autoriza la disposición de semisótano en las mismas condiciones cuando la cota del piso de planta baja sobre pase 1.5 m. sobre la rasante y siempre computando a efectos de edificabilidad el volumen sobre rasante y la superficie construida.

**Artículo 09.10.E. Planta baja**

La planta baja tendrá una altura libre interior no superior a 3,5 m. ni inferior a 3 m.; siendo 3 m. y 2,5 m. si es de uso residencial. La cota de piso no se encontrará a menos de 0.5 m. por debajo de la rasante oficial.

**Artículo 09.10.F. Retranqueos y vuelos**

1. Se autoriza cualquier juego de vuelos y retranqueos, siempre que se construya la cornisa de fachada principal al menos en un 30% de su longitud. El vuelo máximo se fija en 0.70 m.
2. Se permite la disposición de balcones abiertos de construcción ligera de un máximo de 70 cm, según el mismo criterio anterior.
3. La altura mínima para situar los vuelos será de 3 m. en todos los puntos medidos desde la rasante oficial.

**Artículo 09.10.G. Bajo cubierta**

1. El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial, auxiliar al mismo, o auxiliar a cualquiera de los usos permitidos.
2. El bajo cubierta no configurará una planta autónoma, debiendo estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema duplex y sin posibilidad de desarrollo de usos autónomos en dichos espacios.
3. El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad ( $m^3/m^2$ ), siendo la superficie edificable cuantificada a partir de una altura libre de 1,50 m. ( $m^2/m^2$ ).

**Artículo 09.10.H. Garajes**

Se obliga a la reserva de una plaza de garaje en el interior de cada parcela.

**Artículo 09.11.Vallados**

Cada tramo tendrá una altura media máxima 2,20 m., con un máximo 50% de superficie opaca o de fábrica, el resto deberá resolverse a base de verjas u otros materiales transparentes, pudiéndose trasdosar interiormente con barreras visuales vegetales. En ningún punto la altura será superior a 2,50 m.

**Artículo 09.12. Usos admisibles**

- Vivienda: categorías 1ª y 4ª.
- Comercio y Servicios: categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Oficinas: categoría 6ª.
- Hospedaje: categoría 3ª.
- Hostelería: categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Espectáculo y Reunión: categorías 1ª, 2ª y 5ª.
- Almacén: categoría 3ª.
- Taller: categorías 1ª y 4ª.
- Industria: categorías 1ª y 2ª
- Garaje-Aparcamiento: categorías 3ª y 4ª.
- Colectivo Escolar: categorías 1ª y 3ª.
- Colectivo Asistencial: categorías 1ª y 3ª.
- Colectivo General: categorías 1ª y 3ª.
- Deportivo: categorías 1ª y 3ª.
- Parques y Jardines: categorías 1ª y 2ª.
- Viario y Comunicaciones: categoría 1ª.

#### **CAPITULO 4. ORDENANZA R0. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GENERAL**

##### **Artículo 09.13. Definición**

1. Se califican así las zonas de suelo urbano de reciente creación, o urbanizable, de uso predominante residencial en forma de edificios unifamiliares aislados, pareados o en hilera de 1 ó 2 plantas.
2. Las zonas así calificadas quedan pendientes del desarrollo de figuras de planeamiento, las cuales deberán subdividir dichas zonas entre las ordenanzas R1 y R2 aplicándose entonces los parámetros correspondientes a cada una de ellas.



**CAPITULO 5. ORDENANZA R1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA****Artículo 09.14. Definición**

Se califican así las zonas de suelo urbano de límite, o urbanizable, de uso predominante residencial en forma de edificios unifamiliares aislados de una o dos plantas.

**Artículo 0.15. Edificación**

Los edificios se dispondrán de forma aislada dentro de la parcela, con los retranqueos mínimos permitidos; o pareados, con una de las propiedades colindantes, siempre de mutuo y explícito acuerdo, elevado a escritura pública, o con construcción simultánea de ambos edificios. Ambos medianeros deberán tener un mínimo de un 80% de su superficie adosada a la otra.

**Artículo 09.16. Parcela**

La parcela mínima, asociada a cada edificio independiente tendrá al menos las siguientes dimensiones: 300 m2. de superficie y 16 m. de frente de parcela.

**Artículo 09.17. Ocupación**

1. La ocupación máxima permitida será del 40% para parcelas menores o iguales a 400 m2., y del 30% para el resto.
2. Se establece un retranqueo anterior mínimo para la edificación de 5 m., y respecto al resto de los linderos de 3 m., en parcelas menores de 500 m2. Para parcelas mayores de 500 m2. todos los retranqueos serán al menos de 5 m. Todos ellos se aplicarán por defecto, cuando no contradigan ningún otro documento gráfico o escrito.
3. En el caso de viviendas pareadas, permitidas según las condiciones expuestas anteriormente, los retranqueos serán los señalados en el párrafo anterior, salvo el correspondiente a las medianeras comunes.

**Artículo 09.18. Alturas**

La altura máxima permitida será de dos plantas y 7.50 m. de altura.

**Artículo 09.19. Edificabilidad**

Cada parcela tendrá una edificabilidad neta asignada sobre rasante de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y 3,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. a desarrollarse en las dos plantas permitidas como máximo y en el aprovechamiento bajo cubierta.

**Artículo 09.20. Sótanos y semisótanos**

Se autoriza, dentro de las alineaciones definidas por los retranqueos mínimos permitidos, la disposición de sótanos de una planta, y sin cómputo a efectos de edificabilidad. Se autoriza la disposición de semisótano en las mismas condiciones, siempre y cuando la cota del piso de planta baja no sobrepase 1,5 m. sobre la rasante, y siempre computando a efectos de edificabilidad el volumen sobre rasante.

Se autoriza la disposición de semisótano en las mismas condiciones cuando la cota del piso de planta baja sobrepase 1.5 m. sobre la rasante y siempre computando a efectos de edificabilidad el volumen sobre rasante y la superficie construida.

**Artículo 09.21. Planta baja**

La planta baja tendrá una altura libre interior no superior a 3,5 m. ni inferior a 3 m.; siendo dichas dimensiones 3 m. y 2,5 m. respectivamente, si es de uso residencial. La cota de piso no se encontrará a menos de 0.5 m. por debajo de la rasante oficial.

**Artículo 09.22. Vuelos y Retranqueos**

1. Se autoriza cualquier juego de vuelos y retranqueos, siempre que se construya la cornisa de fachada principal al menos en un 30% de su longitud. El vuelo máximo se fija en 0.70 m.
2. Se permite la disposición de balcones abiertos de construcción ligera de un máximo de 70 cm, según el mismo criterio anterior.
3. La altura mínima para situar los vuelos será de 3 m. en todos los puntos medidos desde la rasante oficial.

**Artículo 09.23. Bajo cubierta**

1. El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial, auxiliar al mismo, o auxiliar a cualquiera de los usos permitidos.

2. El bajo cubierta no configurará una planta autónoma, debiendo estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema duplex y sin posibilidad de desarrollo de usos autónomos en dichos espacios.

3. El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad ( $m^3/m^2$ ), siendo la superficie cuantificada a partir de una altura libre de 1,50 m. ( $m^2/m^2$ ).

#### **Artículo 09.24. Garajes**

Se obliga a la reserva de una plaza de garaje en el interior de cada parcela.

#### **Artículo 09.25. Vallados**

1. Altura media máxima 2,20 m. y nunca superior en ningún punto a 2,50 m. Se autoriza un máximo del 50% de superficie opaca o de fábrica, el resto deberá resolverse a base de verjas u otros materiales transparentes, pudiéndose trasdosar interiormente con barreras visuales vegetales.

2. Los vallados laterales y posteriores –que no sean final de hilera y que no den a espacios libres públicos- pueden resolverse totalmente con superficie opaca.

#### **Artículo 09.26. Usos admisibles.**

Vivienda: categorías 1ª y 4ª.

Comercio y Servicios: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Oficinas: categoría 6ª.

Hospedaje: categoría 3ª.

Hostelería: categorías 1ª, 2ª y 4ª.

Espectáculo y Reunión: categorías 1ª, 2ª y 5ª.

Almacén: categoría 3ª.

Taller: categorías 1ª y 4ª.

Industria: categorías 1ª y 2ª

Garaje-Aparcamiento: categorías 3ª y 4ª.

Colectivo Escolar: categorías 1ª y 3ª.

Colectivo Asistencial: categorías 1ª y 3ª.

Colectivo General: categorías 1ª y 3ª.

Deportivo: categorías 1ª y 3ª.

Parques y Jardines: categorías 1ª y 2ª.

Viario y Comunicaciones: categoría 1ª.

## **CAPITULO 6. ORDENANZA R2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA**

### **Artículo 09.27. Definición**

Se aplica a zonas de suelo urbano de límite o urbanizable de uso predominantemente residencial, organizado en forma de edificios unifamiliares de dos plantas de altura, dispuestas en hileras.

### **Artículo 09.28. Edificación**

Los edificios se dispondrán retranqueados, con las fachadas paralelas a la alineación establecida en la documentación gráfica.

### **Artículo 09.29. Disposición**

Se dispondrán entre medianeras, y ocuparán todo el ancho de la parcela.

### **Artículo 09.30. Parcela**

1. La parcela mínima asociada a cada edificio independiente, tendrá al menos las siguientes dimensiones mínimas: 110 m<sup>2</sup>., 5,5 m. de frente y 14 m. de fondo.
  2. La longitud mínima de las hileras en caso de construcción simultánea con proyecto de ejecución unitario y siempre que no configure la totalidad de la calle, será fijada por el Estudio de Detalle que se convierte en documento preceptivo.
  3. La edificación dentro de dichas hileras tendrán unos retranqueos laterales, inicial y final, de 3 m. de media cada uno, respecto a medianeras, y de 3 m. de media con alineaciones a calles adyacentes y espacios libres públicos.
- Si la hilera no estuviera determinada, se entenderá como tal la longitud establecida en el plano de ordenación del instrumento de desarrollo o de gestión correspondiente.

### **Artículo 09.31. Ocupación**

1. Ocupación máxima del 60% en parcelas menores o iguales de 200 m<sup>2</sup>. y del 50% en parcelas mayores de 200 m<sup>2</sup>.
2. Se establece un retranqueo anterior para la edificación, fijo, de 5 m., que definirá la línea de la fachada de calle, la cual servirá de referencia equivalente a la alineación oficial para el resto de los parámetros.
3. Asimismo se establece un retranqueo posterior mínimo de 3 m. de media.

4. En todo caso la profundidad máxima de la edificación -distancia entre la alineación anterior y la posterior-, será de 15 m. en planta baja y 12 m. en planta superior.

5. Se podrán redactar Estudios de Detalle para establecer un retranqueo anterior de 3 m. para hileras de parcelas de longitud mayor o igual de 50 m. y menor del 70% de la longitud de la calle, o cuando la hilera corresponda a toda una calle, y siempre que el retranqueo posterior sea de 5 m. de media en cada parcela. Siempre que se presente un proyecto unitario para una hilera completa y las parcelas posean un fondo menor o igual a 15 m., se podrá establecer un retranqueo anterior de 3 m., en el caso de haberse fijado 3 m. de retranqueo posterior.

En cualquier caso, será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en hileras de cualquier longitud con fachadas opuestas a dos calles.

6. Este Estudio de Detalle no será necesario si dichas hileras se edifican según un Proyecto de Ejecución Unitario, si están definidas por el planeamiento parcial, en el uso de suelo urbanizable, o si ha sido incluido en la documentación de desarrollo de una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado.

7. Tanto los retranqueos, como la profundidad de la edificación se aplicarán por defecto, cuando no contradigan ningún otro documento, gráfico o escrito de la presente normativa.

8. Podrán plantearse edificaciones auxiliares no vivideras separadas de la vivienda o edificación principal, adosadas al lindero posterior total o parcialmente. Poseerán un fondo máximo de 4,00m, una altura máxima de 2,50m, y una altura máxima de cumbrera de 4,00m. Dichas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación. La posición de dichas edificaciones respetará, en todo caso, las condiciones mínimas establecidas para los patios por la presente normativa.

#### **Artículo 09.32. Alturas**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja más una) y 7.50 m. La altura mínima será de 5,50 m a vías o espacios libres públicos.

#### **Artículo 09.33. Edificabilidad**

Cada parcela tendrá una edificabilidad neta asignada sobre rasante de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 4,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie construida edificable podrá desarrollarse en las dos plantas permitidas como máximo y en el aprovechamiento bajo cubierta.

**Artículo 09.34. Sótanos y Semisótanos**

Se autoriza en la banda edificable la disposición de sótanos-bodega de una planta máximo, y sin computar a efectos de la edificabilidad asignada por el coeficiente. Se autoriza la disposición de semisótano en las mismas condiciones, siempre y cuando la cota del piso de planta baja no sobrepase 1,5 m. sobre la rasante, y siempre computando, a efectos de edificabilidad el volumen sobre rasante. Se autoriza la disposición de semisótano en las mismas condiciones cuando la cota del piso de planta baja sobre pase 1.5 m. sobre la rasante y siempre computando a efectos de edificabilidad el volumen sobre rasante y la superficie construida.

**Artículo 09.35. Planta baja**

La planta baja tendrá una altura libre interior no superior a 3,5 m. ni inferior a 3 m.; siendo 3 m. y 2,5 m. si es de uso residencial. La cota de piso no se encontrará a menos de 0.5 m. por debajo de la rasante oficial.

**Artículo 09.36. Retranqueos y vuelos**

1. Se autoriza cualquier juego de vuelos y retranqueos, siempre que se construya la cornisa de fachada principal al menos en un 30% de su longitud. El vuelo máximo se fija en 0.70 m.
2. Se permite la disposición de balcones abiertos de construcción ligera de un máximo de 70 cm, según el mismo criterio anterior.
3. La altura mínima para situar los vuelos será de 3 m. en todos los puntos medidos desde la rasante oficial.

**Artículo 09.37. Bajo cubierta**

1. El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial, auxiliar al mismo, o auxiliar a cualquiera de los usos permitidos.
2. El bajo cubierta no configurará una planta autónoma, debiendo estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema duplex y sin posibilidad de desarrollo de usos autónomos en dichos espacios.
3. El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad ( $m^3/m^2$ ), siendo la superficie edificable cuantificada a partir de una altura libre de 1,50 m. ( $m^2/m^2$ ).

**Artículo 09.38. Garajes**

Se obliga a la reserva de una plaza de garaje en el interior de cada parcela.

**Artículo 09.39. Vallados**

1. Cada tramo tendrá una altura media máxima de 2,20 m2., con un máximo 50% de superficie opaca o de fábrica, el resto deberá resolverse a base de verjas u otros materiales transparentes, pudiéndose trasdosar interiormente con barreras visuales vegetales. En ningún punto la altura será superior a 2,50 m.
2. Los vallados laterales y posteriores –que no sean final de hilera y que no de a espacios libres públicos- podrán resolverse totalmente con superficie opaca.

**Artículo 09.40. Usos admisibles.**

Vivienda: categorías 1ª y 4ª.

Comercio y Servicios: categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Oficinas: categoría 6ª.

Hospedaje: categoría 3ª.

Hostelería: categorías 1ª, 2ª y 4ª.

Espectáculo y Reunión: categorías 1ª, 2ª y 5ª.

Almacén: categoría 3ª.

Taller: categorías 1ª y 4ª.

Industria: categorías 1ª y 2ª

Garaje-Aparcamiento: categorías 3ª y 4ª.

Colectivo Escolar: categorías 1ª y 3ª.

Colectivo Asistencial: categorías 1ª y 3ª.

Colectivo General: categorías 1ª y 3ª.

Deportivo: categorías 1ª y 3ª.

Parques y Jardines: categorías 1ª y 2ª.

Viario y Comunicaciones: categoría 1ª.

**CAPITULO 7. ORDENANZA R3. RESIDENCIAL COLECTIVA ABIERTA EN TRES PLANTAS****Artículo 09.41. Definición**

Se califican así las zonas de suelo urbano o urbanizable de uso predominante residencial en forma de edificios plurifamiliares aislados de tres plantas.

**Artículo 09.42. Edificación**

El tipo de edificación será en bloques abiertos dispuestos libremente dentro de la parcela y retranqueados de las alineaciones y linderos.

**Artículo 09.43. Parcela**

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>. de superficie con un frente mínimo de 18 m.

**Artículo 09.44. Ocupación**

1. Ocupación máxima del 60%.
2. Todas las edificaciones deberán retranquearse al menos 6 m. de los linderos y de la alineación principal, y 10 m. entre ellas en el caso de disponerse varias dentro de una misma parcela.
3. Las dimensiones máximas de un bloque o torre serán de 40 x 30 m.

**Artículo 09.45. Alturas**

La altura máxima permitida será de 10.00 m., no pudiéndose sobrepasar las tres plantas. La altura mínima se fija en 7.00 m.

**Artículo 09.46. Edificabilidad**

Cada parcela tendrá una edificabilidad neta asignada sobre rasante de 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 6,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie construida edificable podrá desarrollarse en las tres plantas permitidas como máximo y en el aprovechamiento bajo cubierta.



**Artículo 09.47. Sótanos y semisótanos**

- 1.- Se autoriza la disposición de sótanos dentro de la superficie edificable definida por los retranqueos, hasta la máxima ocupación permitida, y sin computar a efectos de la edificabilidad asignada por coeficiente.
2. Se autoriza la disposición de semisótano solamente debajo del volumen edificado sobre rasante, siempre y cuando la cota de suelo de la planta baja no sobrepase 1 m. sobre la rasante, y computando como edificabilidad consumida el volumen sobre rasante. Se autoriza semisótanos en las mismas condiciones, cuando la cota de suelo de planta baja sobrepase 1 m. sobre la rasante computando como edificabilidades consumidas el volumen sobre rasante y la superficie construida.
3. El número total de plantas sótanos y semisótanos será de dos.

**Artículo 09.48. Planta baja**

La planta baja tendrá una altura libre interior comprendida entre los 3 m. máximos y los 2,5 m. mínimos en el caso de uso residencial y los 4 m máximos y los 3 m. mínimos por otros usos. La cota de piso no se encontrará a menos de 0.5 m. por debajo de la rasante oficial. De cualquier forma los elementos de acceso y relación con la calle tendrán una cota de al menos 0,10 m. sobre la rasante oficial.

**Artículo 09.49. Retranqueos y vuelos**

1. Se autoriza cualquier juego de vuelos y retranqueos, siempre que se construya la cornisa de fachada principal al menos en un 30% de su longitud. El vuelo máximo se fija en 0.70 m.
2. Se permite la disposición de balcones abiertos de construcción ligera de un máximo de 70 cm, según el mismo criterio anterior.
3. La altura mínima para situar los vuelos será de 3 m. en todos los puntos medidos desde la rasante oficial.

**Artículo 09.50. Bajo cubierta**

1. El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial, auxiliar al mismo, o auxiliar a cualquiera de los usos permitidos.
2. El bajo cubierta podrá configurar una planta autónoma, o estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema duplex autónomos en dichos espacios.

3. El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad ( $m^3/m^2$ ), siendo la superficie edificable cuantificada a partir de una altura libre de 1.50 m. ( $m^2/m^2$ ).

#### **Artículo 09.51. Garajes**

1. Se obliga a la reserva de una plaza de garaje por cada vivienda y al menos 1 por cada 200  $m^2$ . de superficie construida sobre rasante de otros usos. Se ubicarán preferiblemente en sótano, pero pudiéndose disponer también en planta baja.

2. Se permitirán plazas adicionales en la superficie libre de la parcela, siempre que queden separados de los linderos por una franja ajardinada de 1 m. de anchura y la zona de la superficie ocupada entre ellas y el espacio de circulación necesario, no supere el 30% del espacio libre de parcela.

3. El garaje será común, disponiendo como máximo de dos accesos -salida y entrada-. Se prohíben los garajes o cocheras individuales.

#### **Artículo 09.52. Vallados**

1. Se permiten vallados de parcela optativos siempre que no estén prohibidos explícitamente en otro documento gráfico o escrito de las vigentes Normas, o se denieguen por parte del Ayuntamiento con el fin de prevenir infracciones urbanísticas posteriores. En el segundo caso los propietarios podrán obligar a el Ayuntamiento a aceptar la cesión de la parte libre de parcela, única y exclusivamente para su uso como zona verde.

2. En todo caso la altura media máxima será de 2,20 m. y nunca superior en ningún punto a 2,50 m. Se autoriza un máximo del 50% de superficie opaca o de fábrica, el resto deberá resolverse a base de verjas u otros materiales transparentes, pudiéndose trasdosar interiormente con barreras visuales vegetales.

**Artículo 09.53. Usos admisibles.**

Vivienda: categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Comercio y Servicios: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Oficinas: categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

Hospedaje: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Hostelería: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Espectáculo y Reunión: categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

Almacén: categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Taller: categorías 1ª, 2ª y 4ª.

Industria: categorías 1ª y 2ª

Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 6ª 7ª y 8ª.

Colectivo Escolar: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Colectivo Asistencial: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Colectivo General: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Deportivo: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Parques y Jardines: categorías 1ª y 2ª.

Viario y Comunicaciones: categoría 1ª.

## **CAPITULO 8. ORDENANZA R4. RESIDENCIAL COLECTIVA ABIERTA EN CUATRO PLANTAS**

### **Artículo 09.54. Definición**

Se califican así las zonas de suelo urbano o urbanizable de uso predominante residencial en forma de edificios plurifamiliares aislados, de cuatro plantas.

### **Artículo 09.55. Edificación**

El tipo de edificación será en bloques abiertos dispuestos libremente dentro de la parcela y retranqueados de las alineaciones y linderos.

### **Artículo 09.56. Parcela**

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>. de superficie con un frente mínimo de 18 m.

### **Artículo 09.57. Ocupación**

1. Ocupación máxima del 50%.
2. Todas las edificaciones deberán retranquearse al menos 6 m. de los linderos y de la alineación principal, y 12 m. entre ellas en el caso de disponerse varias dentro de una misma parcela.
3. Las dimensiones máximas de un bloque o torre serán de 40 x 30 m.

### **Artículo 09.58. Alturas**

La altura máxima permitida será de 13.00 m., no pudiéndose sobrepasar las cuatro plantas. La altura mínima se fija en 10.00m.

### **Artículo 09.59. Edificabilidad**

Cada parcela tendrá una edificabilidad neta asignada sobre rasante de 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 7,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie construida edificable podrá desarrollarse en las cuatro plantas permitidas como máximo y en el aprovechamiento bajo cubierta.

**Artículo 09.60. Sótanos y semisótanos**

1. Se autoriza la disposición de sótanos dentro de la superficie edificable definida por los retranqueos, hasta la máxima ocupación permitida, y sin computar a efectos de la edificabilidad asignada por coeficiente.
2. Se autoriza la disposición de semisótano solamente debajo del volumen edificado sobre rasante, siempre y cuando la cota de suelo de la planta baja no sobrepase 1 m. sobre la rasante, y computando como edificabilidad consumida el volumen sobre rasante. Se autoriza semisótanos en las mismas condiciones, cuando la cota de suelo de planta baja sobrepase 1 m. sobre la rasante computando como edificabilidades consumidas el volumen sobre rasante y la superficie construida.
3. El número total de plantas sótanos y semisótanos será de dos.

**Artículo 09.61. Planta baja**

La planta baja tendrá una altura libre interior comprendida entre los 3 m. máximos y los 2,5 m. mínimos en el caso de uso residencial y los 4 m máximos y los 3 m. mínimos por otros usos. La cota de piso no se encontrará a menos de 0.5 m. por debajo de la rasante oficial. De cualquier forma los elementos de acceso y relación con la calle tendrán una cota de al menos 0,10 m. sobre la rasante oficial.

**Artículo 09.62. Retranqueos y vuelos**

1. Se autoriza cualquier juego de vuelos y retranqueos, siempre que se construya la cornisa de fachada principal al menos en un 30% de su longitud. El vuelo máximo se fija en 0.70 m.
2. Se permite la disposición de balcones abiertos de construcción ligera de un máximo de 70 cm, según el mismo criterio anterior.
3. La altura mínima para situar los vuelos será de 3 m. en todos los puntos medidos desde la rasante oficial.

**Artículo 09.63. Bajo cubierta**

1. El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial, auxiliar al mismo, o auxiliar a cualquiera de los usos permitidos.
2. El bajo cubierta podrá configurar una planta autónoma, o estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema dúplex.

3. El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad ( $m^3/m^2$ ), siendo la superficie edificable cuantificada a partir de una altura libre de 1,50 m ( $m^2/m^2$ ).

#### **Artículo 09.64. Garajes**

1. Se obliga a la reserva de una plaza de garaje por cada vivienda y al menos 1 por cada 200  $m^2$ . de superficie construida sobre rasante de otros usos. Se ubicarán preferiblemente en sótano, pero pudiéndose disponer también en planta baja.

2. Se permitirán plazas adicionales en la superficie libre de la parcela, siempre que queden separados de los linderos por una franja ajardinada de 1 m. de anchura y la zona de la superficie ocupada entre ellas y el espacio de circulación necesario, no supere el 30% del espacio libre de parcela.

3. El garaje será común, disponiendo como máximo de dos accesos -salida y entrada-. Se prohíben los garajes o cocheras individuales.

#### **Artículo 09.65. Vallados**

1. Se permiten vallados de parcela optativos siempre que no estén prohibidos explícitamente en otro documento gráfico o escrito de las vigentes Normas, o se denieguen por parte del Ayuntamiento con el fin de prevenir infracciones urbanísticas posteriores. En el segundo caso los propietarios podrán obligar a el Ayuntamiento a aceptar la cesión de la parte libre de parcela, única y exclusivamente para su uso como zona verde.

2. En todo caso la altura media máxima será de 2,20 m. y nunca superior en ningún punto a 2,50 m. Se autoriza un máximo del 50% de superficie opaca o de fábrica, el resto deberá resolverse a base de verjas u otros materiales transparentes, pudiéndose trasdosar interiormente con barreras visuales vegetales.

**Artículo 09.66. Usos admisibles.**

Vivienda: categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Comercio y Servicios: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Oficinas: categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

Hospedaje: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Hostelería: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Espectáculo y Reunión: categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

Almacén: categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Taller: categorías 1ª, 2ª y 4ª.

Industria: categorías 1ª y 2ª

Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 6ª 7ª y 8ª.

Colectivo Escolar: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Colectivo Asistencial: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Colectivo General: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Deportivo: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Parques y Jardines: categorías 1ª y 2ª.

Viario y Comunicaciones: categoría 1ª.

## **CAPITULO 9. ORDENANZA R5. RESIDENCIAL COLECTIVA CERRADA EN DOS PLANTAS**

### **Artículo 09.67. Definición**

Zona de suelo urbano consolidado y/o de ampliación, con uso predominantemente residencial organizado en manzana cerrada de vivienda colectiva, de dos plantas de altura como máximo.

### **Artículo 09.68. Edificación**

1. Los edificios se dispondrán a lo largo de la alineación oficial establecida en la documentación gráfica de las normas y apoyándose en ella.
2. Se dispondrán entre medianeras, y ocuparán todo el frente del solar. No podrán dejarse patios de fachada, salvo cuando estos dispongan un cierre de las mismas características constructivas y formales que el resto de la fachada hasta una altura 0,5 m. por debajo de ésta, en el plano de la alineación.
3. En las fachadas exteriores de los edificios limítrofes con el conjunto histórico declarado, se observarán obligatoriamente las condiciones relativas a los materiales de fachada, carpinterías y cubierta de los edificios de la ordenanza C del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora urbana y Catálogo del Conjunto Histórico.

### **Artículo 09.69. Parcela**

1. La parcela mínima asociada a cada edificio independiente tendrá al menos las siguientes dimensiones mínimas: 150 m<sup>2</sup>., 7 m. de frente y 12 m. de fondo.
2. Las parcelas consolidadas existentes que no cumplan con las dimensiones mínimas anteriores, quedarán exentas de su cumplimiento, pasando a ser parcela mínima en su estado actual.
3. Las parcelas en esquina cumplirán el fondo mínimo por uno de sus lados.

### **Artículo 09.70. Ocupación**

1. Ocupación máxima del 70%, dentro de una banda edificable máxima de 15 m. paralelos a la alineación oficial.
2. En parcelas consolidadas con frente menor de 8 m. dicha profundidad podrá alcanzar los 17 m.



3. Se dispondrá un retranqueo posterior de 5 m. de profundidad media mínima, formalizado en una alineación interior paralela a la oficial exterior, excepto cuando la parcela sea pasante, en cuyo caso se dispondrá al menos el 40% de la ocupación apoyada en la alineación posterior.
4. En parcelas consolidadas de profundidad media inferior a 15 m. el retranqueo posterior será de 3m.
5. En parcelas consolidadas de profundidad media inferior a 12 m., no será obligado el retranqueo posterior, debiendo resolverse la iluminación y la ventilación de las estancias interiores mediante patios de luces.
6. En planta baja se autoriza una ocupación del 85%, formalizándose su límite posterior mediante un retranqueo mínimo de 5 m. de profundidad media.
7. Los sótanos y semisótanos podrían alcanzar una ocupación del 100% y 85% respectivamente.
8. Se permitirá la ocupación del 100% en los 120 primeros metros cuadrados en las parcelas en esquina, respetándose el coeficiente de edificabilidad.
9. En solares con frente a dos calles opuestas y con fondo menor de 20 m. se permite una ocupación del 100%, sin perjuicio del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad.
10. En el caso de parcelas adscritas al uso básico vivienda en categoría 1ª, podrán plantearse edificaciones auxiliares no vivideras separadas de la vivienda o edificación principal, adosadas al lindero posterior total o parcialmente. Poseerán un fondo máximo de 4,00m, una altura máxima de 2,80m, y una altura máxima de cumbrera de 4,00m. Dichas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación. La posición de dichas edificaciones respetará, en todo caso, las condiciones mínimas establecidas para los patios por la presente normativa.

#### **Artículo 09.71. Alturas**

1. La altura máxima será no superior a dos plantas -baja más una- y 7,5 m. en la banda edificable y una planta -4m.- en el resto de la parcela.
2. La altura máxima del vallado lateral o posterior será de 3,00 m.

#### **Artículo 09.72. Edificabilidad**

1. La edificabilidad máxima sobre rasante será de 5,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. y 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., siempre dentro de los parámetros reguladores descritos.
2. Se autoriza la disposición de semisótano solamente debajo del volumen edificado sobre rasante, siempre y cuando la cota de suelo de la planta baja no sobrepase 1 m. sobre la rasante, y computando como edificabilidad consumida el volumen sobre rasante. Se

autoriza semisótanos en las mismas condiciones, cuando la cota de suelo de planta baja sobrepase 1 m. sobre la rasante computando como edificabilidades consumidas el volumen sobre rasante y la superficie construida. El número máximo de sótanos y semisótanos será igual a dos.

#### **Artículo 09.73. Planta baja**

1. La planta baja tendrá una altura libre interior comprendida entre los 3 m. máximos y los 2,5 m. mínimos en el caso de uso residencial y los 4 m máximos y los 3 m. mínimos por otros usos. La cota de piso no se encontrará a menos de 0.5 m. por debajo de la rasante oficial. De cualquier forma los espacios de acceso y relación con la calle tendrán una cota de al menos 0,10 m. sobre la rasante oficial.
2. Se permitirán retranqueos frontales en planta baja siempre y cuando se recupere la alineación oficial en los extremos del edificio, con un desarrollo mínimo de 0.40m. en cada uno de ellos.

#### **Artículo 09.74. Vuelos y Retranqueos**

1. Se permite la disposición de terrazas y miradores de cerramientos acristalados o de fábrica en una longitud total medida en horizontal inferior al 70% de la fachada.
2. Se admiten balcones abiertos según el mismo criterio anterior.
3. La altura mínima para situar los vuelos será de 3 m. en todos los puntos medidos desde la rasante oficial.
4. La longitud máxima del vuelo será de 0,7m. en calles de sección igual o mayor a 9m. Este vuelo máximo será de 0,4m para calles de sección igual o superior a 7,00 m. e inferior a 9.00 m. Se prohíben los vuelos para calles de sección inferior a 7.00 m.
5. Los vuelos y retranqueos serán libres en la fachada posterior a patio de parcela.

#### **Artículo 09.75. Bajo Cubierta**

1. El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial, auxiliar al mismo, o auxiliar a cualquiera de los usos permitidos.
2. El bajo cubierta podrá configurar una planta autónoma, o estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema dúplex.
3. El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad ( $m^3/m^2$ ), siendo la superficie edificable cuantificada a partir de una altura libre de 1.50 metros ( $m^2/m^2$ ).

**Artículo 09.76. Garajes**

1. Se obliga a la reserva de una plaza de garaje por cada vivienda y al menos 1 por cada 200 m<sup>2</sup>. de superficie construida sobre rasante de otros usos. Cuando las plazas de garaje no se ubiquen en el sótano, sólo podrá formalizarse la fachada con un único hueco de acceso y salida.
2. En parcelas de frente menor a 8 m. se libera de la obligatoriedad de la reserva reflejada en el número uno.
3. Se permitirán plazas adicionales en la superficie libre de la parcela, siempre que queden separados de los linderos por una franja ajardinada por 1 m. de anchura y la zona de la superficie ocupada entre ellas y el espacio de circulación necesario, no supere el 30% del espacio libre de la parcela.
4. El garaje será común disponiendo como máximo de dos accesos -salida y entrada-. Se prohíben los garajes cocheras individuales, a excepción de la vivienda en categoría 1<sup>a</sup>, donde se formalizará la fachada con un único hueco de acceso y salida.

**Artículo 09.77. Usos admisibles.**

Vivienda: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Comercio y Servicios: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Oficinas: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>.

Hospedaje: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Hostelería: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Espectáculo y Reunión: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.

Almacén: categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Taller: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Industria: categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>

Garaje-Aparcamiento: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup>.

Colectivo Escolar: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Colectivo Asistencial: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Colectivo General: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Deportivo: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Parques y Jardines: categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Viario y Comunicaciones: categoría 1<sup>a</sup>.

## **CAPITULO 10. ORDENANZA R6. RESIDENCIAL COLECTIVA CERRADA EN TRES PLANTAS**

### **Artículo 09.78. Definición**

Zona de suelo urbano consolidado y/o de ampliación, con uso predominantemente residencial organizado en manzana cerrada de vivienda colectiva, de tres plantas de altura como máximo.

### **Artículo 09.79. Edificación**

1. Los edificios se dispondrán a lo largo de la alineación oficial establecida en la documentación gráfica de las normas y apoyándose en ella.
2. Se dispondrán entre medianeras, y ocuparán todo el frente del solar. No podrán dejarse patios de fachada, salvo cuando estos dispongan un cierre de las mismas características constructivas y formales que el resto de la fachada hasta una altura 0,5 m. por debajo de ésta, en el plano de la alineación.
3. En las fachadas exteriores de los edificios limítrofes con el conjunto histórico declarado se observarán obligatoriamente las condiciones relativas a los materiales de fachada, carpinterías y cubierta de los edificios de la ordenanza C del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora urbana y Catálogo del Conjunto Histórico.

### **Artículo 09.80. Parcela**

1. La parcela mínima asociada a cada edificio independiente tendrá al menos las siguientes dimensiones mínimas: 150 m<sup>2</sup>., 7 m. de frente y 15 m. de fondo.
2. Las parcelas consolidadas existentes que no cumplan con las dimensiones mínimas anteriores, quedarán exentas de su cumplimiento, pasando a ser parcela mínima en su estado actual.
3. Las parcelas en esquina cumplirán el fondo mínimo por uno de sus lados.

### **Artículo 09.81. Ocupación**

1. Ocupación máxima del 70%, dentro de una banda edificable máxima de 15 m. paralelos a la alineación oficial.

2. En parcelas consolidadas con frente menor de 8 m. dicha profundidad podrá alcanzar los 17 m.
3. Se dispondrá un retranqueo posterior de 5 m. de profundidad media mínima, formalizado en una alineación interior paralela a la oficial exterior, excepto cuando la parcela sea pasante, en cuyo caso se dispondrá al menos el 40% de la ocupación apoyada en la alineación posterior.
4. En parcelas consolidadas de profundidad media inferior a 15 m. el retranqueo posterior será de 3m.
5. En parcelas consolidadas de profundidad media inferior a 12 m., no será obligado el retranqueo posterior, debiendo resolverse la iluminación y la ventilación de las estancias interiores mediante patios de luces.
6. En planta baja se autoriza una ocupación del 85%, formalizándose su límite posterior mediante un retranqueo mínimo de 5 m. de profundidad media. En el caso de pequeños solares, con fondo inferior a 12 metros, se permitirá que el retranqueo sea de 3m. de profundidad.
7. Los sótanos y semisótanos podrían alcanzar una ocupación del 100% y 85% respectivamente.
8. Se permitirá la ocupación del 100% en los 120 primeros metros cuadrados en las parcelas en esquina, respetándose el coeficiente de edificabilidad.
9. En solares con frente a dos calles opuestas y con fondo menor de 20 m. se permite una ocupación del 100%, sin perjuicio del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad.

#### **Artículo 09.82. Alturas**

1. La altura mínima en la banda edificable no será menor de dos plantas y 5,5 m.
2. La altura máxima será no superior a tres plantas -baja más dos- y 10 m. en la banda edificable y una planta -4m.- en el resto de la parcela.
3. Con el objeto de reducir la escala de las medianeras en edificios que se construyan adosados a otros existentes de mas de tres plantas, la altura mínima obligatoria será inferior en una planta a la de aquellos, pudiéndose mantener esta altura en un tramo de fachada no superior a 10 m.
4. Sólo el cumplimiento de esta norma permitirá superar las edificabilidades permitidas si la aplicación de alturas mínimas u otros parámetros obligatorios lo hicieran inevitables. En todo caso se autorizan las ocupaciones permitidas en planta baja no contabilizándose las edificabilidades consumidas a partir del 70% de ocupación y/o de la profundidad edificable.
5. La altura máxima del vallado lateral o posterior será de 3,00 m.

**Artículo 09.83. Edificabilidad**

1. La edificabilidad máxima sobre rasante será de 8,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. y 2,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., siempre dentro de los parámetros reguladores descritos.
2. Se autoriza la disposición de semisótano solamente debajo del volumen edificado sobre rasante, siempre y cuando la cota de suelo de la planta baja no sobrepase 1 m. sobre la rasante, y computando como edificabilidad consumida el volumen sobre rasante. Se autoriza semisótanos en las mismas condiciones, cuando la cota de suelo de planta baja sobrepase 1 m. sobre la rasante computando como edificabilidades consumidas el volumen sobre rasante y la superficie construida. El número máximo de sótanos y semisótanos será igual a dos.

**Artículo 09.84. Planta baja**

1. La planta baja tendrá una altura libre interior comprendida entre los 3 m. máximos y los 2,5 m. mínimos en el caso de uso residencial y los 4 m máximos y los 3 m. mínimos por otros usos. La cota de piso no se encontrará a menos de 0.5 m. por debajo de la rasante oficial. De cualquier forma los espacios de acceso y relación con la calle tendrán una cota de al menos 0,10 m. sobre la rasante oficial.
2. Se permitirán retranqueos frontales en planta baja siempre y cuando se recupere la alineación oficial en los extremos del edificio, con un desarrollo mínimo de 0.40m. en cada uno de ellos.

**Artículo 09.85. Vuelos y Retranqueos**

1. Se permite la disposición de terrazas y miradores de cerramientos acristalados o de fábrica en una longitud total medida en horizontal inferior al 70% de la fachada.
2. Se admiten balcones abiertos según el mismo criterio anterior.
3. La altura mínima para situar los vuelos será de 3 m. en todos los puntos medidos desde la rasante oficial.
4. La longitud máxima del vuelo será de 0,7m. en calles de sección igual o mayor a 9m. Este vuelo máximo será de 0,4m para calles de sección hasta 9.00 m. Se prohíben los vuelos para calles de sección inferior a 7.00 m.
5. Los vuelos y retranqueos serán libres en la fachada posterior a patio de parcela.

**Artículo 09.86. Bajo Cubierta**

1. El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial, auxiliar al mismo, o auxiliar a cualquiera de los usos permitidos.
2. El bajo cubierta podrá configurar una planta autónoma, o estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema dúplex.
3. El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad ( $m^3/m^2$ ), siendo la superficie edificable cuantificada a partir de una altura libre de 1.50 metros ( $m^2/m^2$ ).

**Artículo 09.87. Garajes**

1. Se obliga a la reserva de una plaza de garaje por cada vivienda y al menos 1 por cada 200  $m^2$ . de superficie construida sobre rasante de otros usos. Cuando las plazas de garaje no se ubiquen en el sótano, sólo podrá formalizarse la fachada con un único hueco de acceso y salida.
2. Se permitirán plazas adicionales en la superficie libre de la parcela, siempre que queden separados de los linderos por una franja ajardinada por 1 m. de anchura y la zona de la superficie ocupada entre ellas y el espacio de circulación necesario, no supere el 30% del espacio libre de la parcela.
3. El garaje será común disponiendo como máximo de dos accesos -salida y entrada-. Se prohíben los garajes cocheros individuales, a excepción de la vivienda en categoría 1ª, donde se formalizará la fachada con un único hueco de acceso y salida.

**Artículo 09.88. Usos admisibles.**

Vivienda: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Comercio y Servicios: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Oficinas: categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

Hospedaje: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Hostelería: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Espectáculo y Reunión: categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

Almacén: categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Taller: categorías 1ª, 2ª y 4ª.

Industria: categorías 1ª y 2ª

Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª.

Colectivo Escolar: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Colectivo Asistencial: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Colectivo General: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Deportivo: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Parques y Jardines: categorías 1ª y 2ª.

Viarío y Comunicaciones: categoría 1ª.



## **CAPITULO 11. ORDENANZA R7. RESIDENCIAL COLECTIVA CERRADA EN CUATRO PLANTAS**

### **Artículo 09.89. Definición**

Zona de suelo urbano consolidado y/o de ampliación, con uso predominantemente residencial organizado en manzana cerrada de vivienda colectiva, de cuatro plantas de altura como máximo.

### **Artículo 09.90. Edificación**

1. Los edificios se dispondrán a lo largo de la alineación oficial establecida en la documentación gráfica de las normas y apoyándose en ella.
2. Se dispondrán entre medianeras, y ocuparán todo el frente del solar. No podrán dejarse patios de fachada, salvo cuando estos dispongan un cierre de las mismas características constructivas y formales que el resto de la fachada hasta una altura 0,5 m. por debajo de ésta.
3. En las fachadas exteriores de los edificios limítrofes con el conjunto histórico declarado, se observarán obligatoriamente las condiciones relativas a los materiales de fachada, carpinterías y cubierta de los edificios de la ordenanza C del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora urbana y Catálogo del Conjunto Histórico.

### **Artículo 09.91. Parcela**

1. La parcela mínima asociada a cada edificio independiente tendrá al menos las siguientes dimensiones mínimas: 150 m<sup>2</sup>., 7 m. de frente y 15 m. de fondo.
2. Las parcelas consolidadas existentes que no cumplan con las dimensiones mínimas anteriores, quedarán exentas de su cumplimiento, pasando a ser parcela mínima en su estado actual.
3. Las parcelas en esquina cumplirán el fondo mínimo por uno de sus lados.

### **Artículo 09.92. Ocupación**

1. Ocupación máxima del 70%, dentro de una banda edificable máxima de 15 m. paralelos a la alineación oficial.
2. En parcelas consolidadas con frente menor de 8 m. dicha profundidad podrá alcanzar los 17 m.

3. Se dispondrá un retranqueo posterior de 5 m. de profundidad media mínima, formalizado en una alineación interior paralela a la oficial exterior, excepto cuando la parcela sea pasante, en cuyo caso se dispondrá al menos el 40% de la ocupación apoyada en la alineación posterior.
4. En parcelas consolidadas de profundidad media inferior a 15 m. el retranqueo posterior será de 3m.
5. En parcelas consolidadas de profundidad media inferior a 12 m., no será obligado el retranqueo posterior, debiendo resolverse la iluminación y la ventilación de las estancias interiores mediante patios de luces.
6. En planta baja se autoriza una ocupación del 85%, formalizándose su límite posterior mediante un retranqueo mínimo de 5 m. de profundidad media. En el caso de pequeños solares, con fondo inferior a 12 metros, se permitirá que el retranqueo sea de 3m. de profundidad.
7. Los sótanos y semisótanos podrían alcanzar una ocupación del 100%.
8. Se permitirá la ocupación del 100% en los 120 primeros metros cuadrados en las parcelas en esquina, respetándose el coeficiente de edificabilidad.
9. En solares con frente a dos calles opuestas y con fondo menor de 20 m. se permite una ocupación del 100%, sin perjuicio del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad.

#### **Artículo 09.93. Alturas**

1. La altura mínima en la banda edificable no será menor de tres plantas y 9 m.
2. La altura máxima será no superior a cuatro plantas -baja más tres- y 13 m. en la banda edificable y una planta -4m.- en el resto de la parcela.
3. Con el objeto de reducir la escala de las medianeras en edificios que se construyan adosados a otros existentes de mas de cuatro plantas, la altura mínima obligatoria será inferior en una planta a la de aquellos, pudiéndose mantener esta altura en un tramo de fachada no superior a 10 m., ni a la mitad del frente de fachada.
4. Sólo el cumplimiento de esta norma permitirá superar las edificabilidades permitidas si la aplicación de alturas mínimas u otros parámetros obligatorios lo hicieran inevitables. En todo caso se autorizan las ocupaciones permitidas en planta baja no contabilizándose las edificabilidades consumidas a partir del 70% de ocupación y/o de la profundidad edificable.
5. La altura máxima del vallado lateral o posterior será de 3,00 m.

#### **Artículo 09.94. Edificabilidad**

1. La edificabilidad máxima sobre rasante será de 10,15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. y 3,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., siempre dentro de los parámetros reguladores descritos.

2. Se autoriza la disposición de semisótano solamente debajo del volumen edificado sobre rasante, siempre y cuando la cota de suelo de la planta baja no sobrepase 1 m. sobre la rasante, y computando como edificabilidad consumida el volumen sobre rasante. Se autoriza semisótanos en las mismas condiciones, cuando la cota de suelo de planta baja sobrepase 1 m. sobre la rasante computando como edificabilidades consumidas el volumen sobre rasante y la superficie construida. El número máximo de sótanos y semisótanos será igual a dos.

#### **Artículo 09.95. Planta baja**

1. La planta baja tendrá una altura libre interior comprendida entre los 3 m. máximos y los 2,5 m. mínimos en el caso de uso residencial y los 4 m máximos y los 3 m. mínimos por otros usos. La cota de piso no se encontrará a menos de 0.5 m. por debajo de la rasante oficial. De cualquier forma los espacios de acceso y relación con la calle tendrán una cota de al menos 0,10 m. sobre la rasante oficial.

2. Se permitirán retranqueos frontales en planta baja siempre y cuando se recupere la alineación oficial en los extremos del edificio, con un desarrollo mínimo de 0,40 m. en cada uno de ellos.

#### **Artículo 09.96. Vuelos y Retranqueos**

1. Se permite la disposición de terrazas y miradores de cerramientos acristalados o de fábrica en una longitud total medida en horizontal inferior al 70% de la fachada.

2. Se admiten balcones abiertos según el mismo criterio anterior.

3. La altura mínima para situar los vuelos será de 3 m. en todos los puntos medidos desde la rasante oficial.

4. La longitud máxima del vuelo será de 0,7m. en calles de sección igual o mayor a 9m. Este vuelo máximo será de 0,4m para calles de sección hasta 9.00 m. Se prohíben los vuelos para calles de sección inferior a 7.00 m.

5. Los vuelos y retranqueos serán libres en la fachada posterior a patio de parcela.

#### **Artículo 09.97. Bajo Cubierta**

1. El aprovechamiento bajo cubierta podrá ser destinado a uso residencial, auxiliar al mismo, o auxiliar a cualquiera de los usos permitidos.

2. El bajo cubierta podrá configurar una planta autónoma, o estar directamente relacionada su superficie aprovechable con la de la planta inferior, según el esquema dúplex.

3. El volumen utilizado contabilizará a efectos de edificabilidad (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), siendo la superficie edificable cuantificada a partir de una altura libre de 1.50 metros (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 09.98. Garajes**

1. Se obliga a la reserva de una plaza de garaje por cada vivienda y al menos 1 por cada 200 m<sup>2</sup>. de superficie construida sobre rasante de otros usos. Cuando las plazas de garaje no se ubiquen en el sótano, sólo podrá formalizarse la fachada con un único hueco de acceso y salida.

2. Se permitirán plazas adicionales en la superficie libre de la parcela, siempre que queden separados de los linderos por una franja ajardinada por 1 m. de anchura y la zona de la superficie ocupada entre ellas y el espacio de circulación necesario, no supere el 30% del espacio libre de la parcela.

3. El garaje será común disponiendo como máximo de dos accesos -salida y entrada-. Se prohíben los garajes cocheras individuales, a excepción de la vivienda en categoría 1<sup>a</sup>, donde se formalizará la fachada con un único hueco de acceso y salida.

#### **Artículo 09.99. Usos admisibles.**

Vivienda: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Comercio y Servicios: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Oficinas: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup> y 6<sup>a</sup>.

Hospedaje: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Hostelería: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Espectáculo y Reunión: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.

Almacén: categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Taller: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.

Industria: categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>

Garaje-Aparcamiento: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup>, 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup>.

Colectivo Escolar: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Colectivo Asistencial: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Colectivo General: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Deportivo: categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

Parques y Jardines: categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

Viaro y Comunicaciones: categoría 1<sup>a</sup>.

## **CAPITULO 12. ORDENANZA GI. GRAN INDUSTRIA**

### **Artículo 09.100. Delimitación**

1. Será la que figura en los planos de Ordenación de estas Normas.

### **Artículo 09.101. Definición**

1. Se recoge en esta Ordenanza el uso industrial en general, que pueda localizarse en zonas preparadas al efecto, con los medios correctores adecuados para disminuir la contaminación.
2. La edificación será de carácter aislado.

### **Artículo 09.102. Dimensiones de la parcela**

Se fija la parcela mínima en una hectárea.

### **Artículo 09.103. Edificabilidad, ocupación y altura máxima**

No se determinan las condiciones de altura y de ocupación máximas que se formalizarán en función de las necesidades acreditadas del proceso productivo y de la edificabilidad máxima, que derivará de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

### **Artículo 09.104. Retranqueo**

Los retranqueos serán de 10.00 m. en cualquier lindero de la parcela.

### **Artículo 09.105. Usos admisibles**

Vivienda: categoría 3ª.

Comercio y Servicios: al servicio de la industria.

Oficinas: al servicio de la industria.

Hostelería: al servicio de la industria.

Almacén: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Taller: categoría 3ª.

Industria: todas las categorías en situación 4ª, 5ª y 6ª.

Garaje-Aparcamiento: categorías 2ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª.

Colectivo Asistencial: al servicio de la industria.

Deportivo: al servicio de la industria.

Parques y Jardines: categorías 1ª y 2ª.

Viario y Comunicaciones: categoría 1ª.

### **Artículo 09.106. Condiciones estéticas**

No se establecen.

**CAPITULO 13. ORDENANZA IG. INDUSTRIAL GENERAL****Artículo 09.107. Definición**

Zonas de suelo urbano, o urbanizable, que presentan o se pretende que presenten las condiciones necesarias para el establecimiento de industrias de diversa índole e identidad, sin escala e implicaciones ambientales excepcionales.

**Artículo 09.108. Usos admisibles.**

Los usos permitidos son los siguientes:

Vivienda: categoría 3ª.

Comercio y Servicios: categorías 1ª y 2ª.

Oficinas: categorías 1ª y 2ª.

Hostelería: categorías 1ª y 2ª.

Almacén: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Taller: categoría 3ª.

Industria: Todas las categorías, en situación 4ª, 5ª y 6ª.

Garaje-Aparcamiento: categorías 2ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª y 9ª.

Deportivo: categorías 1ª y 3ª.

Parques y Jardines: categorías 1ª y 2ª.

Viario y Comunicaciones: categoría 1ª.

**SECCION 1ª CONDICIONES DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE EFECTOS NOCIVOS.****Artículo 09.109. Protección contra incendios.**

1. Toda instalación industrial resolverá por sí misma, tanto en su distribución interior como por los materiales empleados en la construcción y por los sistemas de seguridad instalados, su propia protección y la del edificio donde se ubique o al que se adose, a tenor de las normas específicas que regulen la actividad que se desarrolla.

2. Será posible el acceso de un vehículo del Servicio de Extinción de Incendios a través de un espacio frente a la fachada de un ancho mínimo de 5 m. que permita estacionar el citado vehículo a 10 m. como máximo de aquélla. El mencionado espacio estará libre de obstáculos, tales como el amueblamiento urbano, que impida el acceso del vehículo del Servicio de Bomberos.

**Artículo 09.110. Protección contra Ruidos.**

1. Los elementos constructivos, insonorizantes ,de que se dote a los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales o de servicio deberán poseer los valores de carga adecuados, de manera que sea eliminada cualquier transmisión al exterior o al interior de otros locales o dependencias, de niveles de presión sonora superiores a los siguientes.

**- Niveles de presión sonora en el ambiente exterior por zonas en dB(A).**

Zona de equipamiento sanitario:

45(Día) 35(Noche)

Zona de residencia, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios:

55(Día) 45(Noche)

Zona de actividades industriales y servicios urbanos:

70(Día) 55(Noche)

**-Niveles de presión sonora en ambientes interiores por zonas en dB(A).**

Equipamiento sanitario y de bienestar social:

25(Día) 20(Noche)

Equipamiento cultural y religioso:

30(Día) 30(Noche)

Equipamiento educativo:

40(Día) 30(Noche)

Servicios de hospedaje:

30(Día) 25(Noche)

Terciario oficinas:

45(Día) 45(Noche)

Terciario comercio:

55(Día) 55(Noche)

Residencial:

35(Día) 30(Noche)

\*Se entiende por día el período comprendido entre las 8 y 22 horas, excepto en zonas sanitarias, que será entre 8 y 21 horas. El resto de las horas del total de 24 integrarán el período noche.

2. Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que pueda considerarse como foco de ruido serán las siguientes:

Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad que pueda considerarse como un foco de ruido y toda otra propiedad contigua deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento acústico mínimo de 50 dB durante el horario de funcionamiento de los focos y de 65 dB si ha de funcionar entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.



El conjunto de elementos constructivos de los locales en los que están situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 35 dB.

#### **Artículo 09.111. Emisiones gaseosas.**

Se ajustarán a los valores máximos admitidos establecidos en la normativa vigente sobre calidad del aire y protección del ambiente atmosférico.

En cualquier caso, toda emisión gaseosa deberá ir a cubierta, siendo la altura de las chimeneas como mínimo de 1,5 metros sobre la altura del edificio más próximo.

#### **Artículo 09.112. Vertidos.**

Estarán controlados en su totalidad, siendo conducidos hacia las redes públicas en forma y calidad coherentes con la Reglamentación vigente.

#### **Artículo 09.113. Seguridad e Higiene en el trabajo.**

No podrá utilizarse el sótano como local de trabajo.

### **SECCION 2ª      CONDICIONES MORFO-TIPOLOGICAS.**

#### **Artículo 09.114. Características morfo-tipologicas**

El modelo de ocupación del espacio por las industrias se basará en edificaciones de carácter aislado sobre parcelas diferenciadas, con frente al sistema de red viaria y espacios públicos, permitiéndose también tipologías de naves adosadas, y naves-nido, según los parámetros citados en los artículos siguientes.

#### **Artículo 09.115. Industria aislada.**

1. La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup> de superficie, tendrá un frente mínimo de 10 m. y forma tal que se pueda inscribir un círculo de 10 m de diámetro.

Cada una de las parcelas irá asociada de forma unívoca con una industria o instalación de entidad única, no pudiendo compartir dicha parcelación otras implantaciones que no sean de la propia entidad y complementarias al proceso de producción. Son excepción a esta norma las "industrias-nido".

En todo caso, podrá autorizarse la implantación en cubierta de instalaciones solares fotovoltaicas u otras instalaciones similares aún cuando no sean de la propia entidad.

**2.** La ocupación de parcela por la edificación no sobrepasará el 75% de su superficie edificable. En las parcelas en esquina, cuando el retranqueo obligatorio ocupe ya el 25% de la parcela, se permitirá la formalización de un espacio libre de edificación que cumpla las condiciones mínimas de patio establecidas en la presente normativa.

**3.-** La disposición de las edificaciones respetará un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a los linderos laterales y posterior, y de 5 m. respecto a la alineación de fachada principal.

**4.** La máxima altura de los espacios dedicados a la producción y almacenaje de mercancías será de 1 planta y 10 m. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo y no habitables.

No se consideran plantas para el cómputo, las superficies que a distinto nivel de la planta baja estén justificadas por la tecnología de la producción, tales como puentes, altillos de control, etc. y en general todas las entreplantas que sin suponer más del 20% de la superficie del espacio donde se sitúen, se integren de forma abierta, directa y funcional con dicho espacio.

La altura máxima para edificaciones auxiliares de administración, promoción, venta o residencia de vigilante, será de dos plantas, 7m.

**5.** La edificabilidad asignada a cada parcela será la resultante de las condiciones de ocupación de parcela y altura de las edificaciones con un límite máximo de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela edificable.

**6.** Los edificios situados en una misma parcela, tendrán una separación mínima entre sí de 6 m. si a alguno de los paños vierten piezas habitables, y de 4m. si se trata de piezas no habitables o paños ciegos.

**7.** Las industrias resolverán en sus propias parcelas tanto el aparcamiento necesario de vehículos como la carga y descarga de los productos.

Para el primer aspecto será necesaria una plaza de aparcamiento por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie útil. Para el segundo, el espacio deberá ser suficiente para estacionar un camión, cuando la superficie de la parcela sea igual o mayor de 2000 m<sup>2</sup>.

Asimismo, deberá ponderarse en el cálculo de las plazas de aparcamiento la actividad desarrollada en el edificio, de forma que en los establecimientos industriales en los que no se desarrollen funciones de comercialización y/o venta, se acreditará la vinculación de las citadas plazas a las necesidades reales, que vendrán dadas por el número de trabajadores más cinco unidades.

**8.** Los edificios para los usos complementarios de oficinas, administración y comercial, podrán situarse de forma libre en la parcela, aislados, adosados o incluidos en el cuerpo principal de la industria, garantizando en cualquier caso, el cumplimiento de las condiciones para estos usos, y las de seguridad inherentes a su situación específica, en función de la actividad principal. Habrán de disponer de acceso autónomo exterior.

**9.** Los edificios destinados a vivienda para vigilante o mantenedor no tendrán más de 150 m<sup>2</sup> de superficie construida, autónomos formal y funcionalmente, cumplirán las determinaciones establecidas para ese uso y se situarán con la fachada principal sin ninguna edificación entre él y la vía pública. Podrán compartir edificación con los demás usos complementarios siempre que se sitúe por encima de ellos y con acceso directo desde el exterior.

Así mismo se garantizará la seguridad de los residentes, ubicando convenientemente las instalaciones más peligrosas, tales como depósitos de combustible, transformadores, etc.

**10.** Todas las construcciones, además de garantizar mediante el preceptivo proyecto técnico las condiciones de adecuación a la Normativa General y las distintas Sectoriales, de seguridad y solidez, lo harán en lo referente a la calidad de los materiales empleados, incluidos los de acabado de fachadas, cubiertas y cierres, debiendo ello especificarse con claridad en los planos y estado de mediciones.

Asimismo, las empresas quedan obligadas al mantenimiento de las construcciones e instalaciones.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse de acuerdo con su situación, debiendo los de la franja de fachada principal ordenar sus zonas pavimentadas, rodadas o peatonales, elementos de jardinería y arbolado.

Los espacios libres secundarios deberán estar controlados, evitando su ocupación permanente con escombros y residuos, siendo los que deban servir a tal fin convenientemente acotados y tratados.

Los cierres de las parcelas no tendrán una altura mayor de 2,5 m. salvo en los puntos concretos en los que por razones específicas de seguridad especial, deban tener más altura. En cualquier caso, serán transparentes, pudiendo tener un zócalo macizo de 0,7 m. de altura máxima.

Arbolado. En el frente principal y en el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueos, si éstos son iguales o superiores a 5 m., deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de 4 m.

**Artículo 09.116. Industria adosada**

1. Se entiende por Industrias Adosadas aquellas que, sin compartir parcelas ni infraestructuras, forman un conjunto edificado continuo. Esto es, sin retranqueos laterales entre ellas.
2. Las condiciones morfo-tipológicas descritas para la industria aislada serán aplicadas en su totalidad, exceptuando la obligatoriedad de los retranqueos laterales.

**Artículo 09.117. Industria-nido.**

1. Se entienden por tales las agrupaciones de pequeñas industrias-almacenes, que en forma de edificaciones autónomas adosadas o compartiendo una común, desarrollan su actividad compartiendo a su vez la parcela y las infraestructuras básicas y de seguridad.
2. En ningún caso serán autorizadas segregaciones o divisiones de la parcela matriz, debiendo establecerse las relaciones de uso y propiedad mediante el alquiler o la venta de las construcciones e instalaciones.
3. Para su ejecución, será necesaria la aprobación de un estudio de detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que se garantice una ordenación coherente y justificada del interior de la parcela y la ejecución de las infraestructuras comunes. Se completarán ambos con una memoria justificativa que defina el tipo de industrias y sus condiciones admisibles en la parcela con el objeto de garantizar la compatibilidad del conjunto.
4. La edificación deberá ejecutarse desarrollando un proyecto unitario. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas, precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no se darán licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.
5. En Suelo urbanizable, el Plan Parcial preceptivo será la figura que pueda cumplir esa misma misión.
6. A todos los efectos, se considerará la parcela matriz como una unidad de implantación, tanto para el control de los parámetros básicos de aprovechamiento, como para las relaciones de gestión y mantenimiento.
- 7.- Los conjuntos edificados de Industria-Nido también se entenderán como una "unidad de implantación", debiendo cumplir ésta, todas las prescripciones de la ordenanza en su apartado de Industria Aislada.
- 8.- La superficie de la parcela matriz no podrá ser inferior a 500 m<sup>2</sup> ni superior a 10.000 m<sup>2</sup>.
9. Si se dispusiera viario interior, la sección de la calzada no será inferior a 3,5 m. para vías de un solo sentido y de 6 m. para las de doble sentido.

**10.** La superficie de producción o almacenaje de los locales no podrá ser inferior a los 100 m<sup>2</sup>, debiéndose organizar éstos de forma modular para facilitar su agregación-segregación.

**11.** En cualquier caso, el número mínimo de unidades integrantes de una "industria-nido" será 3, todas y cada una de las cuales tendrán acceso y fachada exterior, debiendo definirse y acotarse tal extremo en el Estudio de Detalle, o en la figura que asuma su función.

**12.** Previo al otorgamiento de licencias de obras y ocupación, será imprescindible que se hayan ejecutado, mediante un Proyecto de Urbanización, todas las infraestructuras básicas: vías rodadas, red de abastecimiento de agua, saneamiento, electrificación e iluminación.

**CAPITULO 14. ORDENANZA EG. EQUIPAMIENTO GENERAL****Artículo 09.118. Delimitación**

Será la que figura en los planos de ordenación de estas Normas.

**Artículo 09.119. Definición**

1.- Sectores destinados a albergar guarderías, residencias de ancianos, equipamientos sanitarios, ambulatorios y policlínicas, y en general todos los usos destinados a equipamientos y dotaciones.

2.- Sectores destinados a albergar centros de enseñanza preescolar, Educación Primaria, Secundaria y Bachillerato, así como laboral y especial, y deportes al aire libre o en ambiente cerrado y dotaciones comerciales.

**Artículo 09.120. Condiciones de volumen e higiénicas**

No existen otros condicionantes que la edificabilidad máxima de 4.5 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup> y 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, los impuestos por los Organismos competentes y los fijados por las condiciones generales de la edificación que se establecen en ésta Ordenanza.

**Artículo 09.121. Usos admisibles**

Vivienda: categoría 3ª.

Comercial: Categorías 1ª, 2ª, 3ª

Oficinas: categoría 2ª.

Hostelería: categoría 2ª.

Espectáculo y Reunión: categoría 1ª y 2ª.

Almacén: categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Taller: categoría 4ª.

Industria: categoría 1ª en situación 2ª al servicio del equipamiento.

Garaje-Aparcamiento: categorías 2ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª.

Colectivo Escolar: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Colectivo Asistencial: categorías 1ª, 2ª, y 3ª.

Colectivo General: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Deportivo: categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Parques y Jardines: categorías 1ª y 2ª.

Viario y Comunicaciones: categoría 1ª.

Servicios urbanos: categoría 1ª

**Artículo 09.122. Condiciones estéticas**

Las particulares para la zona en las que se ubiquen.

## **CAPITULO 15. ORDENANZA ZV. ESPACIOS LIBRES**

### **Artículo 09.123. Delimitación**

1. Será la que figura en los planos de Ordenación, de estas Normas.

### **Artículo 09.124. Definición**

1. Sectores de uso limitado por su proximidad a las vías, y áreas destinadas a la plantación de arbolado y de jardinería para conseguir varios fines:

- a) Procurar reposo y esparcimiento a la población.
- b) Mejorar la composición estéticas de la urbanización.
- c) Proteger las vías de comunicación.
- d) Aislar determinadas zonas e instalaciones.

2. En estas zonas sólo se permitirá una edificación muy restringida, con carácter excepcional y estrictamente desarrollada conforme a lo que se dispone en estas Ordenanzas.

### **Artículo 09.125. Condiciones de volumen e higiénicas**

Se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Artículo 09.126. Usos admisibles**

Hostelería: categoría 4<sup>a</sup>.  
Espectáculo y Reunión: categoría 5<sup>a</sup>.  
Garaje-Aparcamiento: categorías 7<sup>a</sup> y 8<sup>a</sup>.  
Colectivo Escolar: categoría 3<sup>a</sup>.  
Colectivo Asistencial: categoría 3<sup>a</sup>.  
Colectivo General: categoría 3<sup>a</sup>.  
Deportivo: categoría 3<sup>a</sup>.  
Parques y Jardines: categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.  
Viario y Comunicaciones: categoría 1<sup>a</sup>.  
Servicios urbanos: categoría 1<sup>a</sup>



**CAPITULO 16. ORDENANZA PAS. AREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO****Artículo 09.127. Definición y condiciones de ordenación, edificación y uso**

1. Son áreas delimitadas de suelo urbano que las Normas incorporan, con las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo adoptado, ya estén recogidas en instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados, ya se incluyan en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deroga.

2. Las Normas Urbanísticas Municipales presentan dos tipos de Áreas de Planeamiento Asumido en función de las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Por un lado, los ámbitos sobre los que ha sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo aunque no se haya producido la culminación del expediente (PAS-SC), ya sea en la vertiente de la gestión urbanística o del propio planeamiento. Por otro, las que se denominarán Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado (PAS-C), vinculadas a los ámbitos que hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

**Artículo 09.128. Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo sin Culminar (PAS-SC)**

1. Las Áreas de Planeamiento Asumido de desarrollo sin culminar (PAS-SC) delimitadas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales mantienen –con carácter general- en vigor el instrumento de referencia como “planeamiento asumido”. Excepcionalmente se establecen nuevas determinaciones de carácter general y/o detallado que producirán, evidentemente, la derogación parcial del documento afectado.

2. El listado de Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo sin Culminar (PAS-SC) y el ámbito al que pertenecen es el siguiente:

- |                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| <b>PAS-SC-1.</b> | Conjunto Histórico            |
| <b>PAS-SC-2.</b> | Sector Carretera de Cantalejo |
| <b>PAS-SC-3.</b> | Sector La Serna               |
| <b>PAS-SC-4.</b> | Sector Camino de Escarabajosa |
| <b>PAS-SC-5.</b> | Sector Camino de las Canteras |
| <b>PAS-SC-6.</b> | Sector Carretera de Arévalo   |
| <b>PAS-SC-7.</b> | Sector San Francisco          |

3. Las fichas particularizadas de cada una de las Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo sin Culminar (PAS-SC) se incorporan en el volumen de Normativa II en sus vertientes escrita y gráfica. Aquella incluye la identificación, número, denominación, instrumento de planeamiento de desarrollo, fecha de aprobación definitiva, determinaciones de ordenación general y determinaciones de ordenación detallada.

#### **Artículo 09.129. Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado (PAS-C)**

1. Las Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado (PAS-C) delimitadas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales mantienen –con carácter general- en vigor el instrumento de referencia como “planeamiento asumido”. Excepcionalmente se establecen nuevas determinaciones de carácter general y/o detallado que producirán, evidentemente, la derogación parcial del documento afectado.

2. El listado de Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado (PAS-C) y el ámbito al que se vinculan es el siguiente:

<b>PAS-C-1.</b>	Sector Malriega
<b>PAS-C-2.</b>	Sector El Contodo
<b>PAS-C-3.</b>	Sector Piedras Granjales
<b>PAS-C-4.</b>	Sector Valdihuertos Sur
<b>PAS-C-5.</b>	Sector Valdihuertos Norte
<b>PAS-C-6.</b>	Sector Fuente de Valdihuertos nº1
<b>PAS-C-7.</b>	Sector Camino de Santa Clara
<b>PAS-C-8.</b>	Sector Las Lomas
<b>PAS-C-9.</b>	Sector Los Ranchos de El Henar
<b>PAS-C-10.</b>	Sector Polígono Industrial Prado Vega
<b>PAS-C-11.</b>	Sector Antigua UE-30
<b>PAS-C-12.</b>	Sector El Pelayo

3. Las fichas particularizadas de cada una de las Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado (PAS-C) se incorporan en el volumen de Normativa II en sus vertientes escrita y gráfica. Aquella incluye la identificación, número, denominación, instrumento de planeamiento de desarrollo, fecha de aprobación definitiva, determinaciones de ordenación general y determinaciones de ordenación detallada.

**CAPITULO 17. ORDENANZA CP. CONJUNTO CON PROYECTO****Artículo 09.130. Definición y condiciones de ordenación, edificación y uso**

1. Sus condiciones de ordenación, edificación y uso respetan las del proyecto originario: alineaciones, altura total y entre plantas, cubierta, vuelos y composición de fachada.
2. La edificabilidad es también la derivada del proyecto originario.
3. En el CP de las viviendas de protección oficial de Valdihuertos se redactará un PERI que renovará los parámetros citados, posibilitando nuevos usos.
4. En el CP de las viviendas de protección de San Gil el PERI redactado resulta de obligado cumplimiento que renovará los parámetros citados en los números anteriores.
5. Listado:
  - CP1.- Viviendas de Promoción Pública de Protección Oficial de Valdihuertos.
  - CP2.- Viviendas de Promoción Pública de Protección Oficial de San Gil.

**CAPITULO 18. CONDICIONES ESPECIALES****Artículo 09.131. Condición Especial E1 “Sector SUR-1 Margen Derecha Carretera de Valladolid”**

En el caso de que la ejecución de las obras de urbanización de las UADIS colindantes se lleven a cabo antes que las del sector, los propietarios de la parcela sobre la que discurrirá el vial situado al sureste deberán permitir la ocupación del suelo necesario para la ejecución de dicho vial, sin perjuicio del mantenimiento de los derechos de los propietarios a los efectos del cómputo de dicha superficie como aportada al proceso de equidistribución en el momento en que se realice la reparcelación y de la indemnización que, en su caso, pudiera corresponderles. Los gastos de urbanización de esa parte del vial serán anticipados por el Ayuntamiento, siendo incluidos en la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación que se derive del sector SUR-1.

**Artículo 09.132. Condición Especial E2 “Cementerio Municipal”**

1. En el área interior al recinto se establece una altura máxima de dos plantas y 7,5 m. Se autoriza la construcción de elementos simbólicos que superen la altura máxima siempre que no cobijen espacios de utilización cotidiana por parte de personas.
2. En el área exterior al recinto del cementerio podrá estar vinculada al uso garaje-aparcamiento así como otras actividades complementarias relacionadas con el viario y con el tráfico.

**Artículo 09.133. Condición Especial E3 “Calle del Brasil, Carretera del Henar, Camino del Cementerio y Camino de las Canteras”**

1. Se autoriza una ocupación en planta baja del 100%, así como altura libre de planta baja hasta 4,5 m. Se fija en 10,30 m. la altura máxima.

**Artículo 09.134. Condición Especial E4 “UADI- Calle de Valdihuertos nº4 y AA-U- Calle de Valdihuertos nº2 y parcela catastral 05459-02”**

1. Ninguna parcela de las existentes será considerada inferior a la mínima.
2. Los fondos edificables serán libres.
3. A los efectos de esta normativa, la calle de nueva apertura sensiblemente paralela a la de Valdihuertos no tendrá la consideración de tal, a ningún efecto, dado el desnivel existente.

4. Retranqueos: La edificación podrá adosarse a la alineación de fachada de la parcela, en cuyo caso, también podrá hacerlo a las medianerías laterales si ya existe construida tal medianería o si hay acuerdo entre las partes. También podrá retranquearse un mínimo de 5 m. de la alineación de fachada de la parcela, en cuyo caso, será obligado un retranqueo a linderos laterales de 1/2 de la altura de la edificación. Dicha separación (1/2 de la altura de la edificación) se mantendrá, como mínimo, respecto del lindero posterior de la parcela, en cualquier supuesto.

#### **Artículo 09.135. Condición Especial E5 "Calle de la Paz"**

1. Altura máxima. Sobre rasante dos plantas (B+1) y 7,5 m.

#### **Artículo 09.136. Condición Especial E6 "Carretera de Peñafiel y Calle de la Paz"**

Las cuatro alturas permitidas por la Ordenanza R7 se medirán según la rasante de la Carretera de Peñafiel. Hacia la Calle de la Paz solo se podrán edificar dos plantas.

#### **Artículo 09.137. Condición Especial E7 "Carretera de Peñafiel y Calle de la Paz"**

1. Las cuatro alturas permitidas por la Ordenanza R7 se medirán según la rasante de la Carretera de Peñafiel. Hacia la Calle de la Paz solo se podrán edificar tres plantas.

#### **Artículo 09.138. Condición Especial E8 "UADI-36"**

1. Solo se permiten dos plantas sobre rasante (B+1) y 7,5 m. de altura a la Calle Castilviejo.
2. Fondo edificable de 12 m.
3. Solo tendrá consideración de planta baja a efectos de mayor ocupación la correspondiente a la cota de la calle de nueva apertura. A los mismos efectos solo serán sótanos o semisótanos los situados bajo ella.

#### **Artículo 09.139. Condición Especial E9 "UADI-37"**

1. Solo se permiten dos plantas sobre rasante (B+1) y 7,5 m. de altura a la Calle Castilviejo.
2. Solo se permiten dos plantas bajo rasante.
3. Fondo edificable de 12 metros para la planta sobre rasante y el primer sótano o semisótano. El segundo sótano podrá alcanzar la ocupación permitida en R7.

**Artículo 09.140. Condición Especial E10 "UADI-38"**

1. Solo se permiten dos plantas sobre rasante (B+1) y 7,5 m. de altura a la Calle Castilviejo.
2. Fondo edificable de 12 m.
3. Solo tendrá consideración de planta baja a efectos de mayor ocupación la correspondiente a la cota de la calle de nueva apertura. A los mismos efectos solo serán sótanos o semisótanos los situados bajo ella.
4. La altura de cornisa será la misma en toda la Unidad excepto la de la carretera de Peñafiel donde se permiten cuatro plantas (B+3) y 13 m., con vuelta hasta el fondo edificable de 12 m.

**Artículo 09.141. Condición Especial E11 "Calle del Calvario, Calle Castilviejo y Avenida Camilo José Cela"**

1. Fondo edificable máximo 12 m. en plantas sobre rasante a excepción de la planta baja, semisótanos y sótanos, que se fija en la documentación gráfica.
2. No se permiten vuelos en las fachadas interiores.
3. En cuanto al resto de la parcela, solo se permite su uso como jardín privado, no autorizándose ningún tipo de construcción. Cualquier modificación de la cuesta solo se permitirá si recupera la topografía original de la misma, permitiéndose variaciones con respecto a ella que no supongan elementos de contención de altura mayor de 2 m. y resulte siempre de forma ataluzada con un ángulo máximo con respecto a la horizontal de 60º sexagesimales.

**Artículo 09.142. Condición especial E12. Parcelas de referencia catastral 09387-19, 21 y 42"**

1. En el ámbito correspondiente a las parcelas catastrales 09387-19, 21 y 42 se autoriza la disposición de un tercer sótano en la banda edificable que se vuelca a la calle de cota superior de nueva apertura, de tal forma que se establezca continuidad formal con el segundo sótano del edificio desde la cota de la carretera de Segovia.
2. Se fija una altura máxima de 10.00m para la banda edificable que se abrirá a la calle de nueva apertura de cota superior.

**Artículo 09.143. Condición especial E13. “Edificio situado en el número siete de la calle de la Resina de Cuéllar”.**

La diferencia de cota existente entre los límites NE de la parcela en la calle Camilo José Cela y NO de la parcela en la calle Resina provoca que la segunda planta de sótano en la calle de la Resina se convierta en su prolongación en el tercer sótano del volumen vinculado a la avenida Camilo José Cela que no permite el vigente planeamiento general de Cuellar.

Se autoriza pues, ese tercer sótano, teniendo en cuenta que el cambio no tiene implicaciones estéticas en el paisaje urbano por su condición subterránea y que el incremento de plazas de aparcamiento para residentes en el área donde se ubica el edificio deberá contribuir a disminuir la presión sobre la vía pública.

Se adjunta como anexo documental el convenio de referencia.

**Artículo 09.144. Condición Especial E14 “Parcelas de referencia catastral 99515-04 y 08”**

Se eliminan los retranqueos laterales inicial y final de hilera prescritos por la ordenanza R2.

**Artículo 09.145. Condición Especial E15 “Determinados edificios situados en la Avenida Camilo José Cela”**

1. Se autorizan los volúmenes y usos actuales de las plantas bajo la rasante de la Avda. Camilo José Cela.

**Artículo 09.146. Condición Especial E16 “AA-NU-2”**

1. Como rasante de referencia solamente se podrá tomar la de la Avda. Camilo José Cela.
2. La altura de cornisa será continua en toda la parcela.
3. Se permiten cuatro plantas (B+3) a la Avda. Camilo José Cela y tres (B+2) al Camino del Terrero.
4. Se obliga a un retranqueo continuo de 3 m. en la medianera con la parcela 04, la cual deberá tener tratamiento de fachada. Se ajardinará el espacio resultante, con posibilidad de uso común, o privado vinculado a una o varias viviendas o locales del edificio.

**Artículo 09.147. Condición Especial E17 “Parcelas de referencia catastral 09387-36 y 09387-23”**

1. Se toma como referencia la rasante de la Avda. Camilo José Cela la cual se puede prolongar en el fondo edificable.

2. La edificación no se retranqueará respecto a la alineación a la Avda. Camilo José Cela.
3. A partir de dicho fondo edificable máximo se dispondrá una zona verde privada ataluzada que resuelva el salto de cota con las cuestas traseras y siempre en continuidad con las zonas equivalentes de las parcelas adyacentes.

**Artículo 09.148. Condición Especial E18 “Parcelas de referencia catastral 09387-19, 09387-21 y 09387-42”**

1. No se permitirá retranqueos respecto a la dirección de la Avda. Camilo José Cela.

**Artículo 09.149. Condición Especial E19. “Manzanas catastrales 07374, 07351 y 08369”**

Ocupación máxima de suelo: 60%

**Artículo 09.150. Condición Especial E20 “Ayuntamiento”**

Usos permitidos: Colectivo General.

Usos prohibidos: Los restantes.

**Artículo 09.151. Condición Especial E21 “AA-U-127”**

El Proyecto Técnico que se presente para la consecución de la preceptiva licencia deberá contener la documentación acreditativa de que la propiedad de las parcelas 5032, 00090 y parte de la 5033 del polígono 17 del Catastro de Rústica de Cuéllar se corresponde con la de la actividad a la que se pretende vincular, Prado Vega, S.A.U., así como la documentación técnica precisa para la agrupación de las mismas a la parcela 40240-01 y para la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha agrupación.

**Artículo 09.152. Condición Especial E22 “UADI-1, UADI-2, UADI-3 y SUR-1”**

En caso de que el Ayuntamiento de Cuéllar estimara necesario ejecutar las obras de urbanización con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, los propietarios de las parcelas sobre la que discurrirán los viales previstos por el planeamiento deberán permitir la ocupación del suelo necesario para la ejecución de los mismos, sin perjuicio del mantenimiento de sus derechos a los efectos del cómputo de dicha superficie como aportada al proceso de equidistribución en el momento en que se realice la reparcelación y de la indemnización que, en su caso, pudiera corresponderles. Los gastos de urbanización de esa parte del vial serán anticipados por el Ayuntamiento, siendo incluidos en la Cuenta de Liquidación del



Proyecto de Reparcelación del ámbito.

**Artículo 09.153. Condición Especial E23. PAS-C-1 "Malriega", PAS-C-2 "El Contodo", PAS-C-10 "Prado Vega" y PAS-C-12 "El Pelayo"**

1. Las industrias resolverán en sus propias parcelas tanto el aparcamiento necesario de vehículos como la carga y descarga de los productos.

Para el primer aspecto será necesaria una plaza de aparcamiento por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie útil. Para el segundo, el espacio deberá ser suficiente para estacionar un camión, cuando la superficie de la parcela sea igual o mayor de 2000 m<sup>2</sup>.

2. Asimismo, deberá ponderarse en el cálculo de las plazas de aparcamiento la actividad desarrollada en el edificio, de forma que en los establecimientos industriales en los que no se desarrollen funciones de comercialización y/o venta, se acreditará la vinculación de las citadas plazas a las necesidades reales, que vendrán dadas por el número de trabajadores más cinco unidades.

**Artículo 09.154. Condición Especial E24 "Manzana catastral 07374"**

1. En el ámbito de la antigua unidad de ejecución nº 51 y, en concreto, en la denominada II fase del edificio construido en el número 34 de la Avenida C. J. Cela serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Se admite la no reposición del terreno respecto a la planta semisótano, mantenimiento y legalización de las actuales cotas de rasante, mantenimiento de puertas en la parte trasera del edificio, en la fachada Oeste, con las divisiones existentes y aceptación de cambio de uso de garaje a local comercial y del único acceso al mismo a través de las puertas existentes.

- Se autoriza por el Ayuntamiento, cuando así se solicite, la ejecución de dos vados de tres metros lineales en la vía pública, a la que hace fachada el edificio por su lindero Oeste, y otro vado de cuatro metros lineales en la fachada Norte, coincidente éste último con la puerta de acceso al local de la planta baja.

- Se mantendrá la rampa de planta baja donde está y el exceso de edificabilidad de 286,06m<sup>2</sup> realizado en dicha planta.

- Se mantendrá el resto de las situaciones tal y como se encuentran, incluidos los huecos de la fachada norte por encima de la cuarta planta, y el exceso de edificabilidad de 309,44m<sup>2</sup> de las dos viviendas construidas en planta baja cubierta, la eliminación de los trasteros de dicha planta y los pequeños excesos de altura del cuarto de ascensores y las vertientes de la cubierta.

2. En todo caso será requisito indispensable la presentación del Proyecto Técnico que se adecúe a la legalidad aprobada y en vigor y la solicitud de la licencia urbanística.

3. La obtención de la licencia estará condicionada –una vez en vigor las Normas Urbanísticas Municipales que contengan la legalización referenciada- al cumplimiento de lo establecido en el número 1 y al otorgamiento por INMOBILIARIA SAN CRISTOBAL SEBASTIAN, S.L. de la escritura de cesión gratuita urbanística de las cuatro parcelas de suelo urbano para uso residencial, a favor del Ayuntamiento, descritas en el Expositivo VII del Convenio aprobado por el Ayuntamiento por acuerdo plenario de fecha 9 de noviembre de 2005, con simultáneo pago de los 25.000,00€ a que hace referencia el apartado 2.2. de la estipulación Primera del citado Convenio.

**Artículo 09.155. Condición especial E25. “Parcelas de referencia catastral 04392-08,09 y 10 (Antiguas Casas de los Maestros de la calle de Andrés Reguera) y parcela 04392-01 (aparcamiento público)**

En el caso de que se implanten sobre las parcelas total o parcialmente los usos colectivo o espectáculos y reunión, serán de aplicación las siguientes condiciones al conjunto de las parcelas:

**1. Condiciones generales de la edificabilidad y la edificación:**

No será de aplicación el coeficiente de edificabilidad en volumen (10.15 m3/m2)

Se permitirá, en este caso, por encima de la altura máxima total la formalización de volúmenes vinculados a las instalaciones u otros requerimientos singulares derivados del uso.

**2. Edificabilidad**

Se permite la disposición de un tercer sótano en las parcelas en función del número de plazas de aparcamiento que se estime necesario

**3. Ocupación**

Se permite la ampliación del coeficiente de ocupación de la planta baja y de las superiores así como de los fondos edificables que posibiliten la formalización de volúmenes vinculados a las instalaciones u otros requerimientos singulares derivados del uso.

**4. Alturas**

Se permitirá, en ese caso, por encima de la altura máxima total la formalización de volúmenes vinculados a las instalaciones u otros requerimientos singulares derivados del uso.

**5. Alineaciones**

En caso de que se planteara la modificación de las alineaciones actuales, será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

**Artículo 09.156. Condición Especial E26 “Parcelas situadas junto a la Cuesta de Castilviejo de las calles Calvario y Avenida Camilo José Cela y AA-U- Calle de Valdihuertos nº1 y AA-NU- Calle de Valdihuertos nº2”**

Prescripción arqueológica. Se adecuará a lo establecido al respecto en el Catálogo de la presente normativa.

**Artículo 09.157. Condición Especial E27 “Manzana 04410 situada en la Calle Huertas”**

1. Se mantienen las alineaciones del cuerpo principal a la plaza y a la calle lateral.
2. Las fachadas del cuerpo principal serán de protección integral en cualquier intervención.
3. La cubierta mantendrá su volumen, formalizándose en teja árabe colocada a la segoviana.

**Artículo 09.158. Condición Especial E28. “Edificio de las Tenerías”**

1. Cualquier intervención que se realice irá encaminada a preservar la imagen exterior, la implantación del edificio en la parcela y a la puesta en valor del edificio, su entorno y de las instalaciones preindustriales que en su interior se dan cita, así como a potenciar el conocimiento de las condiciones de trabajo, los procesos técnicos y productivos del pasado industrial relacionado con el curtido de pieles.
2. Se establecen como uso principal el colectivo general y como permitidos los siguientes al servicio de la actividad principal: comercio y servicios, oficinas, hostelería, y espectáculo y reunión.
3. En el caso de ser necesario para garantizar tanto la preservación del patrimonio arqueológico hallado en la planta baja de la edificación existente como la accesibilidad a todas las plantas del edificio, se podrá instalar ascensor exterior adosado a la misma en su fachada Oeste, siempre que su altura no supere la altura máxima de cumbrera y se adopten las medidas necesarias para la preservación del patrimonio arqueológico.

**Artículo 09.159. Condición Especial E29 “Implantación industrial en las antiguas instalaciones de Alena”**

**1. Condiciones de uso.**

**A.** Toda implantación se someterá a lo descrito en este documento, sin defecto del cumplimiento de otro tipo de normativa de carácter sectorial.

**B.** La superficie de viales no podrá utilizarse en ningún caso para carga, descarga o acopio de material ajeno al mantenimiento de la infraestructura común.

**C.** El espacio de paso cubierto entre las dos naves principales no podrá ser ocupado en ningún caso, ni utilizado para descarga, acopio o carga de material.

**D.** Ocupación en segunda planta.

**a)** La altura máxima de cualquier construcción interior será de 6m., medidos a la cota

superior del forjado.

**b)** La superficie máxima de ocupación con una segunda planta será el 40% de la superficie total de la implantación.

**c)** En las antiguas salas de bombas, impregnadoras y calderas, las limitaciones de altura de una segunda planta son las anteriormente citadas, pudiéndose ocupar el 60% de la superficie de la planta baja.

## **2. Condiciones constructivas y estructurales.**

**A.** Todo trabajo de albañilería que suponga la colocación de material cerámico al exterior se efectuará con idéntico ladrillo al que está construída toda la instalación.

**B.** En el caso de construcción de una segunda planta en el interior de las naves, no podrá utilizarse la estructura portante actual, siendo necesaria la ejecución de una estructura independiente.

**C.** Las divisiones interiores entre distintos usuarios cumplirán las siguientes condiciones:

**a)** Aislamiento acústico mínimo de 50 dbA

**b)** Comportamiento al fuego EF-90 M1.

**c)** Con el fin de garantizar estos valores el cerramiento mínimo se compondrá de un pie de ladrillo perforado, sin posibilidad de contacto directo entre la fábrica y la estructura, solamente a través de material elástico aislante, tanto en pilares como en cerchas de cubierta.

**D.** La estructura se protegerá con pintura ignífuga que garantice una estabilidad al fuego de EF-90.

## **3. Condiciones formales**

**A.** Apertura de huecos.

**a)** La nueva apertura de portones de acceso rodado tendrá como medida obligatoria 5 x 5,50 (ancho x alto), centrada en el módulo. La ejecución de los dinteles se resolverá constructiva y formalmente como los existentes, esto es, con sardinel de idéntico ladrillo. El portón será basculante.

**b)** Los portones existentes serán sustituidos por los descritos en el subapartado anterior. Su régimen de vigencia lo especificará el Ayuntamiento en el otorgamiento de la licencia.

**c)** Se prohíbe la apertura de huecos que incidan o anulen los elementos estructurales o de arriostramiento. En casos excepcionales el Ayuntamiento fijará las condiciones de consolidación de dichos elementos.

**d)** El remate de las jambas de los portones se resolverá con un precerco de acero en perfil U (140), solapándose un ala con la fachada y mostrando 10 cm. vistos del alma hasta la aparición de la puerta. El mismo remate será preceptivo en ventanas, escaparates y puertas de acceso peatonal.

**e)** La apertura de puertas de acceso peatonales, ventanas y escaparates se realizarán bajo

los siguientes parámetros:

- \* Altura total obligatoria: 2,20 m. (2,20 m. en planta superior)
- \* Altura de antepechos, ventanas y escaparates obligatoria: 1,00 m. (0,95 m. en planta superior) y 0,50 m.
- \* Anchura: la separación a ejes de los pilares de acero será siempre fija y de 0,75 m., respetándose esa banda opaca. La modulación, por tanto, vendrá dada por módulos de 1,00 m. y a partir de la separación lateral. Se exceptúa la puerta de acceso que podrá tener un ancho total de 1,50 m.

f) Se podrán colocar rejas de seguridad en ventanas y puertas de acceso. Ambas irán a ejes exteriores, ancladas al precerco, fijas las primeras y abatibles al exterior las segundas. El diseño le proporcionará el Ayuntamiento de Cuéllar en previsión y cuidado de la imagen exterior.

**B.** La altura libre de la planta baja será obligatoriamente de 3,00 m. La altura libre de la segunda planta será 2,50 m., más 0,20 m. para el falso techo.

**C.** Color y textura

- a) La carpintería de ventanas y escaparates será obligatoriamente de aluminio anodizado en su color.
- b) Los elementos estructurales de fachada, los precercos descritos, los portones de acceso rodado, la puerta de acceso peatonal y las rejas de seguridad se pintarán obligatoriamente en el color corporativo de todo el complejo, que se fija en granate.

#### **4. Instalaciones auxiliares**

**A.** Chimeneas

a) La salida de chimeneas se efectuará a través de los paños de cristal de los lucernarios. El remate se efectuará de forma que no queden fisuras entre la chimenea y el paño por el que ésta sale al exterior.

**B.** Iluminación

- a) Se diseñará una iluminación unitaria para todo el conjunto industrial, mediante proyectores empotrados en el suelo. Se prohíbe expresamente la colocación de focos y proyectores adosados y colgados de la fachada.
- b) El alumbrado público complementará la iluminación del conjunto.

**C.** Publicidad

- a) La publicidad de las empresas integrantes del conjunto industrial se expondrá en un cartel unitario, visible a la entrada del complejo.
- b) Los rótulos identificativos se situarán en la franja horizontal de la fachada del conjunto que va desde la imposta metálica hasta el comienzo de los dientes de sierra, no pudiendo aparecer más de un rótulo por actividad.

Se mantendrá la banda opaca a la que se hace referencia en el punto 3.A.e) de 0,75 m.

c) Se permite la colocación de luminosos en las mismas condiciones que las descritas en el

subapartado anterior.

d) En el portón de acceso rodado se podrá inscribir, pintado, el cartel o logotipo de la empresa, de dimensiones máximas de 2 m. x 2 m., centrado, manteniéndose el resto del portón en el color corporativo.

**Artículo 09.160. Condición Especial E30. “Unidad de Ejecución de El Soto del PAS SC7 y de la Unidad de Actuación del AOS-6 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de Cuéllar”.**

1. En el ámbito de la Unidad de Ejecución de El Soto se permite el uso de garaje-aparcamiento en categoría 10ª (garaje-aparcamiento privativo en subsuelo de vías, espacios de comunicación y áreas libres públicas) con las condiciones especiales establecidas en el artículo 08.109BIS.

2. En el ámbito de la Unidad de Actuación del AOS-6 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de Cuéllar se permite el uso de garaje-aparcamiento en categoría 10ª (garaje-aparcamiento privativo en subsuelo de vías, espacios de comunicación y áreas libres públicas), no siendo exigibles las condiciones especiales establecidas en los apartados 2 a 5 del artículo 08.109BIS.

**Artículo 09.161. Condición especial E31. “AA-U-102”**

El edificio podrá albergar dos locales de vivienda destinados a dos núcleos familiares y adscritos al uso principal que se desarrolle.

## Artículo 09.162. Condición especial E32. "Parcelas incluidas ámbitos de accidentada topografía (Cuestas, laderas o similares)"

### 1. Alineaciones y rasantes

**Alineación interior:** es la que fija los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

**Rasante oficial:** Es la línea que determina el perfil longitudinal del viario.

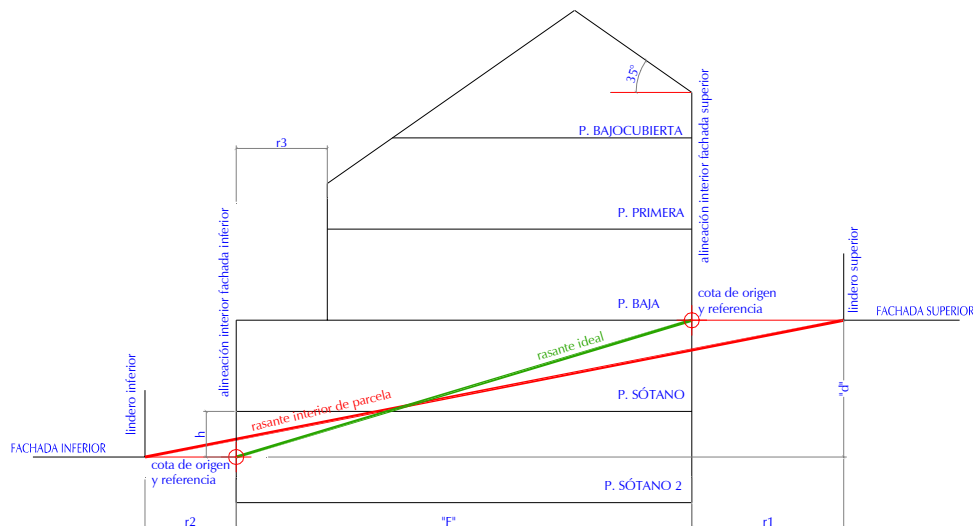
**Rasante ideal:** En una manzana, es la definida por una recta ideal que uniese las cotas de origen y referencia (definidas en el artículo 07.26) en las fachadas a dos calles opuestas limitando la manzana; en una parcela, en caso de no existir calles opuestas, la recta ideal que uniese las cotas de origen y referencia de la fachada anterior a la calle con la de la fachada en el límite opuesto de la parcela. En el caso de parcelas trapezoidales, la rasante ideal en cada punto será la recta trazada entre los puntos que dividen tramos proporcionales a dos frentes de manzana en calles opuestas o al frente de la calle y el fondo de parcela.

**Rasante interior de parcela:** es el plano virtual que resulta de unir las rasantes oficiales en los linderos anterior y posterior de la parcela. La rasante interior de parcela en cada punto será la recta trazada entre los puntos que dividen tramos proporcionales a dos frentes de manzana en calles opuestas o al frente de la calle y el fondo de parcela.

### 2. Medición de la Altura

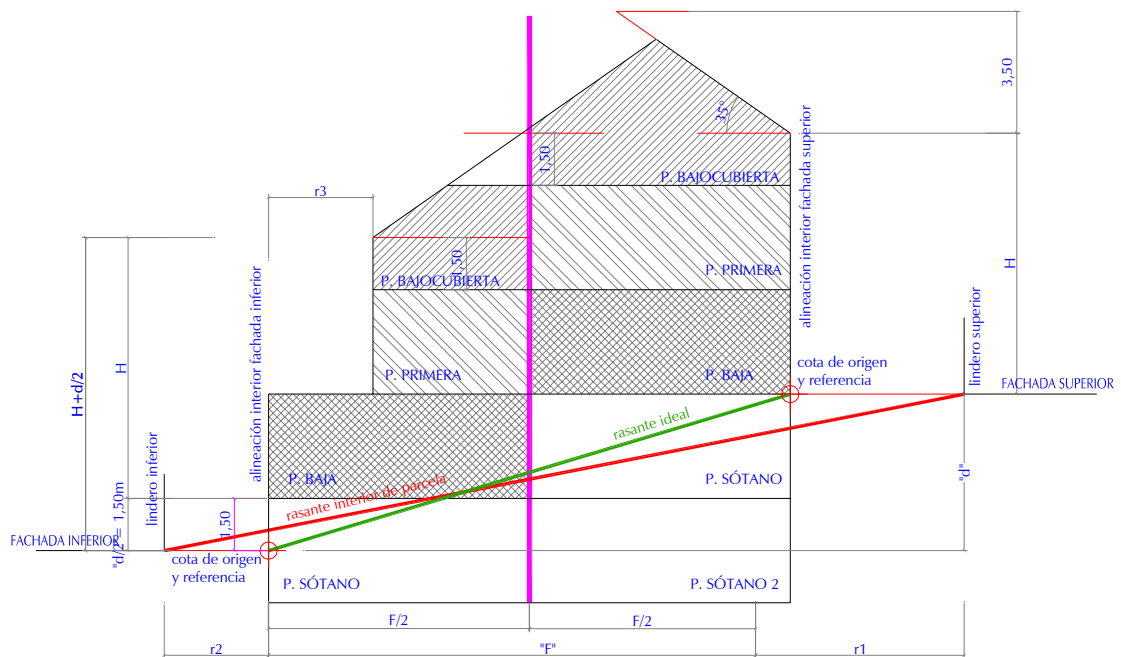
La altura de la edificación se medirá en las dos fachadas, superior (situada a cota relativa más alta) e inferior (situada a cota relativa más baja), tanto en número de plantas como en unidades métricas.

La altura máxima permitida en la fachada inferior será " $H+d/2$ ", siendo  $H$  la altura máxima en unidades métricas permitida por la ordenanza de aplicación y " $d$ " la diferencia de cotas entre las rasantes oficiales en los linderos anterior y posterior, admitiéndose un valor máximo para  $d/2 = 1,50m$ .



### 3. Consideración de plantas

A los efectos de consideración del número de plantas en las fachadas superior e inferior, se dividirá la edificación mediante un plano vertical situado a una profundidad de  $F/2$  desde la fachada superior (siendo  $F$  el fondo construido de la edificación). A un lado y a otro de este plano, y tomando como referencia la rasante ideal, no se podrán formalizar más que el número de plantas permitidas por la ordenanza de aplicación, sobre y bajo rasante, de tal forma que en la misma vertical no existan nunca más planos que los permitidos por dicha ordenanza.



La profundidad máxima de la edificación -distancia entre la alineación superior y la inferior- será la permitida para la ordenanza de aplicación.

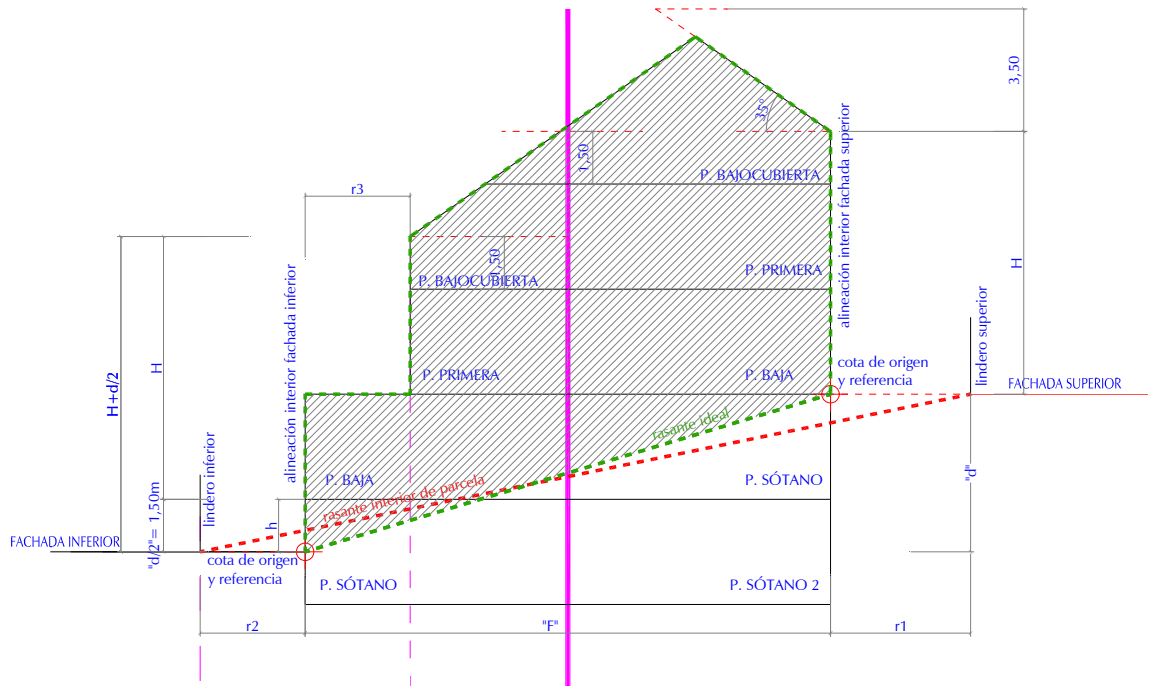
En el caso de que la ordenanza permita fondos edificables diferentes en planta baja y plantas superiores, no podrá existir más de una planta sobre rasante a ambos los lados del plano vertical situado a  $F/2$  en la que se formalice el fondo máximo permitido en planta baja.

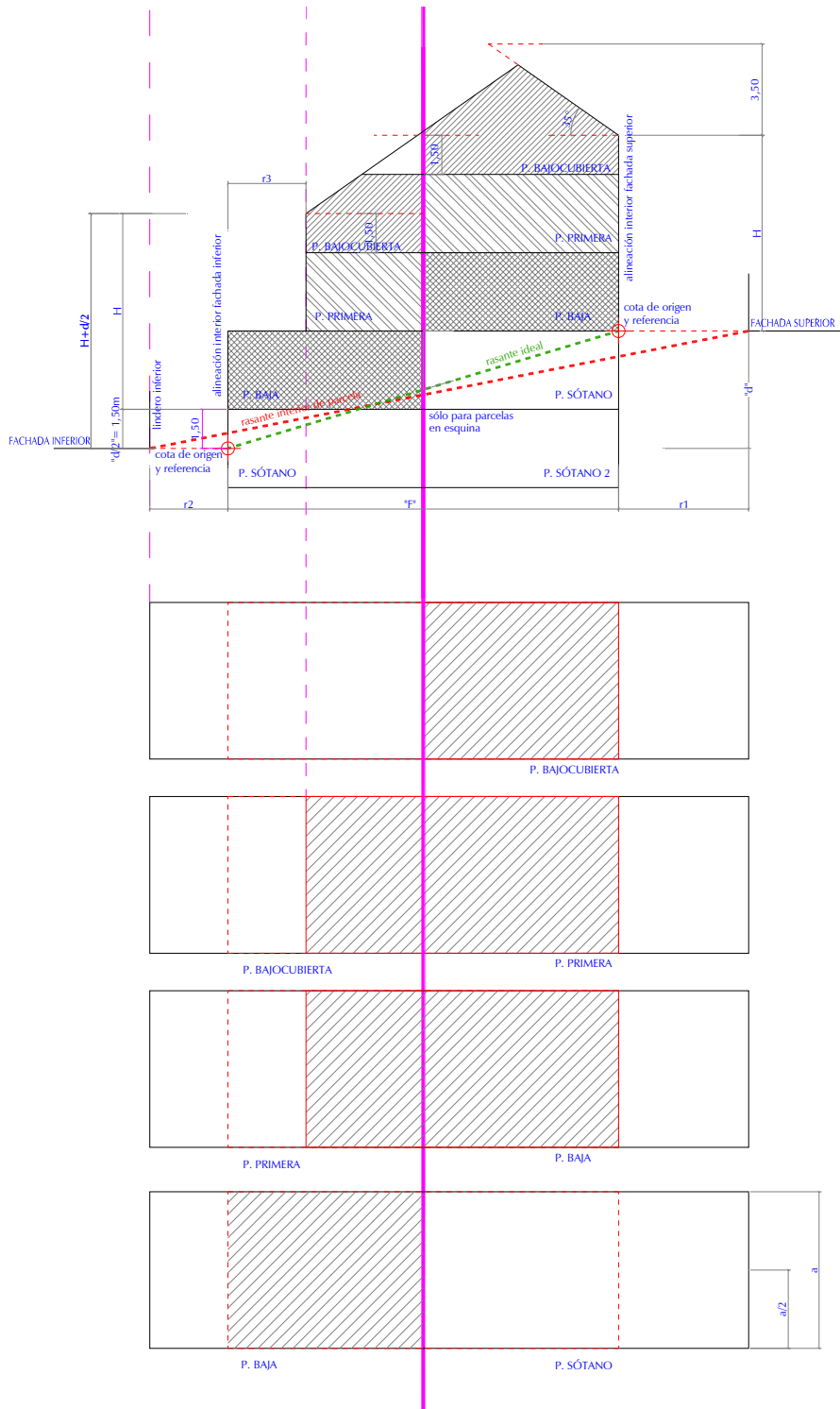
A los efectos del cumplimiento del artículo 07.29, que regula la altura máxima de la cumbre, se entenderá la altura máxima del edificio como la altura absoluta máxima de las permitidas para cada una de las fachadas de la edificación.



#### 4. Cómputo de la edificabilidad

A efectos del cálculo de la edificabilidad computará todo el volumen construido sobre la rasante ideal, y la superficie construida según las reglas establecidas en estas Normas para las plantas consideradas a cada uno de los lados del plano definido a la profundidad de  $F/2$ . Los coeficientes de edificabilidad aplicables a cada uno de los ámbitos serán los correspondientes a la ordenanza de aplicación en cada caso.





### 5. Formalización de la fachada

En las parcelas en esquina, se permitirá la apertura de huecos siempre que estén contenidos en el perfil máximo configurado a partir de la rasante ideal con las condiciones de aplicación.

**Artículo 09.163. Condición Especial E33. “Ámbitos de gestión de la zona noroeste”**

Obligación de vincularse a la urbanización conjunta de las unidades de actuación de la zona noroeste cuyo desarrollo – Proyecto y Ejecución de Obras – corresponderá al Ayuntamiento de Cuellar.

**Artículo 09.164. Condición Especial E34. “Parcela catastral 05461-15 (Modesto Fraile nº18)”**

Se establece la alineación obligatoria a la calle Modesto Fraile y a la Zona Verde colindante al Oeste de la parcela.

**Artículo 09.165. Condición especial E35. Obligación de redactar un Estudio de Detalle. “AAU- Calle de Valduhertos nº 1 y AA-U- Calle de Valduhertos nº2, y parcela catastral 09387-19”**

Obligación de redactar un Estudio de Detalle que acredite la relación respetuosa con la topografía existente.

**Artículo 09.166. Condición especial E36. “Parcelas vinculadas al uso industrial situadas en la margen derecha de la carretera de Segovia”**

Se permite el uso industrial exclusivamente en las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

**Artículo 09.167. Condición Especial E37 “Parcela de referencia catastral 06472-02 situada en el Sector Piedras Granjales (PAS C-3)”**

1. En relación a la franja de suelo de 135, 12 m2 situada al noroeste de la parcela original donde se ha ejecutado el nuevo muro de contención de hormigón armado para sujeción de los terrenos colindantes, se cambia la clasificación pasando de suelo rústico común a urbano consolidado, afecto inexcusablemente al mismo destino que el resto de la parcela original.

2. La segunda modificación es la recalificación del espacio libre público ocupado contiguo - 14,52 m2- derivado de las antiguas reservas del Plan Parcial Sector Piedras Granjales para su adscripción a la Ordenanza Equipamiento General. Asimismo, se incluye expresamente, el cambio de calificación jurídica del terreno afectado, de uso y dominio público a patrimonial, requisito indispensable para su futura enajenación y agrupación a la parcela original.

Se adjunta como anexo documental el Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Cuéllar y la mercantil Centro de Mayores Valdihuertos, S.L., aprobado por el Pleno de fecha 12 de diciembre de 2005.

**Artículo 09.168. Condición Especial E38 “Parcelas vinculadas al uso equipamiento situadas en la UADI-9”**

1. Como documentación complementaria del Proyecto de Ejecución a presentar deberá incorporar un estudio específico sobre la dotación de plazas de aparcamiento necesarias en el interior de la parcela.
  2. El uso predominante será, inexcusablemente, el de tanatorio, y/o velatorio, y/o crematorio.
  3. En relación con las condiciones de volumen e higiénicas, buscando la compatibilidad con la ordenación del ámbito en el que se inscribe, serán de aplicación las condiciones morfotológicas reflejadas en el artículo 09.115 de la Ordenanza IG. Industrial General, regulada por el Capítulo XII del Título IX de la Normativa vigente.
- En cualquier caso, la edificación deberá ser aislada, manteniéndose la edificabilidad máxima de 1.00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. Ante la ausencia de espacios dedicados a la producción, la altura máxima será la regulada para las edificaciones auxiliares de administración, promoción, venta, o residencia del vigilante, esto es, 7m.

**Artículo. 09.169. Condición especial E39. Parcelas de referencia catastral 56697-04 y 56697-99 de Arroyo de Cuéllar**

1. La altura máxima para las edificaciones actuales sobre las parcelas (vivienda y nave) será la existente.
2. La altura máxima para la posible ampliación de la vivienda será igual a la existente sobre vivienda actual.
3. Serán de aplicación las condiciones de uso establecidas por la ordenanza SUNM.
4. El espacio libre resultante de aplicar el área de movimiento reflejado en la documentación gráfica tendrá la calificación de Espacio Libre Privado.

**Artículo 09.170. Condición especial E40. Parcela catastral 11989-05 situada en el Polígono de Villa y Tierra Antigua de Cuéllar**

Se establece un retranqueo anterior para la edificación de 3,00m.

**Artículo 09.171. Condición especial E41. Parcela catastral 01425-13**

1. El área calificada como Espacio Libre Público se formalizará en la parte Norte, sobre el paso de ronda entre la muralla y la contramuralla.
2. Las obras de consolidación de la muralla y la contramuralla, así como la ejecución del paso de ronda hasta su continuación por el lindero noreste serán promovidas y financiadas por el Ayuntamiento de Cuéllar. La solución formal y constructiva que se adopte deberá impedir las vistas del interior de la parcela desde el espacio público.
3. Mediante la correspondiente modificación del PEPRIMUC, a promover por el Ayuntamiento de Cuéllar, se incluirán las siguientes determinaciones:
  - a) La precisa delimitación del ámbito de dominio público y el privado de la zona verde. A tal efecto, el Ayuntamiento realizará la prospección arqueológica necesaria encaminada a definir el trazado geométrico.
  - b) La adscripción a la Ordenanza C, grado 2 del PEPRIMUC de la superficie de la parcela, situada al Este del ábside, en la que se implantan las edificaciones declaradas como fuera de ordenación, lo que implicará la pérdida de tal condición.
  - c) Condiciones particulares a aplicar para la adquisición del espacio libre público.

**Artículo 09.172. Condición especial E42. Parcela catastral 01425-39**

1. El área calificada como Espacio Libre Público se formalizará, como mínimo, en la parte Norte, sobre el paso de ronda entre la muralla y la contramuralla, incluyendo el área necesaria para bordear la torre existente si es que ésta fuera la solución adoptada para dar continuidad al recorrido.
2. Las obras de consolidación de la muralla y la contramuralla, así como la ejecución del paso de ronda de serán promovidas y financiadas por el Ayuntamiento de Cuéllar. En el caso de que así se solicite por los propietarios, la solución formal y constructiva que se adopte deberá impedir las vistas del interior de la parcela desde el espacio público sobre el hipotético espacio libre privado.
3. Mediante la correspondiente modificación del PEPRIMUC, a promover por el Ayuntamiento de Cuéllar, se incluirá como determinación la precisa delimitación del ámbito de dominio público y el privado de la zona verde. A tal efecto, el Ayuntamiento realizará la prospección arqueológica necesaria encaminada a definir el trazado geométrico.

**Artículo 09.173. Condición especial E43. Parcela catastral 05413-01**

1. Prescripción arqueológica. Se adecuará a lo establecido al respecto en el Catálogo de la presente normativa.
2. Con carácter previo a la concesión de licencia municipal será preceptiva la realización de un estudio que acredite la compatibilidad de la futura edificación con todos los restos existentes.