

### **III. ADMINISTRACIÓN LOCAL**

#### **AYUNTAMIENTO DE**

**16****VENTURADA****URBANISMO**

Advertida la omisión de la publicación del documento normativo de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y el Catálogo de Bienes a Proteger del término municipal de Venturada, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 4 de septiembre de 1997 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 10, de 13 de enero de 1998), y acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 5 de julio de 2002, en diversos ámbitos que fueron aplazados por acuerdo del Consejo de Gobierno de 4 de diciembre de 1997 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 179, de 30 de julio de 2002), según dispone el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en redacción dada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, se ordena la publicación íntegra del mismo con los efectos previstos en el artículo 67 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



# **REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VENTURADA**

**TEXTO REFUNDIDO**

**VOLUMEN II  
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

## INDICE DEL VOLUMEN 2

	Pág.
<b>TITULO 1. – DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO 1.1. – CONDICIONES DE CONTORNO .....</b>	<b>2</b>
1.1.1. OBJETO .....	2
1.1.2. AMBITO .....	2
1.1.3. VIGENCIA Y REVISIÓN .....	2
1.1.1.1. Supuestos de Revisión Obligatoria .....	2
1.1.1.2. Revisión a causa del planeamiento superior .....	3
1.1.1.3. Supuestos generales de Revisión .....	3
1.1.4. MODIFICACIONES PUNTUALES .....	4
1.1.5. EFECTOS .....	4
1.1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL .....	5
1.1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN .....	5
<b>CAPITULO 1.2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS .....</b>	<b>6</b>
1.2.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO .....	6
1.2.1.1. Requisitos mínimos .....	6
1.2.2. AMBITOS DE ACTUACIÓN .....	8
1.2.2.1. Ajuste de límites .....	8
1.2.2.2. Modificación de límites .....	9
1.2.3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN .....	10
1.2.4. ACTOS SUJETOS A LICENCIA .....	10
1.2.5. TIRA DE CUERDAS .....	11
1.2.6. OBRAS MENORES .....	11
 <b>TITULO 2. REGIMEN DEL SUELO .....</b>	 <b>13</b>
<b>CAPITULO 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO .....</b>	<b>14</b>
<b>CAPITULO 2.2. SISTEMAS GENERALES .....</b>	<b>15</b>
2.2.1. DEFINICIÓN .....	15
2.2.2. OBTENCIÓN .....	15
2.2.2.1. Sistemas Generales existentes de titularidad Pública no Municipal .....	15
2.2.2.2. Sistemas Generales previstos en suelo de propiedad privada .....	16
2.2.3. ORDENACIÓN .....	16

CAPITULO 2.3. SUELO URBANO .....	17
2.3.1. DEFINICIÓN .....	17
2.3.2. FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO .....	17
2.3.3. LIMITACIONES .....	17
2.3.4. DEBERES Y CARGAS .....	18
2.3.5. DESARROLLO DEL SUELO URBANO .....	18
2.3.6. PLAZOS .....	18
 CAPITULO 2.4. SUELO URBANIZABLE .....	 20
2.4.1. DEFINICIÓN .....	20
2.4.2. FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE ..	20
2.4.3. DESARROLLO DE PLANES PARCIALES .....	20
2.4.4. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS .....	21
2.4.6. REGIMEN TRANSITORIO .....	22
 CAPITULO 2.5. SUELO NO URBANIZABLE .....	 23
2.5.1. DEFINICIÓN .....	23
2.5.2. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR .....	23
2.5.3. FACULTADES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE .....	23
2.5.4. FACULTADES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A PROTECCIÓN .....	23 <sup>a</sup>
 <b>TITULO 3. – NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS ...</b>	 <b>24</b>
 CAPITULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....	 25
3.1.1. OBJETO Y CONTENIDO .....	25
3.1.2. CONDICIONES DE LAS PARCELAS .....	25
3.1.2.1. Parcela .....	25
3.1.2.2. Solar .....	25
3.1.2.3. Parcela Mínima .....	25
3.1.2.4. Linderos .....	26
3.1.2.5. Alineaciones oficiales .....	26
3.1.2.6. Alineaciones actuales .....	26
3.1.2.7. Rasantes .....	26
3.1.2.8. Rasantes oficiales .....	26
3.1.2.9. Rasante actual .....	27
3.1.2.10. Rasante natural del terreno .....	27
3.1.2.11. Cerramientos .....	27
3.1.3. CONDICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....	27
3.1.3.1. Plano de fachada .....	27
3.1.3.2. Medianera .....	27
3.1.3.3. Línea de edificación .....	28
3.1.3.4. Edificación en línea .....	28
3.1.3.5. Edificación fuera de línea .....	28
3.1.3.6. Edificación remetida .....	28
3.1.3.7. Retranqueo .....	28

3.1.3.8. Separación entre edificaciones .....	28
3.1.3.9. Edificación aislada .....	28
3.1.3.10. Edificación no aislada .....	29
3.1.3.11. Edificación entre medianeras .....	29
3.1.3.12. Edificación pareada .....	29
3.1.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA .....	29
3.1.4.1. Fondo edificable .....	29
3.1.4.2. Superficie ocupable .....	29
3.1.4.3. Superficie ocupada .....	30
3.1.4.4. Ocupación máxima de parcela .....	30
3.1.4.5. Espacio libre privado .....	30
3.1.5. CONDICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN .....	30
3.1.5.1. Altura de la edificación .....	30
3.1.5.2. Altura libre de pisos .....	30
3.1.5.3. Altura de pisos .....	30
3.1.6. CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES .....	30
3.1.6.1. Habitación exterior .....	30
3.1.6.2. Habitación interior .....	31
3.1.6.3. Habitación en segundas luces .....	31
3.1.6.4. Habitación vividera .....	31
3.1.6.5. Habitación no vividera .....	31
3.1.7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO .....	31
3.1.7.1. Superficie total edificada .....	31
3.1.7.2. Edificabilidad .....	34
3.1.7.3. Altura máxima .....	34
CAPITULO 3.2. – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....	35
3.2.1. REGULACIÓN DE USOS .....	36
3.2.2. TIPOS DE USOS .....	36
3.2.2.1. Uso característico .....	36
3.2.2.2. Uso compatible .....	36
3.2.2.3. Uso prohibido .....	36
3.2.3. CLASES DE USOS .....	36
3.2.3.1. Uso residencial .....	36
3.2.3.2. Uso terciario .....	37
3.2.3.3. Uso de aparcamiento .....	37
3.2.3.4. Uso dotacional .....	37
3.2.3.5. Uso productivo .....	37
3.2.3.6. Uso de espacios libres y zonas verdes .....	38
3.2.3.7. Uso agropecuario .....	39
3.2.4. ESTANDARES FUNCIONALES .....	39
3.2.4.1. Distancias mínimas de las instalaciones ganaderas .....	39
3.2.5. SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD .....	39
3.2.5.1. Accesibilidad a las edificaciones .....	39
3.2.6. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN .....	39
3.2.6.1. Evacuación de humos .....	40
3.2.6.2. Instalaciones de acondicionamiento de aire .....	40
3.2.7. USOS Y ALTURAS MINIMAS POR PLANTAS .....	40
3.2.7.1. Sótanos .....	40
3.2.7.2. Planta baja .....	41
3.2.7.3. Planta semisótano .....	41

3.2.7.4. Planta piso .....	41
3.2.7.5. Planta bajo-cubierta .....	41
3.2.8. HABITABILIDAD .....	43
3.2.8.1. Vivienda y apartamento .....	43
3.2.8.2. Altura libre .....	43
3.2.8.3. Dimensiones y superficies mínimas .....	43
3.2.8.4. Situación de las viviendas y obligatoriedad de distribución .....	44
3.2.8.5. Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas .....	44
<b>TITULO 4. – INCORPORACIÓN DE ORDENACIONES, USOS, EDIFICIOS E INSTALACIONES PREEXISTENTES .....</b>	<b>45</b>
CAPITULO 4.1. PLANES PARCIALES .....	46
CAPITULO 4.2. PARCELAS DE SUELO URBANO CON ORDENACIÓN APROBADA .....	46
CAPITULO 4.3. REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACIÓN .....	46
4.3.1. EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS .....	46
4.3.2. EDIFICIOS Y USOS LEGALIZADOS FUERA DE ORDENACIÓN .....	47
4.3.3. EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y FUERA DE ORDENACIÓN .....	47
<b>TITULO 5. – NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>48</b>
CAPITULO 5.1. CONDICIONES DE CONTORNO .....	49
5.1.1. FINALIDAD .....	49
5.1.2. GRADO DE URBANIZACIÓN .....	49
CAPITULO 5.2. RED VIARIA PUBLICA .....	50
5.2.1. CLASIFICACION DE LA RED VIARIA .....	50
5.2.2. CONDICIONES DE TRAZADO .....	50
5.2.3. PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADO .....	52
CAPITULO 5.3. – ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	54
5.3.1. DOTACIÓN .....	54
5.3.2. DISTRIBUCIÓN .....	54

CAPITULO 5.4. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES , DEPURACIÓN .....	55
5.4.1. CONDICIONES GENERALES .....	55
5.4.2. DISEÑO DE REDES SUBTERRÁNEAS .....	56
CAPITULO 5.5. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA .....	58
5.5.1. REDES AREAS EXISTENTES .....	58
5.5.2. REDES Y ACOMETIDAS DE NUEVO TRAZADO .....	58
CAPITULO 5.6. ALUMBRADO PUBLICO .....	60
5.6.1. REQUERIMIENTOS LUMINOTECNICOS .....	60
5.6.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS PUNTOS DE LUZ .....	60
5.6.3. CARACTERÍSTICAS DE LA RED .....	61
CAPITULO 5.7. TELEFONIA .....	62

**TITULO 1. – DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

## CAPITULO 1.1. – CONDICIONES DE CONTORNO

## 1.1.1. OBJETO

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Venturada es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

## 1.1.2. AMBITO

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Venturada.

## 1.1.3. VIGENCIA Y REVISIÓN

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Venturada (a partir de ahora: NSP) entrarán en vigor el día de la fecha de publicación en el BOCAM del acuerdo de su aprobación definitiva.

## 1.1.3.1. Supuestos de Revisión Obligatoria

La vigencia máxima de las NSP de Venturada será de 10 años, debiéndose revisar obligatoriamente al final de este plazo si previamente no hubieran sido revisadas por algún otro motivo.

Las NSP de Venturada se revisarán obligatoriamente en cualquiera de los dos siguientes supuestos:

- en el momento en que el ayuntamiento conceda licencia para edificar trescientas nuevas viviendas, computadas desde la entrada en vigor de las NSP y descontando a los efectos de este computo de las viviendas sustituidas.
- En el momento en que el Ayuntamiento haya aprobado los Proyectos de compensación y/o Reparcelación de más de tres Sectores Urbanizables.

A los efectos de ejecutar estos dos supuestos de revisión obligatoria de las MSP de Venturada, el Ayuntamiento llevará un registro de estos dos indicadores del grado de ejecución de las mismas.

### 1.1.3.2. Revisión a causa del planteamiento superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la ley 10/1.984 de la Comunidad de Madrid que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarlas a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. De acuerdo con las previsiones de la citada Ley esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto en los números 2 y 3 del Art. 13 de la mencionada Ley 10/1.984.

### 1.1.3.3. Supuestos generales de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los apartados precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A.- Elección de un modelo territorial o estructura general distinta del previsto en estas Normas.

B.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que indican sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento establecida en estas Normas.

D.- Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.

E.- Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

F.- Cambios en las ordenanzas de edificación en el casco tradicional que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

G.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar al modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.

H.- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo de las unidades de Ejecución.

#### 1.1.4. MODIFICACIONES PUNTUALES

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.1.3.3. procederá la revisión anticipada.

#### 1.1.5. EFECTOS

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad.- Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a obtener por escrito información del régimen aplicable a una finca, previa solicitud formal.

Obligatoriedad.- Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutoriedad.- La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en el previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, en los términos establecidos en los Arts.3.3 y 132 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### 1.1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL

Las NSP de Venturada constan de los siguientes documentos:

- 1.- Memoria
- 2.- Normas Urbanísticas generales.
- 3.- Normas Urbanísticas Particulares.
- 4.- Normas Urbanísticas Específicas.
- 5.- Planos de Ordenación.

### 1.1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

En caso de la discrepancia entre los distintos documentos que constituyen las NSP, se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a su valor normativo:

- 1.- Planos de Ordenación.
- 2.- Normas Urbanísticas Específicas.
- 3.- Normas Urbanísticas Particulares.
- 4.- Normas Urbanísticas Generales.
- 5.- Memoria.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000 relativas a la ordenación del Suelo Urbano (alineaciones de la red de espacios públicos y ordenanzas de aplicación por manzanas o partes de manzanas) son plenamente normativas, y sólo podrán ser alteradas (sin modificar puntualmente o sin revisar las Normas Subsidiarias) en los términos y con el alcance previstos en la legislación urbanística general y en Capítulo 1-2 del presente Volumen.

## CAPITULO 1.2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### 1.2.1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Los planes y proyectos a través de los que se pueden desarrollar las NSP de Venturada son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Planes de Reforma Interior.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Estudios Previos de Impacto ambiental
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

#### 1.2.1.1. Requisitos mínimos

Además de los requisitos generales que en cuanto a contenido y tramitación establece la legislación aplicable para cada uno de estos instrumentos de desarrollo del Planeamiento, en la aplicación de las NSP de Venturada serán obligatorios los siguientes requisitos mínimos:

-Planes Especiales: en suelo Urbano y Urbanizable la escala mínima de los Planos de Ordenación será el 1:1.000 sobre base topográfica específica o sobre la base cartográfica municipal.

-Planes Parciales y Planes de Reforma Interior: la escala mínima de los Planos de Ordenación será el 1:5.00 sobre levantamiento topográfico específico.

-Estudios de Detalle  
y Proyectos de

Urbanización: la escala mínima de los Planos de Ordenación y Proyecto será el 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

-Proyectos de Obras

Ordinarias: la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:1.000 sobre levantamiento topográfico específico o sobre la base cartográfica municipal.

-Estudios Previos de

Impacto Ambiental: en Suelo Urbano y Urbanizable la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:200 incluyéndose un Plano de Situación a escala mínima 1:2.000 sobre la base cartográfica de la Comunidad.

-Proyectos de Reparcelación

y Compensación: la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

-Proyectos de Expropiación

y Parcelación: en Suelo Urbano y Urbanizable la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:1.000 sobre levantamiento topográfico específico o sobre la base cartográfica municipal. En Suelo no Urbanizable la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:2.000 o, en su defecto, el 1:5.000 sobre la base cartográfica de la comunidad.

-Proyectos de

Edificación: la escala mínima de los Planos de Proyecto será el 1:1.000, incluyéndose un Plano de Situación a escala mínima de 1:2.000 o, en su defecto, 1:5.000, sobre la base cartográfica de la Comunidad.

-Proyectos de

Urbanización: además del requisito cartográfico anterior, a los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbano les serán de aplicación los requisitos que en cuanto a fijación del Plan de Etapas y Garantías económicas de su cumplimiento, son de aplicación en virtud de la legislación general a los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbanizable.

### 1.2.2. AMBITOS DE ACTUACIÓN

A los efectos de la delimitación de los ámbitos de actuación en la ejecución de las determinaciones de Planeamiento, las NSP de Venturada dividen la totalidad del Suelo Urbano en Polígonos agrupados en Zonas, y la totalidad del Suelo Urbanizable en Sectores agrupados en Áreas de Reparto. Para cada uno de los Polígonos del Suelo Urbano y Sectores del Suelo Urbanizable de las NSP de Venturada el volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas desarrolla una ficha independiente en la que se regulan en detalle sus condiciones Específicas de Ejecución.

La ejecución de las determinaciones de las NSP de Venturada se realizará siempre por Polígonos y/o Sectores completos salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales o de alguno de sus elementos, salvo cuando se trate de actuaciones asistemáticas de urbanización, parcelación y/o edificación en Suelo Urbano, y salvo cuando se trate de actuaciones aisladas en Suelo no Urbanizable. Los Polígonos del Suelo Urbano y los Sectores del Suelo Urbanizable quedan así definidos como las Unidades de Ejecución (y, en su caso, los ámbitos del Suelo Urbano sujetos a desarrollo directamente a través de actuaciones Asistemáticas) de las NSP de Venturada, en los términos exactos en que estos ámbitos vienen reguladas en la legislación general.

Las Zonas del Suelo Urbano son, en general, unidades territoriales sin función normativa a los efectos de la ejecución de las determinaciones del Planeamiento, salvo cuando se establezca lo contrario en las fichas específicas de cada Zona del Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas.

Las Áreas del Suelo Urbanizable constituyen las Áreas de Reparto a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo y de la aplicación del derecho de los propietarios a su cuota reglamentaria del mismo en los términos establecidos por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92).

#### 1.2.2.1. Ajuste de límites

Al ejecutar un Polígono o Sector se podrán ajustar sus límites siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- que el objetivo del ajuste sea adecuar los límites a la distribución real de la propiedad y/o a elementos territoriales y urbanísticos destacados.
- que el ajuste no suponga una alteración en más de un 10% de la superficie anterior del Polígono.
- que no se produzcan perjuicios a terceros.



#### 1.2.2.2. Modificación de límites.

La subdivisión, agregación o redelimitación de polígonos en Suelo Urbano se sujetará a las determinaciones que para la delimitación de Polígonos y/o Unidades de Ejecución establece la legislación Urbanística.

En Suelo Urbanizable, la subdivisión, agregación o redelimitación de Sectores deberá tramitarse como Modificación Puntual de las NSP.

### 1.2.3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Para cada uno de los Polígonos y Sectores en que las NSP de Venturada dividen el Suelo Urbano y Urbanizable del Término, el Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas establece el sistema de Actuación en función del cual deberá de ejecutarse (compensación, cooperación o expropiación) o bien establece la posibilidad de ejecutar las determinaciones de Planeamiento a través de Actuaciones Asistemáticas de Urbanización, Parcelación y/o Edificación.

La modificación del sistema de Actuación de un Polígono y/o Sector se sujetará a las determinaciones que, para la delimitación de Polígonos y/o Unidades de Ejecución, establece la Legislación Urbanística, salvo que esta modificación se produzca por el incumplimiento de los plazos que regulan la adquisición gradual de las facultades urbanísticas. En este caso se procederá según lo establecido al respecto en el Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92).

### 1.2.4. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

Con carácter enunciativo y no limitativo, estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

1. La ejecución de los instrumentos para el desarrollo del Plan.
2. La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases incluso interiores a edificaciones, de reforma, de rehabilitación y/o de reparación.
3. La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y movimientos de tierras.
4. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados por el ayuntamiento como ruina inminente.
5. La ejecución de las obras y/o instalaciones complementarias.
6. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.

7. La corta de árboles integrados en masas.
8. La colocación de carteles de propaganda visibles desde los espacios públicos.
9. El cerramiento y vallado de fincas.

#### 1.2.5. TIRA DE CUERDAS

Las NSP de Venturada establecen las alineaciones oficiales del Dominio Público (viarío y espacios libres) en la totalidad del Suelo Urbano a escala 1:1.000 y/o 1:2.000.

Todas las licencias de actos que puedan afectar a las alineaciones oficiales del Dominio Público tendrán su plena ejecutoriedad y validez condicionadas a la realización previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales afectadas.

En la realización de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales, los Servicios Técnicos Municipales podrán alterar en un 10% las secciones del viarío y los anchos de espacios libres señalados en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y/o 1:2.000 siempre que el motivo documentalmente justificado de este ajuste sea:

- El mantenimiento de elementos urbanos de destacado valor ambiental.
- la regularización de las alineaciones preexistentes.
- El respeto a la integridad y seguridad de las infraestructuras urbanas.

#### 1.2.6 OBRAS MENORES

Se considerarán obras menores y, en consecuencia, no precisarán para la obtención de licencia de Proyecto Técnico Completo, aquellas que cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

- que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de ningún edificio o instalación.
- Que no comprometan , ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico sean fáciles de definir documentalmente sin necesidad de un Proyecto Técnico Completo.

En particular se considerarán obras menores y, en consecuencia no precisarán de Proyecto Técnico para la obtención de licencia, las siguientes:

-La realización de construcciones auxiliares dedicadas a almacenaje que no superen ninguno de los siguientes parámetros:

- Ancho máximo: 4 metros.
- Superficie máxima en planta: 20 m<sup>2</sup>.
- Número de plantas: una
- Altura máxima de alero: 2,60 metros.
- Altura máxima de cubrera: 3,40 metros.

-La realización de estanques y piscinas que no superen ninguno de los siguientes parámetros:

- Profundidad máxima del vaso: 1,80 metros.
- Superficie máxima en planta: 25 m<sup>2</sup>.



TITULO 2. REGIMEN DEL SUELO

## CAPITULO 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

Las NSP de Venturada regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para todos y cada uno de los precios del Término Municipal.

Las NSP de Venturada clasifican el suelo del Término Municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en el Volumen V de Planos de Ordenación.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas que les corresponda.

## CAPITULO 2.2. SISTEMAS GENERALES

### 2.2.1. DEFINICIÓN

Pertencen a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, prestando servicios que cubren necesidades del conjunto municipal.

El suelo de sistemas generales puede estar situado en suelo clasificado como urbano, urbanizable y no urbanizable.

En el Plano número 3 “ESTRUCTURA ORGANICA” aparecen grafiados a escala 1:5.000 los sistemas Generales definidos en las NSP de Venturada, y que son descritos en detalle en el Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas.

### 2.2.2. OBTENCIÓN

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determinan las NSP y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones que los apartados posteriores determinan.

#### 2.2.2.1. Sistemas generales existentes de titularidad Pública no Municipal

1. Los sistemas generales fijados por las NSP de Venturada que tuvieran en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán de dominio de la Administración Pública actualmente titular, no siendo obligatoria su transmisión al Municipio.
2. Los terrenos afectados por los sistemas generales, de dominio o propiedad de la Administración Pública no municipal, que en la actualidad no estuviesen destinados a los fines previstos, se transmitirán a la Administración Municipal salvo cuando la gestión del uso o servicio a establecer dependan directamente de la Administración Pública no municipal, titular de aquellos terrenos.

#### 2.2.2.2. Sistemas generales previstos en suelo de propiedad privada.

Los terrenos e inmuebles afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento:

- a) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación cuando dichos terrenos estén adscritos a los ámbitos de actuación urbanística que definen las NSP de Venturada.
- b) A través del procedimiento expropiatorio previsto en el Capítulo IV “Obtención de terrenos dotacionales” del Título IV “Ejecución del Planeamiento” del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92).
- c) Por ocupación directa a través del procedimiento establecido en el Capítulo IV “Obtención de terrenos dotacionales” del Título IV “Ejecución del Planeamiento” del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92).

#### 2.2.3. – ORDENACIÓN

Los terrenos afectados por Sistemas Generales que, en la actualidad, no estuviesen destinados a los fines previstos y no estuviesen incluidos en una Unidad de Ejecución, se ordenarán a través del correspondiente Plan Especial. Los que estuviesen incluidos en Unidades de Ejecución se ordenarán a través de la figura de Planeamiento que corresponda al desarrollo de dicha Unidad de Ejecución.

## CAPITULO 2.3. SUELO URBANO

### 2.3.1. DEFINICIÓN

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que, cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, son clasificadas como tal Suelo urbano por las NSP de Venturada.

En los planos de Ordenación del volumen V escala, 1:5.000, 1:2.000 y 1:1.000 se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Igualmente se considera como Suelo Urbano futuro aquel que se vaya clasificando como tal en desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable previstos por las NSP de Venturada.

### 2.3.3.FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento que les corresponda según la ordenación, zonificación y condiciones asignada por las NSP, si bien este derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas en los términos previstos por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92) y por las NSP de Venturada.

### 2.3.3.- LIMITACIONES

El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las NSP y el planeamiento que las desarrolle, no podrá ser edificado hasta que se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por el Ayuntamiento y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y la de edificación mediante las condiciones y garantías que se fijan en la Legislación Urbanística y que precise en cada caso el ayuntamiento. Si la citada parcela forma parte de una Unidad de Ejecución, deberán cumplirse además las condiciones del Art. 41 del Reglamento de Gestión de la Ley de Suelo.
- b) Simultáneamente a la solicitud de licencia se formalizarán a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos (libres de cargas, gravámenes y ocupantes) establecidas en el apartado 2.3.4. siguiente.

## DEBERES Y CARGAS

Los propietarios de suelo urbano están obligados a:

- Ceder gratuitamente y libres de cargas al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y suelo Libre de Uso y Dominio Público, y aquellos terrenos destinados a Dotaciones comunitarias cuya titularidad pública se establece como contenido específico de las NSP en el Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas, tal y como se precisa tanto en las páginas 2 y 3 de su Título 0 como en las fichas de Condiciones Específicas de su Título 1.
- Costear la urbanización
- Conservar la urbanización ejecutada cuando así se establezca por disposiciones legales específicas.
- Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público procediendo a su cerramiento con arreglo a las condiciones que sean establecidas por el ayuntamiento con la citada finalidad.
- Desarrollar las Unidades de Ejecución en los plazos y con los instrumentos fijados por las NSP.
- Urbanizar y/o completar la urbanización en los plazos y condiciones fijadas por las NSP.
- Edificar los solares dentro de los plazos fijados por las NSP.

### 2.3.5. DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Los polígonos en que las NSP de Venturada dividen el Suelo Urbano se desarrollarán a través de las figuras de Planeamiento y de los Sistemas de Actuación establecidos para cada una de ellas en el Volumen IV de Normas Urbanísticas específicas, o en su caso, tal y como se establece en el mismo volumen, a través de Actuaciones Asistemáticas de urbanización, parcelación y/o edificación.

### 2.3.6. PLAZOS

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas establecido en el Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ( rdl 1/92). Las NSP de Venturada establecen para cada Polígono del Suelo Urbano tres plazos:

- 1º) de aprobación, en su caso, de la figura de planeamiento establecida en el Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas y de formalización, también en su caso, de las obligaciones de cesión y equidistribución.



2º) de ejecución, en su caso, de la urbanización.

3º) de ejecución de la edificación.

Estos plazos, establecidos en el Volumen III de Normas Urbanísticas Particulares y recogidos en el volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas, serán contados a partir de la entrada en vigor de las NSP y se entenderán sin computar los períodos de tiempo que el Ayuntamiento y la Comisión de Urbanismo de Madrid consuman en los trámites correspondientes.

Estos plazos se podrán prorrogar puntualmente para cada Polígono a iniciativa municipal, siguiendo el trámite establecido por la legislación urbanística para la delimitación de Unidades de Ejecución y la fijación de los Sistemas de Actuación de las mismas, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1.1.3.3.G y H del presente Volumen en relación con los supuestos generales de revisión.

## CAPITULO 2.4. SUELO URBANIZABLE

### 2.4.1. DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que las NSP, de acuerdo con el modelo territorial adoptado, incluyen en esta clase por considerarlos aptos para ser urbanizados e incorporados al desarrollo urbano.

En los Planos de Ordenación del Volumen V (escala, 1:5.000, 1:2.000 y 1:1.000) se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable.

### 2.4.2. FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de Suelo Urbanizable tendrán derecho al 85% del aprovechamiento tipo que asignan las NSP a cada Área de Reparto en que dividen dicho suelo, si bien este derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas en los términos previsto por el Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92) y por las NSP de Venturada.

### 2.4.3. DESARROLLO DE PLANES PARCIALES

1. Las determinaciones de planeamiento de los diferentes sectores del suelo Urbanizable deberán ser desarrolladas mediante la figura de Planes Parciales.
2. Los Planes Parciales que se tramiten para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en los números anteriores deberán referirse a la totalidad de un solo sector de suelo Urbanizable e incluirán los elementos de sistemas generales que establezcan las NSP.
3. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuere preciso para completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los mismos.
4. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercidas hasta tanto:
  - a) No sea aprobado definitivamente el Plan Parcial, y el Proyecto de Urbanización correspondiente.
  - b) No se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente.
  - c) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias.

- d) no se hayan ejecutado las obras de urbanización correspondiente o no se hayan formalizado las garantías de urbanización simultánea que precisen el ayuntamiento y la Legislación.

Por lo que, hasta que no se den estas circunstancias, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales o aquellas otras de carácter provisional previstas en el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92), que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución del planeamiento y se adoptasen las garantías contempladas en dicho artículo.

#### 2.4.4. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

Los titulares de aprovechamiento asignado al suelo urbanizable están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento:

- La superficie total urbanizada de los viales, suelo libre de uso y dominio público y zonas de dotaciones comunitarias públicas establecidas en las NSP.
- La superficie total correspondiente a la diferencia entre el aprovechamiento del Sector y el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de suelo incluidos en el mismo y por los propietarios de suelo destinado a Sistemas Generales adscritos al mismo.

b) Desarrollar las Unidades de Ejecución (Sectores) en los plazos fijados por las NSP

c) costear la urbanización correspondiente a su aprovechamiento.

d) conservar la urbanización ejecutada.

e) Edificar los solares dentro de los plazos fijados por las NSP

f) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público procediendo a su cerramiento con arreglo a las condiciones establecidas por el plan parcial y/o por el ayuntamiento.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92), las NSP de Venturada establecen para cada Sector del Suelo Urbanizable el plazo máximo de aprobación del correspondiente Plan Parcial.

Estos plazos, establecidos en el Volumen III de Normas Urbanísticas Particulares y recogidos en el Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas, serán contados a partir de la entrada en vigor de las NSP, y se entenderán sin computar los períodos de tiempo que el Ayuntamiento y la comisión de urbanismo de Madrid consuman en los trámites correspondientes.

Estos plazos se podrán prorrogar puntualmente para cada sector a iniciativa municipal, siguiendo el trámite establecido por la legislación urbanística para la delimitación de unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación de las mismas, siempre que en el expediente se justifiquen las razones de dicha prórroga y se demuestre que la misma no implica una modificación de las previsiones y dimensionamientos de las NSP, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1.1.3.3.G y H del presente Volumen en relación con los supuestos generales de Revisión.

#### 2.4.6. REGIMEN TRANSITORIO

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a las limitaciones reguladas en el Art. 136 de la Ley sobre el Régimen del suelo y ordenación urbana.

## CAPITULO 2.5. SUELO NO URBANIZABLE

### 2.5.1. DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos delimitados por las NSP de Venturada para preservarlos del proceso de desarrollo urbano y para garantizar la conservación, mejora y utilización racional de los recursos naturales y medioambientales excepcionales del término.

Las NSP de Venturada, en aplicación del artículo 49 de la Ley 6/94 R.1984 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, establecen la sujeción a regímenes de protección de los ámbitos del suelo No Urbanizable correspondientes a la zona de policía y servidumbre del embalse de Pedrezuela, las riberas del Albalá y el Sacedón, y las laderas de Cotos de Monterrey, y de los Tesos de los Corrales y la Caleriza, tal y como se precisa en el Plano nº1 de Clasificación del Suelo del Término y en el título 3 del Volumen 3 de Normas Urbanísticas Particulares.

### 2.5.2 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

El suelo No Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén las NSP de Venturada y a las que con carácter general señalan los artículos 15 a 17 del Texto Refundido de la Ley del suelo, los artículos 49 a 69 de la Ley 6/94 R.1984 de Medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid, y la legislación sectorial aplicable.

### 2.5.3. FACULTADES Y DEBERES

La clasificación del suelo como no urbanizable comporta por si sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando éste integrado en los siguientes términos:

#### A) Facultades:

- a) Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforma a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación. En todo caso, el empleo de los referidos medios está sujeto a las limitaciones impuestas por la legislación aplicable por razón de la materia.
- b) Realizar, utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la Ley 6/94 R.1984 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y conforme a las condiciones y procedimientos establecidos en ella.

**B) Deberes:**

- a) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico, absteniéndose de realizar cualquier clase de actividad o acto que pueda tener como consecuencia o defecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- b) Permitir a la Administración Pública competente, sin derecho a la indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran, siempre que éstos no sean objeto de explotación legítima rentable.
- c) Cumplir los planes y los programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere la letra a) del apartado A) anterior.
- d) Cumplir las obligaciones o levantar, en su caso, las cargas impuestas en virtud de la Ley 6/94 R.1984 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid para el ejercicio de las facultades a que se refiere la letra b) del apartado A) anterior.

**2.5.4. FACULTADES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A PROTECCIÓN**

La clasificación como suelo no urbanizable a un régimen específico de protección determina por sí sola la modulación de la delimitación del contenido del derecho de propiedad a que se refiere el artículo anterior, en los términos en los que la ordenación establecida por el planeamiento territorial y urbanístico concrete aquel régimen de protección.

A tal efecto se formalizarán por la Comunidad Autónoma los oportunos convenios con los propietarios de dichos terrenos establecerán las medidas necesarias para la debida preservación del Medio ambiente.



### TITULO 3. – NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

## CAPITULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### 3.1.1. OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares y específicas de cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

### 3.1.2. CONDICIONES DE LAS PARCELAS

#### 3.1.2.1. Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

#### 3.1.2.2. Solar

Son aquellas parcelas de suelo urbano que, además, cumplen las siguientes condiciones:

- a) disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- b) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a que dé frente.
- c) Tener señaladas alineaciones en los planos de ordenación de las NSP o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

#### 3.1.2.3. Parcela mínima

Es la establecida en las Normas Urbanísticas Particulares y Específicas, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen las NSP, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas y/o edificatorias inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos dimensionales. Se exceptúan de esta condición aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las NSP.

De acuerdo con el artículo 258 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92) las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### 3.1.2.4. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la(s) vía(s) pública(s) que sirve(n) de acceso a la parcela, se clasifican en:

- lindero frontal: aquél que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).
- Lindero posterior, testero o trasero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.
- linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los precios colindantes.

#### 3.1.2.5. Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los Planos de Ordenación de las NSP, en los planes parciales o especiales y en los estudios de detalle que se redacten, y que se separan:

- a) Los suelos destinados a viales públicos y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
- b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

#### 3.1.2.6. Alineaciones actuales

Son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

#### 3.1.2.7. Rasantes

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

#### 3.1.2.8. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

#### 3.1.2.9. Rasante actual

Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las NSP no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

#### 3.1.2.10. Rasante natural del terreno

Es la correspondiente al perfil del terreno.

#### 3.1.2.11. Cerramientos

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán de cumplir las siguientes condiciones:

.- Suelo urbano:

.- en los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público tendrán un cerramiento macizo de 1,20 m de altura máxima, cuyo acabado exterior será de piedra granítica de acabado tosco y/o de enfoscado blanco o de la gama de las tierras.

.- en los linderos entre parcelas tendrán un cerramiento macizo de 2,40 m de altura máxima.

.- Suelo urbanizable y no urbanizable:

.- los cerramientos macizos no podrán tener una altura superior a 1 m, siendo sus acabados exteriores e interiores de piedra granítica de acabado tosco y/o de enfoscado blanco o de la gama de las tierras.

### 3.1.3. CONDICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

#### 3.1.3.1. Plano de fachada

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes ni vuelos en fachada.

#### 3.1.3.2. Medianera

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre

dos edificaciones que se eleva desde los cimientos a la cubierta aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

#### 3.1.3.3. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

#### 3.1.3.4. Edificación en línea

Se denomina al caso en el que la alineación y la línea de edificación son coincidentes.

#### 3.1.3.5. Edificación fuera de línea

Se denomina al caso en el que la línea de edificación es exterior a la alineación oficial, es decir, al caso en el que dicha alineación corta la superficie edificada.

#### 3.1.3.6. Edificación remetida

Se denomina al caso en el que la línea de fachada es interior a la alineación oficial.

#### 3.1.3.7. Retranqueo

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto de la alineación oficial, o respecto de uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueos a testero, y retranqueos laterales o medianeros.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

#### 3.1.3.8. Separación entre edificaciones

Es la menor distancia, medida en metros, entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía o espacio público.

#### 3.1.3.9. Edificación aislada

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las parcelas colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

### 3.1.3.10. Edificación no aislada

Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras, la edificación pareada y la edificación agrupada.

### 3.1.3.11. Edificación entre medianeras

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene dos o más de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente.

### 3.1.3.12. Edificación pareada

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene uno de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente y presenta condiciones de exenta en el resto.

## 3.1.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

### 3.1.4.1. Fondo edificable

Es la dimensión máxima, en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior, o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasantes.

### 3.1.4.2. Superficie ocupable

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en las Normas Particulares y Específicas.

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable cuando este exista, por la ocupación que se admita en planta baja, por los retranqueos a linderos y por la separación entre edificaciones, en su caso.

La superficie ocupable bajo rasante, denominada como planta de sótano, se entiende que abarca a toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales, incluyendo los espacios libres correspondientes a retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones.

### 3.1.4.3. Superficie ocupada

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota desnivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin

incluir los cuerpos y elementos salientes.

#### 3.1.4.4. Ocupación máxima de parcela

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre rasante), y la superficie total de la parcela.

#### 3.1.4.5. Espacio libre privado

Son espacios libres privados, los terrenos interiores a una parcela y no ocupables por la edificación en aplicación de la ocupación máxima y/o de la ordenanza de patio y jardín privado., En estos espacios libres privados de parcela, se podrán disponer jardines e instalaciones complementarias necesarias para su uso.

### 3.1.5. CONDICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

#### 3.1.5.1. Altura de la edificación

Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior de la cornisa del alero de cubierta.

#### 3.1.5.2. Altura libre de pisos

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

#### 3.1.5.3. Altura de pisos

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

### 3.1.6. CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

#### 3.1.6.1. Habitación exterior

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las condiciones establecidas en las Condiciones Generales de Uso y, además, cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público.
- b) Dar a un patio de parcela de carácter privado que cumpla las condiciones específicas correspondientes a los patios.

#### 3.1.6.2. Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior.

#### 3.1.6.3. Habitación en segundas luces

Es la que, siendo interior, está incorporada espacialmente a una habitación exterior o a una galería con la que se conecta mediante una embocadura diáfana de dimensión superior al 30% de la superficie útil de la pieza interior, y con una distancia entre el plano exterior de embocadura y el plano exterior de fachada superior a un tercio del fondo medio de la habitación en segundas luces.

#### 3.1.6.4. Habitación vividera

Es toda aquella habitación exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren permanencia sedentaria y duradera de personas.

#### 3.1.6.5. Habitación no vividera

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y armarios, así como los aseos y cuartos de baño.

### 3.1.7. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

#### 3.1.7.1. Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

Las plantas de sótano o semisótano no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como:

- a) Almacenes a efectos a los usos del edificio en planta baja.
- b) Garajes.
- c) trasteros de las viviendas del edificio.

d) cuartos de máquinas e instalaciones comunes.

La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 50% de su extensión como superficie total edificada, cuando esté al servicio de las viviendas del edificio o de la parcela. En este caso se inscribirá en el registro de la Propiedad como carga o limitación de uso de la parte correspondiente en el planta baja, su necesario destino a garajes a efectos a las viviendas u otros usos compatibles de la edificación.

Los patios interiores abiertos o cerrados, los soportales y las plantas diáfanas no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada. Se considera como planta diáfana de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carezcan de cualquier tipo de cerramientos. En ningún caso se permitirá la utilización de las plantas diáfanas como garajes o aparcamientos.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

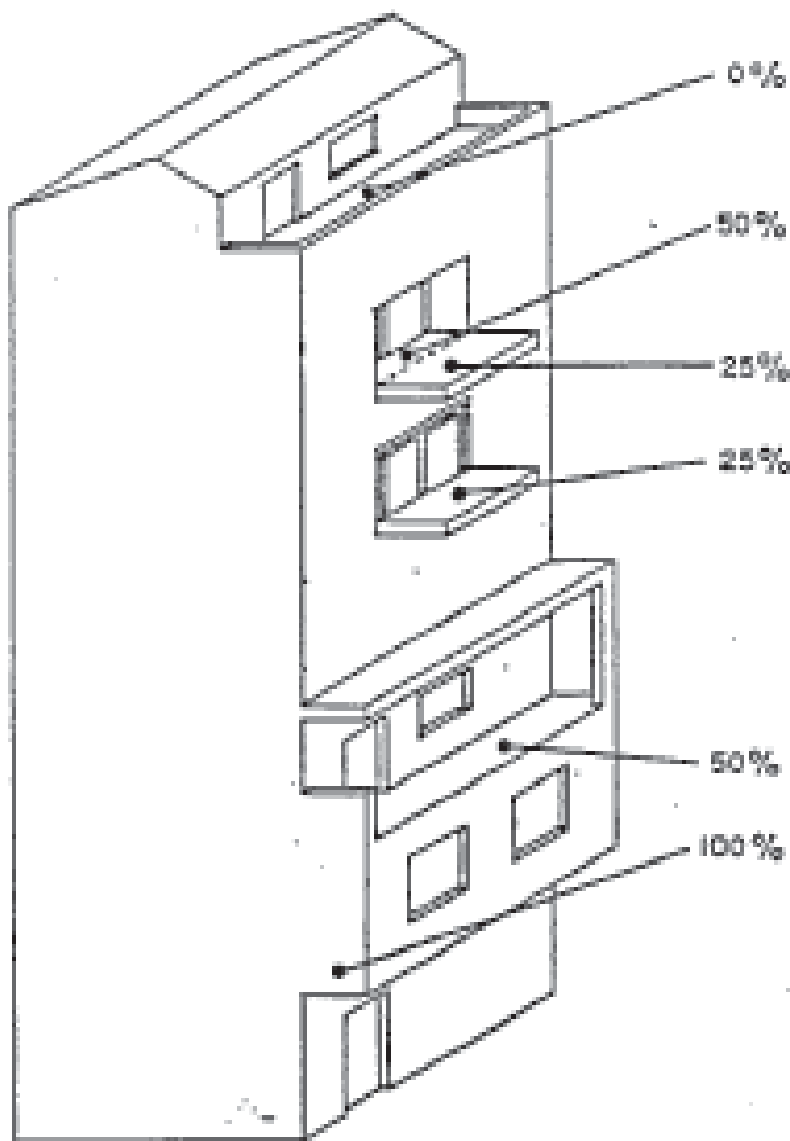
- cuerpos salientes cerrados: 100%
- cuerpos salientes semicerrados: 50%
- cuerpos salientes abiertos: 25%

Las terrazas entrantes computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada y hasta el plano interior de fachada.

Las terrazas entrantes en planta de bajo-cubierta no computarán a los efectos del cálculo de la superficie total edificada.

Las superficies edificadas en planta bajo-cubierta computarán en un 100% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada.

COMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA DE LOS CUERPOS SALIENTES



### 3.1.7.2. Edificabilidad

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados por metro cuadrado, resultante de dividir la superficie máxima edificable asignada por la NSP a una parcela por la superficie de la misma.

Podrá ser bruta o neta según se aplique a las parcelas catastrales actuales o a las parcelas resultantes de la ordenación fijada en las NSP.

### 3.1.7.3. Altura máxima

En la mayor altura de la edificación, expresada en metros y en número de plantas, asignada por las NSP a cada parcela.

La determinación del punto de la fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

#### a) Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante, tomada en la última línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 1 metro, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.

Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de 1 metro, se dividirá la línea de fachada en el mínimo número de tramos iguales para que, en cada uno de estos tramos, los desniveles de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no superen esta medida de 1 metro. Cada tramo de línea de fachada así definido será independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

#### B) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Las altura máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes respectivas, y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.

En las esquinas, las alturas máximas así determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada, regularán la edificación en una banda igual al fondo edificable correspondiente a cada alineación, permitiéndose en el cuadrilátero de esquina definido por la intersección de las dos bandas de fondos edificables, aplicar la altura máxima que

justifique el proyecto como más conveniente para la organización del edificio y para la imagen urbana de la esquina resultante.

c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. En el caso de que dos bandas de fondos edificables correspondientes a dos alineaciones definieran un cuadrilátero común, para esta superficie edificable se aplicará, de las dos alturas máximas correspondientes, la que justifique el proyecto como más conveniente para la organización del edificio, siempre que, al menos en fondos de seis metros desde cada alineación, se mantengan las alturas máximas correspondientes a las respectivas fachadas.

Los fondos edificables que se citan en cada uno de los subapartados b) y c) tendrán la misma dimensión.

## CAPITULO 3.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### 3.2.1.- REGULACIÓN DE USOS

Las NSP regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada ordenanza.

En el suelo urbanizable se determinan para cada polígono los usos característicos, debiendo los correspondientes planes parciales establecer la regulación pormenorizada de los mismos.

En el suelo no urbanizable se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos.

### 3.2.2. – TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso característico, uso compatible o uso prohibido.

#### 3.2.2.1. – Uso característico

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

#### 3.2.2.2. – Uso compatible

Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso característico.

#### 3.2.2.3. – Uso prohibido

Es aquel que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido el ámbito que se señala.

### 3.2.3. – CLASES DE USOS

#### 3.2.3.1. – Uso residencial

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento familiar en forma permanente o temporal.

## Volumen 2 – página 37

**DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)****Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos de suspenso.**

Se establecen dos categorías en función de que se trate bien de edificios multifamiliares en los que varios alojamientos familiares o viviendas cuentan con un acceso común a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado, o bien de edificios unifamiliares en los que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

## 3.2.3.2. – Uso terciario.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población y/o a las empresas. Se establecen las siguientes categorías: despachos profesionales, comercio minorista, hostelería, oficinas y servicios en general.

## 3.2.3.3. – Uso de aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las plantas baja o sótano de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, en los espacios libres privados o en zonas acotadas del viario público y, excepcionalmente, de los espacios libres de uso y dominio público.

## 3.2.3.4. – Uso dotacional

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como escuelas, guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, teatros, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, edificios público-administrativos, etc...

Se incluyen asimismo en esta clase de usos los correspondientes a las instalaciones al servicio de las redes de infraestructuras.

Se establecen las siguientes categorías: educativo, deportivo, administrativo-asistencial, recreativo-socio cultural e infraestructuras.

## 3.2.3.5.- Uso productivo

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados, como al almacenamiento de los mismos y como a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Se establecen las siguientes categorías: talleres, talleres artesanos, almacenes e industria. La condición que permite clasificar a los usos productivos en la categoría de talleres o de

industria se define en base a la potencia instalada al servicio de la Producción: por encima de los 75 kw de potencia instalada para la producción (esto es sin contar iluminación y termorregulación) la actividad se considerará a los efectos del planeamiento como industria, mientras que por debajo de los 75 kw se considerará como taller.

Pos su parte, los talleres artesanos se definen, a los efectos del planeamiento, como aquellos talleres que cumplen concurrentemente las siguientes tres condiciones:

- .- que el titular de la actividad no emplee a más de tres trabajadores,
- .- que la actividad no ocupe más de 150 m<sup>2</sup> construidos, y
- .- que la actividad no figure en el Nomenclátor anexo a la Reglamentación de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre).

#### 3.2.3.6. – Uso de espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que los requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc...) sin que para ello precisen de edificabilidad alguna, siempre que estas construcciones no superen las siguientes condiciones:

- .- superficie máxima: 16m<sup>2</sup>.
- .- altura máxima de alero: 2,60 m.
- .- altura máxima de cumbrera: 3,40 m.
- .- ocupación máxima del espacio libre: 6%.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter privado pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (almacenes de útiles de jardinería, invernaderos, leñeras, etc...) sin que para ello consuman o precisen de edificabilidad alguna, siempre que estas construcciones no superen las siguientes condiciones:

- .- superficie máxima: 16 m<sup>2</sup>.
- .- altura máxima de alero: 2,60 m.
- .- altura máxima de cumbrera: 3,40 m.
- .- ocupación máxima del espacio libre: 6%.

### 3.2.3.7. – Uso agropecuario

Corresponde a todos aquellos espacios e instalaciones destinados a actividades agrícolas o ganaderas, así como al almacenamiento de materias primas relacionadas con estos usos.

### 3.2.4. – ESTANDARES FUNCIONALES

En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan en los apartados siguientes.

#### 3.2.5.1. – Distancias mínimas de las instalaciones ganaderas

Las instalaciones y edificios dedicados a la cría y/o estabulación de animales que no se localicen en el polígono ganadero, solo podrán ubicarse en suelo no urbanizable y deberán situarse a más de 200 metros de los límites del suelo urbano y urbanizable del término y, en su caso, de los términos limítrofes.

Quedan exceptuadas de esta regulación las instalaciones domésticas no comerciales de cría y/o refugio de animales de compañía que, en cualquier caso, no deberán producir molestias a los vecinos colindantes.

### 3.2.5. – SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

#### 3.2.5.1. Accesibilidad a las edificaciones

El acceso a las edificaciones y locales podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes con un ancho mínimo de cuatro metros.

#### 3.2.5. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de volumen

por hora y contar con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cms del suelo.

#### 3.2.5.1. Evacuación de humos

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de las conducciones del edificio. Sin embargo, el ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables.

#### 3.2.5.2. Instalaciones de acondicionamiento de aire

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas y sótanos ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación.

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m<sup>3</sup> de local por cada m<sup>2</sup> de patio.

Cuando sean imposibles las condiciones anteriores, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, y que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc.. En cualquier caso, estas ventilaciones excepcionales de aire acondicionado a vía pública en fachada de planta baja estarán situadas al menos a 2,80 metros de la rasante de la calle.

### 3.2.7. USOS Y ALTURAS MINIMAS POR PLANTAS

#### 3.2.7.1. Sótanos

Se define como sótano aquella planta en la que la altura desde la rasante de la línea de edificación al plano inferior del forjado de techo es menor de 1,20 metros en todos los puntos de su superficie.

En sótanos sólo se admite como uso característico independiente el de aparcamiento.

Los usos en sótano vinculados a usos característicos residenciales, terciarios, dotacionales y productivos ubicados en planta baja o piso, no podrán disponer de habitaciones o locales vívideros, destinándose pues exclusivamente a almacén, instalaciones y aseos.

Estos usos de almacén vinculado a otros usos en planta baja, y los demás usos posibles,

Serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como del desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

En los sótanos se prohíbe cualquier actividad vinculada al uso agropecuario.

La altura libre mínima de la planta sótano en los nuevos edificios será de 2,20 metros.

#### 3.2.7.2. Planta baja

Se define como planta baja aquella planta menos elevada del edificio en la que ninguno de los puntos del plano del piso se encuentra a más de 1 metro por debajo de la rasante de la línea de edificación.

En planta baja se permiten, con carácter general, todos los usos, dentro de las limitaciones zonales establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares y específicas y en los Planos de ordenación.

La altura libre mínima de la planta baja en los nuevos edificios nunca será inferior a 2,50 metros en el caso de usos comerciales, oficinas, dotaciones comunitarias, industria, talleres y almacenes. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en el apartado 3.2.8 de este volumen.

#### 3.2.7.3. Planta semisótano

Las plantas semisótano se definen como aquellas que tienen condiciones de altura respecto de rasante intermedias a las de plantas sótano y baja.

Quedan prohibidas en los nuevos edificios.

En los ya existentes, las condiciones de uso serán, en su caso, las correspondientes a las plantas sótano.

#### 3.2.7.4. Planta piso

Los usos permitidos se regulan en las normas urbanísticas particulares.

La altura mínima de las plantas piso en los nuevos edificios no será inferior a 2,40 metros en el caso de usos diferentes al de residencia familiar. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en el apartado 3.2.8 de este volumen.

#### 3.2.7.5. Planta bajo-cubierta



En la planta bajo-cubierta solo se permite el uso residencial, el de almacén no independiente afecto a un uso en la planta baja o piso inferior correspondiente, el de despacho profesional, el de alojamiento hostelero y el de taller artesano.

En las plantas bajo-cubierta utilizables para viviendas, los paramentos verticales de todas las habitaciones tendrán un mínimo de 1,20 metros de altura libre, regulándose el resto de las condiciones de altura libre mínima en el apartado 3.2.9 de este volumen.

### 3.2.8. HABITABILIDAD

#### 3.2.8.1. Vivienda y apartamento

Toda vivienda se compondrá de estancia-comedor, dormitorio doble, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje, y no podrá tener una superficie útil inferior a 50 m<sup>2</sup>.

Se entenderá por apartamento, aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor (que puede llevar incorporada la cocina), cocina (que puede ir incorporada a la estancia-comedor), cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 30 m<sup>2</sup> y menor de 50 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.8.2. Altura libre

En general, la altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 15% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos rehabilitados, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 15% de la superficie útil con altura inferior, pero siempre superior a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos en la planta bajo-cubierta, se admitirán alturas entre 1,20 y 1,90 metros en una superficie que no sobrepasará el 20% de su superficie útil, y sobrepase el 20% de su superficie útil.

#### 3.2.8.3. Dimensiones y superficies mínimas

.-Estancia: superficie no menor de 12 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 x 2,40 m.

.-Estancia-comedor: superficie no menor 14m<sup>2</sup>, y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros. En el caso de apartamento, puede llevar incorporada la cocina si se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 250 m<sup>3</sup>/hora.

.-Cocina: superficie no menor de 6 m<sup>2</sup>, y se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 m., en el caso de ser independiente de la estancia-comedor.

.-Dormitorio sencillo: superficie no menor de 6 m<sup>2</sup> sin incluir armario ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 1,80 x 1,80 metros.

.-Dormitorio doble: superficie no menor de 8 m<sup>2</sup> sin incluir armario ropero, pudiendo inscribirse un cuadrado de 2 x 2 metros.

.-Cuarto de aseo completo: superficie no menor de 3 m<sup>2</sup>.

.-Armario ropero empotrado o zona de almacenaje: en conjunto, una superficie útil de almacenaje no menor de 1 m<sup>2</sup>.

.-Pasillos: la anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 40 cms, nunca situados frente a una puerta.

No obstante, estas prescripciones podrán no ser exigidas por el ayuntamiento cuando se trate de viviendas procedentes de la rehabilitación de un edificio ya existente.

#### 3.2.8.4. Situación de las viviendas y obligatoriedad de vivienda exterior

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

Toda vivienda deberá tener al menos una habitación (estancia, estancia-comedor o dormitorio) abierta a vía pública, a espacio libre de uso público o a patio interior/espacio libre privado, pudiendo inscribirse en este último un círculo de 5 metros de diámetro como mínimo.

#### 3.2.8.5. Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia o de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre, no admitiéndose este en fachada exterior a vía o a espacio libre públicos.



TITULO 4. – INCORPORACIÓN DE ORDENACIONES, USOS, EDIFICIOS E  
INSTALACIONES PREEXISTENTES

## CAPITULO 4.1. – PLANES PARCIALES

Las NSP de Venturada modifican el Plan parcial de Cotos de Monterrey, además de en otros aspectos menores, en tres aspectos básicos: a) sus condiciones de uso, volumen y estéticas (ordenanzas), b) la clasificación como área pública en suelo no urbanizable protegido de la mayor parte del pie de monte que hasta el momento estaba clasificado como parques y jardines públicos en suelo urbano, y c) la precisión de la forma concreta de gestión de la conservación de la urbanización a través de la creación de una única Entidad urbanística Colaboradora de mantenimiento para todo el ámbito del suelo urbano del núcleo de Cotos de Monterrey. Sin embargo, las NSP de Venturada no sustituyen al Plan Parcial de Cotos en sus aspectos no cerrados de ejecución, gestión y compromisos de urbanización y mantenimiento, quedando pues estas determinaciones plenamente vigentes e incorporadas a la Revisión del Planeamiento Municipal.

## CAPITULO 4.3.- PARCELAS DEL SUELO URBANO CON ORDENACIÓN APROBADA

Las NSP de Venturada incorporan a sus determinaciones las de los documentos e instrumentos de ordenación urbanística de aquellas unidades de ejecución del suelo urbano consolidadas, semiconsolidadas, o en curso de desarrollo que aún no han cumplido todos sus deberes y cargas de cesión, equidistribución y urbanización, y que se consideran adecuadas al modelo territorial adoptado.

En cualquier caso, las NSP de Venturada definen para estas unidades de ejecución en curso de desarrollo los plazos a los efectos de la aplicación del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas.

## CAPITULO 4.3. – REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y/O FUERA DE ORDENACIÓN

### 4.3.1. EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NSP, que no sean contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación.

En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por las NSP y la legislación general, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.

En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ampliación, mejora, reforma, consolidación, apertura o cambio de uso en estos edificios e instalaciones.

#### 4.3.2. EDIFICIOS Y USOS LEGALIZADOS FUERA DE ORDENACIÓN

Todos aquellos edificios y usos existentes (o en construcción y trámite de implantación) en la fecha de aprobación de las NSP que sean contrarios a alguna de sus determinaciones y disponen de la correspondiente licencia urbanística se registrarán por las siguientes condiciones:

-no se permitirán obras de ampliación, o cambio de uso contrarias a las determinaciones de las NSP.

-se permitirán obras de reparación, consolidación y mejora de los edificios e instalaciones incluidos en la licencia, siempre que no impliquen la necesidad de renovar la licencia de apertura de un uso contrario a las determinaciones de uso de las NSP.

#### 4.3.3. EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS Y FUERA DE ORDENACIÓN

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NSP que sean contrarios a sus determinaciones y no dispongan de la correspondiente licencia se registrarán por las siguientes condiciones:

-sólo se autorizarán obras y actuaciones destinadas a garantizar:

- .- la seguridad de personas y bienes
- .- la salubridad, ornato, conservación y consolidación del inmueble,
- .- la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio, y
- .- la integridad del dominio público.



## TITULO 5.- NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

## CAPITULO 5.1. – CONDICIONES DE CONTORNO

### 5.1.1. – FINALIDAD

La finalidad de estas normas técnicas generales de urbanización es doble: la determinación de las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, y la recomendación de una serie de estándares y características orientativas de los mismos.

### 5.1.2. – GRADO DE URBANIZACIÓN

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Legislación Urbanística para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles serán: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales y de escorrentía, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

En particular, y en relación con las condiciones exigibles de infraestructuras de evacuación y depuración de aguas residuales exigibles a cualquier actuación de urbanización y/o edificación en el Término de Venturada, estas se concretarán en la conexión a las redes generales municipales y en la contribución económica alícuota al Plan Integral de Saneamiento del Municipio.

## CAPITULO 5.2. – RED VIARIA PUBLICA

### 5.2.1. – CLASIFICACION DE LA RED VIARIA

A efectos de la aplicación de las presentes Normas Técnicas Generales de Urbanización, las Normas Subsidiarias de Venturada establecen la siguiente clasificación de los elementos de la red viaria pública del Municipio:

A).- Carreteras de acceso, travesías y variantes.

Son las vías que conectan el municipio con las redes regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí, en incluyen las principales vías de conexión de los núcleos urbanizados. Canalizan los mayores volúmenes de tráfico del municipio y pertenecen, en su totalidad, al sistema general de red viaria definido en los Planos de Ordenación.

B).- Calles principales

Son los ejes estructurales de los dos núcleos: funcionan como distribuidores generales del tráfico interno al municipio y como vías de acceso básicas a las vías intermunicipales de la clase B) anterior. Canalizan volúmenes de tráfico significativos (a nivel municipal) y quedan definidas como todos los elementos del Sistema General de Red Viaria definido en los Planos de Ordenación que no pertenecen a la categoría A) anterior.

C).- Calles locales.

Son las vías cuya función predominante es el acceso a las parcelas y edificaciones de sus márgenes y al resto de las calles locales de su entorno inmediato. Constituyen en su totalidad la red viaria de sistema local del Municipio.

D).- Itinerarios peatonales.

Son aquellos caminos de uso exclusivo peatonal y para bicicletas que conectan los espacios libres de uso y dominio público entre sí.

### 5.2.2.- CONDICIONES DE TRAZADO

5.2.2.1. – El trazado de las vías se ajustará, en Suelo Urbano, a las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación de las Normas Subsidiarias (precisadas, en su caso, en los correspondientes Estudios de Detalle), y en Suelo Urbanizable, a las alineaciones definidas en los correspondientes Planes Parciales de cada Sector. En general, la traza de las vías se adaptará a la

## VOLUMEN 2, PAG. 51

**Incorpora la corrección de error material nº 3.1 introducida por acuerdo de Pleno de 12-3-97.**

Topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican, se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

5.2.2.2. – El ancho de la calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada:

CLASE DE VIA .....	ANCHO MINIMO (m)	ANCHO RECOMENDADO (m)
A: carreteras, travesías y Variantes .....	7,00	9,00
B: calles principales .....	6,00	7,50
C: calles de acceso.....	5,00	6,50

El ancho mínimo de acera será en las clases de vía A y B de 1,50 metros (recomendado: 2,5 metros) y en las vías de clase C de 1,20 metros (recomendado: 1,5 metros).

## 5.2.2.3. – Sección longitudinal

Las pendientes máximas recomendables son del 6% en las vías de Clase A y B, y del 8% en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.

Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales, la pendiente mínima recomendable será del 0,66% (uno por 150). Se podrán disponer excepcionalmente pendientes menores siempre que los correspondientes proyectos resuelvan el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros.

## 5.2.2.4. – Sección transversal

En general, el bombeo mínimo de la calzada, recomendado para facilitar la eliminación de las aguas superficiales, será el 2%. En pavimentos bituminosos, el mínimo exigible será del 1,5%, y en pavimentos de hormigón, del 1%.

DILIGENCIA: Correcciones de errores materiales puntuales introducidas en el documento para aprobación definitiva de la R. NN.SS. de Venturada por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 12 de Marzo de 1.997. Venturada, 17 de Marzo de 1.997. EL SECRETARIO

#### 5.2.2.4. – Tráfico compartido.

En aquellas calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan, se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos.

En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

### 5.2.3. – PAVIMENTACION Y ENCINTADO

5.2.3.1.- El dimensionamiento del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno.

El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

5.2.3.2.- Los pavimentos permitidos en calzada serán continuos flexibles, continuos rígidos o por elementos.

Los pavimentos continuos flexibles consistirán en una capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

Los pavimentos continuos rígidos estarán formados por una losa de hormigón “in situ” sobre una solera de material granular. La capa de rodadura se formará, bien con una capa de riego (o aglomerado) asfáltico o bien directamente con la losa de hormigón. Se evitará el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos sin un acondicionamiento previo en profundidad del suelo y del subsuelo de la calzada.

Los pavimentos por elementos colocados sobre la solera adecuada a cada caso (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etc..) se utilizarán preferentemente en las calles locales del Casco Tradicional de Venturada.

5.2.3.3. – El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico de vehículos (excepto en los casos permitidos de tráfico compartido) mediante un encintado de

bordillos de piedra natural o de elementos prefabricados de hormigón, en ambos casos colocados sobre una solera de hormigón in situ. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre un máximo de 25 cm y un mínimo de 12 cm, dependiendo de las condiciones del drenaje superficial, y con las lógicas excepciones de las barbacanas o vados para vehículos sobre las aceras.

El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizantes, admitiéndose una gran variedad de materiales de acabado en base a las condiciones urbanísticas del enclave: losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, china lavada, mortero continuo, hormigón in situ, tierra compactada, grava estabilizada y firme bituminoso en color gris o de la gama de las tierras.

En el Casco Tradicional del núcleo de Venturada, se recomiendan las aceras de china lavada, terrazos, baldosas de cemento y losas o adoquines.

Las aceras de tierra compactada, cantos rodados y firmes bituminosos en color gris o de la gama de las tierras se restringirán a las calles locales de zonas residenciales unifamiliares de baja densidad (unifamiliar aislado).

En todos los casos, los correspondientes proyectos definirán el tipo de firme de las aceras más adecuado al pavimento escogido.

Se emplearán acabos homogéneos de calzadas y aceras por tramos visuales unitarios de calle.

## CAPITULO 5.3. – ABASTECIMIENTO DE AGUA

### 5.3.1. – DOTACIÓN

En suelo urbano y urbanizable todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro, a través de la red de aducción del canal de Isabel II (Hidráulica de Santillana) y de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, en litros/habitantes/día para cada uso, según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para el municipio de Venturada.

En Suelo No Urbanizable se admitirán abastecimientos no provenientes de las redes de aducción y distribución señaladas en el párrafo anterior. En estos casos, las actuaciones urbanísticas que impliquen usos que precisen de abastecimiento de agua potable para consumo humano, deberán justificar técnicamente el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de Junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

### 5.3.2. – DISTRIBUCIÓN

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos públicos titulares de su mantenimiento.

## CAPITULO 5.4. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y LLUVIALES. DEPURACIÓN.

### 5.4.1. CONDICIONES GENERALES

En el suelo urbano y urbanizable del núcleo de Venturada todas la aguas residuales y pluviales se canalizarán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento para su conducción al sistema de depuración del Canal de Isabel II (EDAR del Sacedón), estando prohibidas las soluciones de fosas sépticas o pozos filtrantes.

En el suelo urbano del núcleo de Cotos de Monterrey, todas la aguas residuales se canalizarán a través de redes subterráneas a las redes de saneamiento de Cotos para su conducción al sistema de depuración de la urbanización (cinco depuradoras de fangos activados) quedando prohibidas las soluciones de fosas sépticas o pozos filtrantes. Las Normas Subsidiarias de Venturada recomiendan a la Entidad Urbanística colaboradora en el mantenimiento de la urbanización de Cotos de Monterrey la conexión de los vertidos de estas cinco depuradoras de fangos activados a la ampliación de la EDAR del Sacedón, y la subsiguiente clausura de estas cinco pequeñas instalaciones de depuración.

En el suelo urbano del núcleo de Cotos de Monterrey las aguas de lluvia no podrán conectarse a la red de saneamiento general, debiéndose solucionarse su evacuación bien a través de zanjas o pozos filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos. En las zonas de baja densidad (unifamiliar aislado) se admitirá la solución de conducción superficial de las aguas de lluvia por vía pública y espacio libre de uso y dominio público, habilitándose a este fin la infraestructura más acorde con la concepción y tratamiento de la calle o espacio libre.

En el suelo urbano y urbanizable de los dos núcleos sólo se admitirán soluciones excepcionales de recuperación de aguas residuales domésticas para riego, previa su correspondiente depuración, tramitándose esta autorización a través de la correspondiente declaración de utilidad pública de la instalación y a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras. Si se admitirán, sin embargo, a través del correspondiente Proyecto de Obras Ordinario, las instalaciones de recuperación de agua de lluvia para riego.

En el suelo no urbanizable, las actuaciones urbanísticas que no puedan conectar sus aguas residuales a la red municipal de saneamiento, dispondrán un sistema de depuración de las mismas previo a su evacuación a pozos filtrantes o cauces públicos. Estos sistemas individuales de depuración de las aguas residuales de las actuaciones aisladas en suelo no urbanizable asegurarán una pureza de efluentes igual a la que exija la normativa técnica en vigor para la EDAR del Sacedón.

Las aguas de lluvia recogidas por las actuaciones urbanísticas aisladas en suelo no urbanizable no podrán conectarse a la red de saneamiento municipal, debiendo solucionarse su evacuación bien a través de pozos y/o zanjas filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos.

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento municipal cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el Canal de Isabel II y/o, en su caso, el órgano titular del mantenimiento de la EDAR del Sacedón.

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento de Cotos de Monterrey cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el organismo titular del mantenimiento de la EDAR correspondiente en aplicación de la normativa general vigente sobre efluentes depurados.

#### 5.4.2. – DISEÑO DE REDES SUBTERRÁNEAS

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg. , pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg. A fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado de enchufe de campana y junta de goma, sobre solera de material granular de refino debidamente compactada. Igualmente podrán utilizarse tubos de hormigón armado. En las acometidas individuales de parcela o de imbornal podrán emplearse tuberías de fibrocemento, polivinilo (PVC) o polietileno.

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable de cabecera será de 40 cm de diámetro en redes unitarias y de 30 cm de diámetro en redes separativas. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas individuales de parcela a 15 cm y en las acometidas individuales de imbornal a 10 cm, siempre que se dispongan pendientes mínimas del 1,25%.

Todas las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, y de éstas a los colectores, se realizarán con pozos de registro. Además se situarán pozos de registro en todos los cambios de dirección de la red, en todos los cambios de rasante, y como mínimo cada 60 metros.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, en su caso, para una dilución de 5 a 1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas residuales) y se situarán tan próximos como sea posible de los cauces naturales.

Toda la red discurrirá por suelo de uso y dominio público, salvo excepciones justificadas por la imposibilidad técnica de acudir a este tipo de trazados. En estos casos, se inscribirán en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso, inspección y reparación a favor del ayuntamiento de Venturada, titular de la red de saneamiento del Término, y quedará prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.

Todos los tramos que discurran bajo la calzada de vías de tráfico rodado, quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos de los pozos de registro y cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado serán de fundición.

## CAPITULO 5.5. – SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

### 5.5.1. – REDES AREAS EXISTENTES.

En suelo urbano y urbanizable el progresivo enterramiento de las Redes aéreas existentes de Transporte y Suministro de energía eléctrica, se regulará en una Ordenanza Municipal específica en la que, mediante el correspondiente Convenio o Acuerdo con la Compañía Titular de la Red, se establezcan los compromisos económicos de las partes.

En cualquier caso, en todos los edificios de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de acera de su frente de parcela de 16 o más metros de longitud, será obligatorio enterrar las redes aéreas preexistentes en dicho tramo de acera.

### 5.5.2. – REDES Y ACOMETIDAS DE NUEVO TRAZADO.

En suelo urbano y urbanizable todas las redes y acometidas de nuevo trazado, tanto de baja como de media tensión, serán subterráneas, excepto en el Casco Tradicional del núcleo de Venturada en el que se admite el grapado a fachadas de cable trenzado, si bien se prohíben expresamente tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre vías públicas o espacios públicos, debiendo resolverse estos cruces mediante canalizaciones subterráneas.

En suelo no urbanizable se admiten los nuevos tendidos aéreos tanto de baja como de media tensión.

En el suelo urbano y urbanizable quedan prohibidos los nuevos tendidos aéreos de líneas de alta tensión, y en Suelo No Urbanizable, la autorización de estos nuevos tendidos deberá tramitarse a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

#### 5.5.2.1. – Centros de Transformación

Los Centros de Transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada de la Compañía Titular del servicio de suministro de energía eléctrica, y su exterior armonizará con la imagen urbana de la zona en que se ubiquen.

#### 5.5.2.2. – Cálculo y características de las redes y sus canalizaciones

El cálculo y las características de las redes eléctricas y sus canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en los



reglamentos electrotécnicos y normas Tecnológicas, vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica.

## CAPITULO 5.6. – ALUMBRADO PUBLICO

### 5.6.1. – REQUERIMIENTOS LUMINOTECNICOS

Los niveles mínimos de luminancia media (lux) en calzada según la clase de calle y en itinerarios peatonales y espacios libres públicos serán:

.-Calles A) .....	12 lux
.-Calles B) .....	10 lux
.-Calles C).....	8 lux
.-Itinerarios peatonales y espacios libres públicos .....	6 lux

### 5.6.2. – CARACTERÍSTICAS DE LOS PUNTOS DE LUZ.

Las alturas mínimas de los puntos de luz según la clase de calle serán las siguientes:

.-Calles A) .....	7 metros
.-Calles B) .....	5 metros
.-Calles C).....	3 metros
.-Itinerarios peatonales y espacios libres públicos de luz a nivel de suelo .....	2,5 metros

Las luminarias serán siempre cerradas y se recomienda, con carácter general, la utilización de lámparas de vapor de sodio a alta presión.

Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o de báculo (ésos siempre de altura superior a cinco metros) ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.

En el Casco Tradicional del núcleo de Venturada se permitirá el empleo de brazos murales siempre que la sección de la calle así lo exija.

En las calles locales (clase C) de zonas residenciales de baja densidad (unifamiliar aislado o pareado), se admitirán las columnas sobre las vallas en frente de parcela a vía pública.

En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiendo por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

Los soportes serán de hierro fundido, de acero galvanizado pintado o de hormigón armado, y estarán adecuadamente cimentados o anclados (brazos murales y columnas sobre vallas). Todos los puntos de luz y los soportes metálicos estarán conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido específico.

### 5.6.3. – CARACTERÍSTICAS DE LA RED

Los centros de mando estarán dotados de accionador automático y se integrarán en general en la edificación aledaña o en los propios centros de transformación. Cuando esta ubicación no resulte posible, se tratarán como un elemento más del mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle o espacio público en que se ubiquen.

En función de las exigencias de Conservación de la Urbanización, cuando esta corra a cargo de los propietarios de una zona integrados en Entidad Urbanística Colaboradora de Mantenimiento, los centros de mando dispondrán de contador de triple tarifa (o “tarifa nocturna”).

Los nuevos tendidos de la red de alumbrado serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, embutidos en canalización de PVC (rígida o flexible corrugada) hormigonada en los cruces de calle.

En relación con los tendidos aéreos preexistentes, en todos los edificios de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de acera de su frente de parcela de 16 o más metros de longitud, será obligatorio enterrarlos al menos en dicho tramo de acera.

En el Casco Tradicional del núcleo de Venturada, cuando los puntos de luz se dispongan sobre brazo mural, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.

El cálculo y las características de las redes de Alumbrado Público, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía titular del servicio de Suministro de Energía Eléctrica.



## CAPITULO 5.7. – TELEFONIA

En Suelo Urbano y Urbanizable los nuevos tramos de la red de telefonía serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales embutidos en canalización de PVC (rígida o flexible corrugada) hormigonada en los cruces de calle. Estas canalizaciones cumplirán las prescripciones y la normativa técnica de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.

Sólo se permitirán nuevos tendidos aéreos para aquellas acometidas individuales que discurran por zonas semiconsolidadas o no consolidadas en las que no sea posible prever el parcelario final resultante de la ejecución del planeamiento.

En relación con los tendidos aéreos preexistentes, en todos los edificios de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de acera de su frente de parcela de 16 o más metros de longitud, será obligatorio enterrarlos al menos en dicho tramo de acera. Esta obligación no será de aplicación en las zonas de unifamiliar aislado.

En el Casco Tradicional del núcleo de Venturada podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de telefonía, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.

El cálculo y las características de las redes de telefonía y de sus canalizaciones, cumplirán las prescripciones y la normativa de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.



# **REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VENTURADA**

**TEXTO REFUNDIDO**

**VOLUMEN III  
NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES**

## INDICE DEL VOLUMEN 3

	Pág.
<b>TITULO 1.- SUELO URBANO .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO 1.1. – CONDICIONES DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>2</b>
1.1.1.- ACCIONES AISLADAS DE EDIFICACIÓN (Actuaciones Asistemáticas) .....	2
1.1.2. – ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS .....	2
1.1.2.1. – Asignación de Plazos .....	5
1.1.3. – CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	7
<b>CAPITULO 1.2. – CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>8</b>
1.2.1. – USOS CARACTERÍSTICOS .....	8
1.2.2. – REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS .....	10
<b>CAPITULO 1.3. – CONDICIONES DE VOLUMEN .....</b>	<b>22</b>
.- ORDENANZA RMA	
.-Residencial Multifamiliar en Bloque Abierto .....	23
.- ORDENANZA RBC	
.-Residencial Bifamiliar del Casco Tradicional .....	26
.- ORDENANZA RU1	
.-Residencial Unifamiliar del Casco Tradicional .....	32
.- ORDENANZA RU2	
.-Residencial Unifamiliar intensivo .....	37
.- ORDENANZA RU3	
.-Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo .....	41
.- ORDENANZA RU4	
.-Residencial Unifamiliar Semi-Extensivo .....	45
.- ORDENANZA RU5	
.-Residencial Unifamiliar Extensivo .....	49
.- ORDENANZA TAS	
.-Talleres, Almacenes y Servicios .....	53
.-ORDENANZA DC, DEC, DCD, DCA, DCR	
.-Dotaciones Comunitarias en sus cuatro categorías: educativas, deportivas, administrativas-asistenciales y recreativas culturales .....	56
.- ORDENANZA COM	
.-Comercio .....	58
.-ORDENANZA LUP	
.-Suelo libre de uso y dominio público .....	60
.- ORDENANZA PJP	
.-Patio-Jardín Privado .....	61

CAPITULO 1.4. – CONDICIONES ESTÉTICAS .....	62
1.4.1. ACTUACIÓN SINGULAR .....	62
1.4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ESTÉTICA ESPECÍFICA .....	63a
1.4.2.1.- Grados de Protección Estética Específica .....	63a
1.4.2.2. -Definición de los distintos tipos de obras admitidas sobre los edificios y elementos sujetos a protección Estética Específica .....	63e
1.4.2.3. –fichas de los edificios y elementos del Suelo Urbano del Núcleo de Venturada Sujetos a protección Estética Específica .....	64
1.4.3. CONDICIONES ESTETICAS DEL CASCO TRADICIONAL DE VENTURADA Y SU ZONA DE INFLUENCIA .....	65
1.4.3.1. – Delimitación .....	65
1.4.3.2. – Fachadas .....	65
1.4.3.3. – Cuerpos salientes .....	66
1.4.3.4. – Medianerías .....	67
1.4.3.5. – Cubiertas .....	67
1.4.3.6. - Terrazas .....	68
1.4.3.7. – Toldos y rótulos publicitarios en fachadas .....	68
1.4.3.8. – Instalaciones en fachada .....	69
1.4.3.9. – Cerramientos .....	69
1.4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS DEL SUELO URBANO NO INCLUIDO EN EL PERÍMETRO DEL CASCO TRADICIONAL Y SU ZONA DE INFLUENCIA .....	70
1.4.4.1. – Fachadas .....	70
1.4.4.2. - Medianerías .....	70
1.4.4.3. – Cubiertas .....	70
1.4.4.4. – Instalaciones en fachada .....	70
<b>TITULO 2.- SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>71</b>
CAPITULO 2.1.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN .....	72
2.1.1. – DELIMITACION .....	72
2.1.2. – ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS .....	72
2.1.2.1. – Asignación de Plazos .....	73
2.1.3. – CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO .....	73
2.1.4. – CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	74
CAPITULO 2.2. – CONDICIONES DE USO .....	75
CAPITULO 2.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN .....	76
CAPITULO 2.4. – CONDICIONES ESTETICAS .....	77

<b>TITULO 3. – SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>78</b>
<b>CAPITULO 3.1. – CONDICIONES DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>79</b>
3.1.1. – EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR .....	79
3.1.2. – ALTERACIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE, MEDIANTE ACTOS DE PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN O DIVISIÓN .....	79
3.1.3. – CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE .....	82
3.1.4. – DEFENSA, PROTECCIÓN Y RESERVA DE GRANDES INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES NATURALES .....	82
3.1.5. – EXTRACCIÓN DE ARIDOS, TIERRAS Y MINERALES, Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS .....	85
<b>CAPITULO 3.2. – CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>87</b>
3.2.1. – CATEGORÍAS DE USOS PERMITIDOS .....	87
3.2.2. – USOS PROHIBIDOS .....	88
3.2.3. – LIMITACIONES DE USOS POR CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE .....	88
3.2.4. – SEPARACIÓN DE USOS GANADEROS INTENSIVOS .....	88
<b>CAPITULO 3.3. – CONDICIONES DE VOLUMEN .....</b>	<b>91</b>
3.3.1. – NÚCLEO DE POBLACIÓN .....	91
3.3.2. – RETRANQUEOS A LINDEROS .....	91
3.3.3. – SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES .....	92
3.3.4. – CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y ALTURA .....	92



CAPITULO 3.4. – CONDICIONES ESTETICAS .....	95
3.4.1. – COMPOSICIÓN GENERAL .....	95
3.4.2. – CUBIERTAS .....	95
3.4.3. – ARBOLADO .....	95
3.4.4. – CONDICIONES ESPECIFICAS .....	96



## TITULO 1. – SUELO URBANO

El suelo urbano de las NSP de Venturada, delimitado en los Planos de Ordenación a escala, 1:5.000, 1:2.000 y 1:1.000, se rige para su desarrollo por cuatro tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada unidad territorial:

- .-condiciones de ejecución
- .-condiciones de uso
- .-condiciones de volumen, y
- .-condiciones estéticas.

VOLUMEN 3, PAG. 2

Incorpora las correcciones de errores materiales nº 3.2 y 3.3 introducidas por Acuerdo de Pleno de 12-3-97.

## CAPITULO 1.1.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La ejecución de las determinaciones del planeamiento del suelo Urbano se llevará a cabo por Zonas y Polígonos en los términos en que se precisa para cada uno de ellos en las fichas individuales del Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas y en los términos correspondientes fijados en el presente Volumen y en la legislación urbanística general.

### 1.1.1.- ACCIONES AISLADAS DE EDIFICACIÓN (Actuaciones Asistemáticas)

Las Acciones Aisladas o Actuaciones Asistemáticas de Edificación afectarán obligatoriamente a parcelas completas, y se tramitarán como solicitudes de licencia de obra. En la documentación preceptiva del correspondiente Proyecto Técnico se señalará gráfica y explícitamente a escala mínima 1:2.000 el perímetro de la parcela completa a la que se refiere la Acción Aislada o Actuación Asistemática.

El Ayuntamiento no concederá licencia de obra mayor a ninguna Acción Aislada o Actuación Asistemática de Edificación que suponga un aumento del volumen existente en el momento de entrada en vigor de las normas superior al 25% si, con carácter previo, no se establecen la legislación urbanística general, aseguren la efectiva ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización ( en su caso), y si, con carácter previo, no se formalizan las cesiones obligatorias ( en su caso).

### 1.1.2.- ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS

A los efectos de la aplicación del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas, las NSP de Venturada establecen tres plazos:

- 1) Para la adquisición del derecho a urbanizar, el plazo máximo de aprobación del Estudio de Detalle y del proyecto de Urbanización, cuando estos sean exigidos por las Normas Urbanísticas Específicas.

DILIGENCIA: correcciones de errores materiales puntuales introducidas en el documento para aprobación definitiva de la R. NN.SS. de Venturada por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 12 de Marzo de 1.997.  
Venturada, 17 de Marzo de 1.997. EL SECRETARIO:

- 2) Para la adquisición del derecho a un aprovechamiento urbanístico, plazo máximo para urbanizar, ceder y equidistribuir, solo cuando estas acciones sean exigidas explícitamente por las Normas Urbanísticas Específicas.
- 3) Para la adquisición del derecho a edificar, plazo máximo para la obtención de la licencia de edificación.

Y los asignan a cada uno de los polígonos y sectores sujetos a este régimen, distribuyéndolos en seis bienios, el último de los cuales queda fuera del período máximo de vigencia de las Normas, que empezaran a contar a partir de la entrada en vigor de las mismas.

Los plazos máximos en nº de años así asignados a cada polígono, se entienden sin computar los periodos de tiempo en que los correspondientes expedientes se están tramitando internamente en el Ayuntamiento, y se entienden como plazos máximos y no mínimos: en consecuencia, los particulares pueden cumplir sus deberes anticipándose libremente a estas “fechas tope” o “fechas sanción”.

Todas las parcelas que en el momento de entrada en vigor de las Normas cuenten con edificios consolidados que no estén ruinosos ni fuera de ordenación por aplicación de determinaciones de planeamiento diferentes de pequeños retranqueos en las alineaciones existentes, quedan fuera del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas, gozando de estas en su integridad y sin plazos máximos durante todo el periodo de vigencia de las Normas.

A los efectos del control del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas, el Ayuntamiento llevará un Registro de Polígonos del Suelo Urbano en el que, por bienios, actualizará dicho régimen

En desarrollo del primer párrafo del punto 3 de la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ( RDL 1/ 92), no son de aplicación en el suelo urbano delimitado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Venturada las disposiciones legales relativas a delimitación de áreas de reparto y calculo del aprovechamiento tipo.

En desarrollo del segundo párrafo del punto 3 de la Disposición Adicional Primera del texto refundido de la ley sobre el Régimen del suelo y ordenación urbana ( RDL 1/ 92), no es de aplicación en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Venturada la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos máximos coercitivos que delimitan el esquema de adquisición gradual de facultades urbanísticas.



Incorpora la corrección de error material nº 3.7 introducida por acuerdo de Pleno de 12-3-97.

DILIGENCIA: correcciones de errores materiales puntuales introducidas en el documento para aprobación definitiva de la R. NN.SS. de Venturada por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 12 de Marzo de 1.997.  
Venturada, 17 de Marzo de 1.997. EL SECRETARIO:

### 1.1.2.1. - Asignación de plazos.

#### PRIMER BIENIO:

Polígonos con obligación de aprobar sus correspondientes Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para adquirir el derecho a urbanizar: Zona 2- Polígono 7; Zona 3- Polígono 5; Zona 5- Polígono 7, Zona 5- Polígono 9.

Polígonos con obligación de urbanizar, ceder y equidistribuir para adquirir el derecho al aprovechamiento: Zona 5- Polígono 7.

#### SEGUNDO BIENIO:

Polígonos con obligación de aprobar sus correspondientes Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para adquirir el derecho a urbanizar: Zona 2- Polígono 1; Zona 2- Polígono 8; Zona 3- Polígono 2, Zona 4- Polígono único, Zona 5- Polígono 3, .

Polígonos con obligación de urbanizar, ceder y equidistribuir para adquirir el derecho al aprovechamiento: Zona 3- Polígono 5, Zona 5- Polígono 8.

Polígonos con obligación de obtener licencia de edificación para adquirir el derecho a edificar: Zona 5- Polígono 7.

#### TERCER BIENIO:

Polígonos con obligación de aprobar sus correspondientes Estudio de Detalle y proyecto de urbanización para adquirir el derecho a urbanizar: Zona 2- Polígono 4; Zona 2- Polígono 9.

Polígonos con obligación de urbanizar, ceder y equidistribuir para adquirir el derecho al aprovechamiento: Zona 1- Polígono 23, Zona 2- Polígono 1, Zona 2- Polígono 7, Zona 5- Polígono 3, Zona 5- Polígono 9.

Polígonos con obligación de obtener licencia de edificación para adquirir el derecho a edificar: Zona 5- Polígono 3.

#### CUARTO BIENIO:

Polígonos con obligación de aprobar sus correspondientes Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para adquirir el derecho a urbanizar: Zona 1- Polígono 6, Zona 1- Polígono 7, Zona 1- Polígono 9, Zona 1- Polígono 10.

Polígonos con obligación de urbanizar, ceder y equidistribuir para adquirir el derecho al

aprovechamiento: Zona 2- Polígono 8; Zona 3- Polígono 2, zona 4- polígono único.

#### QUINTO BIENIO:

Polígonos con obligación de urbanizar, ceder y equidistribuir para adquirir el derecho al aprovechamiento: Zona 1- Polígono 6, Zona 1- Polígono 7, Zona 1- Polígono 9, Zona 1- Polígono 10, Zona 2- Polígono 4, Zona 2- Polígono 9.

#### SEXTO BIENIO:

Polígonos con obligación de urbanizar, ceder y equidistribuir para adquirir el derecho al aprovechamiento: Zona 1- Polígono 8, Zona 1- polígono 12, zona 1- polígono 13, zona 1- polígono 14, zona 1- polígono 15, zona 1- polígono 16, zona 1- polígono 17, zona 1- polígono 19, zona 1- polígono 20, zona 1- polígono 22, zona 1- polígono 24.

Polígonos con obligación de obtener licencia de edificación para adquirir el derecho a edificar: todos los polígonos de todas las zonas no referidos con anterioridad.

### 1.1.3.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Los propietarios de los polígonos semiconsolidados, en desarrollo y sin desarrollar, en los que las NSP califiquen un número total de viviendas superior a 25 y obliguen a redactar un proyecto de Urbanización, estarán sujetos a la obligación de conservar la urbanización, integrándose en una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Esta obligación se extenderá también a los propietarios de todos los Polígonos que, en el momento de entrada en vigor de las Normas, estén gestionando y costeando de forma privada el mantenimiento y/o la conservación de algún aspecto de la urbanización.

Tal y como se especifica en el CAPÍTULO 4.1 PLANES PARCIALES del TÍTULO 4. INCORPORACIÓN DE ORDENACIONES, USOS, EDIFICIOS E INSTALACIONES PREEXISTENTES, del volumen II de NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES (pág. 46), todos los propietarios de la zona 5 del suelo urbano del núcleo de Cotos de Monterrey estarán obligados a integrarse en una única Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización, con independencia de a cual de los 10 polígonos de la zona 5 pertenezcan.

El Ayuntamiento Pleno podrá acordar, previo informe económico detallado de los Servicios Técnicos Municipales, la asunción por parte de la Corporación de esta obligación de gestionar y costear la conservación de la urbanización.

## CAPITULO 1.2 CONDICIONES DE USO

### 1.2.1. USOS CARACTERÍSTICOS.

El volumen II de Normas Urbanísticas Generales establecen siete clases de usos característicos que a su vez se subdividen en 17 categorías de los mismos.

Por su parte, los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1.2.000 asignan a cada manzana o zona de la misma una ordenanza de aplicación cuyas categorías de usos característicos respectivos son las siguientes:

Volumen 3-página 9

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

ORDENANZA DE APLICACIÓN		CATEGORÍA DE USO CARACTERÍSTICO
RMA	Residencial Multifamiliar en Bloque Abierto	Residencial Plurifamiliar
RBC	Residencial Unifamiliar en Bloque Compacto del Casco Tradicional	Residencial Unifamiliar
RU1	Residencial Unifamiliar del Casco Tradicional	Residencial Unifamiliar
RU2	Residencial Unifamiliar Intensivo	Residencial Unifamiliar
RU3	Residencial Unifamiliar Semi-Intensivo	Residencia Unifamiliar
RU4	Residencial Unifamiliar Semi-Extensivo	Residencial Unifamiliar
RU5	Residencial Unifamiliar Extensivo	Residencial Unifamiliar
TAS	Talleres, almacenes y servicios	Productivo de Talleres
DC	Dotaciones Comunitarias	Dotacional
DCE	Dotaciones Comunitarias Educativas	Dotacional Educativo
DCD	Dotaciones Comunitarias Deportivas	Dotacional Deportivo
DCA	Dotaciones Comunitarias Administrativo-Asistenciales	Dotacional Administrativo-Asistencial
DCR	Dotaciones Comunitarias Recreativas-Socioculturales	Dotacional Recreativo-Sociocultural
COM	Comercio	Terciario Comercial Minorista
LUP	Suelo libre de uso y dominio público	Espacios Libres y Zonas Verdes
PJP	Patio, jardín privado	Espacios Libres y Zonas Verdes

VOLUMEN 3, PAG. 10

Incorpora la corrección de error material nº 3.5 introducida por Acuerdo de Pleno de 12-3-97.

Los usos característicos así asignados a cada manzana o zona de la misma dentro del perímetro del Suelo Urbano sólo podrán cambiarse a través de una modificación puntual o Revisión de las NSP, sin embargo, en el desarrollo de las Unidades de Ejecución a través de Planes Especiales, podrá reajustarse la distribución espacial de los usos característicos asignados por las NSP sujetándose a las siguientes condiciones:

- .-a) no podrán introducirse en los perímetros de cada Unidad de Ejecución usos característicos que no estén asignados por las NSP a los mismos.
- .-b) se mantendrán como mínimo los metros cuadrados totales de cesiones obligatorias asignadas por las NSP.
- .-c) se mantendrán como mínimo los metros cuadrados totales de usos característicos dotacionales y de espacios libres y zonas verdes asignados por las NSP.
- .-d) no se aumentarán las superficies de usos característicos residenciales, productivos, comerciales y hosteleros asignados por las NSP.

### 1.2.2.- REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.

En las tablas adjuntas se establece la regulación de los usos compatibles y prohibidos de cada uno de los usos característicos asignados por las NSP a cada manzana o zona de la misma del Suelo Urbano del Municipio de Venturada.

Esta regulación de usos compatibles y prohibidos se entiende como complementaria ( no sustitutoria) de la normativa general de usos establecida en el Volumen II de Normas Urbanísticas Generales.

Las Normas Urbanísticas Específicas alterarán, en su caso, las presentes determinaciones.

-----  
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR  
-----

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Residencial Unifamiliar, Espacios Libres y Zonas Verdes, y Dotacional.  
-----

USOS PROHIBIDOS: Productivo Industrial, de Talleres no artesanos y Almacenes y Agropecuario.  
-----

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

.-Productivo de Talleres Artesanos: un máximo de uno por vivienda, y solo en planta baja.

.-Terciario Comercial minorista: solo en planta baja.

.-Terciario de Despacho profesional: un máximo de uno por vivienda, solo en planta baja y con un máximo superficial de 100 m<sup>2</sup> por actividad.

.- Terciario Hostelero: Usos de cafetería, bar y restaurante solo en planta baja; usos de alojamiento turístico sin limitaciones de plantas, solo hasta 24 camas por actividad.

.-Terciario de Oficinas y Servicios en General: solo en planta baja.

.-Aparcamiento: Solo en planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado.

Un mínimo obligatorio de:

.- una plaza por vivienda

.- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario sin alojamiento turístico.

.- una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> y fracción de uso Dotacional.

.- una plaza por cada 4 camas de uso hostelero.

.- una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> y fracción de uso productivo.

( Con las excepciones señaladas en las condiciones de volumen).  
-----

**Volumen 3-páginas 12-13**  
**DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)**  
**Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de**  
**deficiencias de los ámbitos en suspenso.**

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES	
EN ORDENANZA RBC	EN ORDENANZAS RU GRADOS 1 A 5
.-Espacios Libres y Zonas Verdes .-Dotacional .-Terciario de Despachos Profesionales	.-Espacios Libres y Zonas Verdes .-Dotacional
USOS PROHIBIDOS	
EN ORDENANZA RBC	EN ORDENANZAS RU GRADOS 1 A 5
.-Residencial Plurifamiliar .-Productivo Industrial. .-Productivo de Talleres de Reparación de Automóviles. .-Agropecuario	.-Residencial Plurifamiliar .-Productivo Industrial .-Productivo de Talleres no Artesanos y de Almacenes. .-Agropecuario
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES	
EN ORDENANZA RBC	EN ORDENANZAS RU GRADOS 1 A 5
.-Productivo de Talleres no Artesanos y almacenes: sólo en planta baja, 300 m2 y 30 kw de potencia instalada por actividad. El Ayuntamiento prohibirá todas aquellas actividades cuyas necesidades cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante. .-Productivo de Talleres Artesanos: un máximo de uno por vivienda. .-Terciario Comercial Minorista: sólo en planta baja. .-Terciario Hostelero: usos de cafetería, bar y restaurante sólo en planta baja y primera, usos de alojamiento turístico sin limitaciones de plantas sólo hasta 12 camas por actividad. .-Terciario de Oficinas y Servicios en General: prohibidos en planta bajo-cubierta. .-Aparcamiento: sólo en planta baja, sótano y espacio libre privado. Un mínimo obligatorio de: .-una plaza por vivienda; .-una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario sin alojamiento turístico. .-una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso dotacional. .-una plaza por cada 4 camas de uso hostelero. .-una plaza por cada 150 m2 y fracción de uso productivo.(con las excepciones señaladas en las condiciones de volumen)	.-Terciario sin Comercio Minorista: prohibido en planta bajo-cubierta. En planta baja y primera con un máximo del 60% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 150 m2 por parcela. .-Terciario Comercial Minorista: sólo en planta baja y con un máximo de 60 m2 por parcela. .-Talleres Artesanos: un máximo de uno por parcela. .-Terciario Comercial Minorista: sólo en planta baja. .-Hostelero: (bar, cafetería, restaurante), prohibido en planta bajo-cubierta. En planta baja y primera con un máximo del 75% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 200 m2 por parcela. .-Aparcamiento: sólo en planta baja, sótano y espacio libre privado. Un mínimo obligatorio de: .-una plaza por vivienda. .-una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario. .-una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso dotacional. .-una plaza por cada 3 camas de uso hostelero. .-una plaza por cada taller artesano.

VOLUMEN 3, PAG. 14

Incorpora la corrección de error material nº 3.6ª introducida por Acuerdo de Pleno de 12-3-97.

-----  
USO CARACTERÍSTICO: PRODUCTIVO DE TALLERES.  
-----

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios libres y zonas verdes, Dotacional y productivo de Almacenes.  
-----

USOS PROHIBIDOS: Productivo Industrial; Agropecuario; Residencial, Bifamiliar y Plurifamiliar;  
-----

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

.- Terciario.....: hasta un máximo del 60 % de la superficie máxima edificable sobre rasante.

.-Residencial Unifamiliar....: solo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por parcela a partir de 500 m2 construidos del uso productivo.

.- Aparcamiento.....: Sólo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado.

Un mínimo obligatorio de:

.- una plaza por vivienda.

.- una plaza por cada 100m2 y fracción de uso productivo.

.- una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional.

.- una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario.  
-----

VOLUMEN 3, PAG. 15

Incorpora la corrección de error material nº 3.6ª introducida por Acuerdo de Pleno de 12-3-97.

-----  
USO CARACTERÍSTICO: DOTACIONAL.  
-----

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas verdes, Dotacional Educativo, Deportivo, Administrativo-Asistencial, Recreativo-Sociocultural e infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS: Productivo Industrial; Agropecuario; Residencial Bifamiliar y Plurifamiliar, y Terciario de comercio minorista.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

.- Terciario sin comercio minorista:

hasta un máximo del 40% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional y siempre que esté asociado al servicio del mismo.

.- Productivo de Talleres y Almacenes:

sólo en planta baja, hasta un máximo del 40% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional y siempre que esté asociado al servicio del mismo.

.- Residencial Unifamiliar:

sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m<sup>2</sup> por parcela a partir de 500 m<sup>2</sup> construidos del uso dotacional.

.- Aparcamiento:

Sólo en planta baja, Sótano y Espacio Libre Privado. Un mínimo obligatorio de:

.- una plaza por vivienda.

.- una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> y fracción de uso Productivo.

.- una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> y fracción de uso Dotacional.

.- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario.  
-----

VOLUMEN 3 PAG. 16.

Incorpora la corrección de error material nº 3.6ª introducida por Acuerdo de Pleno de 12-3-97.

-----  
USO CARACTERÍSTICO: DOTACIONAL EDUCATIVO.  
-----

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional Deportivo, Administrativo-Asistencial, y Recreativo- Sociocultural.  
-----

USOS PROHIBIDOS: Productivo Industrial; Agropecuario; Residencial Bifamiliar y Plurifamiliar, y Terciario de comercio minorista.  
-----

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

.- Terciario sin comercio minorista:

hasta un máximo del 20% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional y siempre que esté asociado al servicio del mismo.

.- Productivo de Talleres y Almacenes:

solo en planta baja, hasta un máximo del 20% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional y siempre que esté asociado al servicio del mismo.

.- Residencial Unifamiliar:

solo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por parcela a partir de 500 m2 construidos del uso dotacional.

.- Aparcamiento:

Solo en planta baja, sótano y Espacio Libre Privado. Un mínimo obligatorio de:

.-una plaza por vivienda.

.- una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso productivo.

.- una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional.

.- una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario.  
-----

VOLUMEN 3, PAG. 17.

Incorpora la corrección de error material nº 3.6ª introducida por Acuerdo de Pleno de 12-3-97.

-----  
USO CARACTERÍSTICO: DOTACIONAL DEPORTIVO.  
-----

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional Educativo, Administrativo- Asistencial, y Recreativo- Sociocultural.  
-----

USOS PROHIBIDOS: Productivo Industrial; Agropecuario; Residencial Bifamiliar y Plurifamiliar, y Terciario de comercio minorista.  
-----

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

.-Terciario sin comercio minorista:

hasta un máximo del 20% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional y siempre que esté asociado al servicio del mismo.

.-Productivo de Talleres y Almacenes:

solo en planta baja, hasta un máximo del 20% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional y siempre que esté asociado al servicio del mismo.

.-Residencial Unifamiliar:

sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por parcela a partir de 500 m2 construidos del uso dotacional.

.- Aparcamiento:

sólo en planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado. Un mínimo obligatorio de :

.- una plaza por vivienda.

.- una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo.

.- una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional.

.- una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario.  
-----

VOLUMEN 3, PAG. 18

Incorpora la corrección de error material nº 3.6ª introducida por Acuerdo de Pleno de 12-3-97.

-----  
USO CARACTERÍSTICO: DOTACIONAL ADMINISTRATIVO- ASISTENCIAL..  
-----

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional Educativo, Administrativo- Asistencial, y Recreativo- Sociocultural e infraestructuras.

-----  
USOS PROHIBIDOS: Productivo Industrial; Agropecuario; Residencial Bifamiliar y Plurifamiliar, y Terciario de comercio minorista.  
-----

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

.-Terciario sin comercio minorista:

hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional y siempre que esté asociado al servicio del mismo.

.-Productivo de Talleres y Almacenes:

solo en planta baja, hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional y siempre que esté asociado al servicio del mismo.

.-Residencial Unifamiliar:

sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por parcela a partir de 500 m2 construidos del uso dotacional.

.- Aparcamiento:

sólo en planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado. Un mínimo obligatorio de :

.- una plaza por vivienda.

.- una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo.

.- una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional.

.- una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso Terciario.  
-----

VOLUMEN 3, PAG. 19

Incorpora la corrección de error material nº 3.6ª introducida por Acuerdo de Pleno de 12-3-97.

-----  
USO CARACTERÍSTICO: DOTACIONAL RECREATIVO- SOCIOCULTURAL  
-----

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional Educativo, Administrativo- Asistencial, y Recreativo- Sociocultural.

USOS PROHIBIDOS: Productivo Industrial; Agropecuario; Residencial Bifamiliar y Plurifamiliar, y Terciario de comercio minorista.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

.-Terciario sin comercio minorista:

hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional y siempre que esté asociado al servicio del mismo.

.-Productivo de Talleres y Almacenes:

solo en planta baja, hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso dotacional y siempre que esté asociado al servicio del mismo.

.-Residencial Unifamiliar:

sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 80 m2 por parcela a partir de 500 m2 contruidos del uso dotacional.

.- Aparcamiento:

sólo en planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado. Un mínimo obligatorio de :

.- una plaza por vivienda.

.- una plaza por cada 100 m2 y fracción de uso Productivo.

.- una plaza por cada 80 m2 y fracción de uso Dotacional.

.- una plaza por cada 60 m2 y fracción de uso terciario.

-----

VOLUMEN 3, PAG20.

Incorpora la corrección de error material nº 3.6ª introducida por Acuerdo de Pleno de 12-3-97.

-----  
USO CARACTERÍSTICO: Terciario Comercial Minorista..  
-----

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional  
USOS PROHIBIDOS: Productivo Industrial; Agropecuario; Residencial Bifamiliar y Plurifamiliar  
USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

.-Terciario sin comercio minorista:

hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso comercial.

.-Productivo de Talleres y Almacenes:

solo en planta baja, hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificada sobre rasante del uso comercial.

.-Residencial Unifamiliar:

sólo para guardería y hasta un máximo de una vivienda de 100 m<sup>2</sup> por parcela a partir de 800m<sup>2</sup> construidos del uso dotacional.

.- Aparcamiento:

sólo en planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado. Un mínimo obligatorio de :

.- una plaza por vivienda.

.- una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> y fracción de uso Productivo.

.- una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> y fracción de uso Dotacional.

.- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario.  
-----

-----  
USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.  
-----

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES: Ninguno.  
-----

USOS PROHIBIDOS: Productivo; Agropecuario; Residencial Bifamiliar, Plurifamiliar y Unifamiliar; Terciario; Dotacional Educativo y Administrativo- Asistencial.  
-----

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

.- Aparcamiento: Solo en Espacio Libre con un máximo del 10% de la superficie del uso característico.

.- Dotacional Deportivo y Recreativo- Sociocultural: Solo en Espacio Libre, sin superficie construida permanente y con un máximo del 40% de la superficie del uso característico.  
-----

**CAPITULO 1.3. – CONDICIONES DE VOLUMEN**

En los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000, las NSP asignan a cada manzana, o zona de la misma, del Suelo Urbano del Municipio de Venturada una Ordenanza de aplicación cuyas determinaciones son las que regulan las Condiciones de Volumen de los terrenos afectados, en defecto de las Condiciones de Volumen establecidas en su caso, para el Polígono correspondiente, en el Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas, que prevalecerán siempre sobre las de este capítulo.

---

**ORDENANZA RMA.- Residencial Multifamiliar en Bloque Abierto.**

---

**1. Tipología**

Corresponde en general a edificios aislados que no cierran frentes de manzana continuos.

**2. Altura de la edificación.****2.1.- Número máximo de plantas.**

Se establecen los siguientes casos:

- .- con carácter general, será de tres plantas (baja y dos) sin bajo-cubierta;
- .- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, el número máximo de plantas será el realmente existente.

**2.2.- Alturas de cada planta y altura de alero.**

La altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,70 metros.

La altura máxima de la(s) planta (s) piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,10 metros.

Para la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación, medida des la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- .- con carácter general, será de 9,20 metros.
- .- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, será la realmente existente.

Los muros exteriores perpendiculares a los planos de cubierta inclinados podrán rematarse en ángulo por encima de los 9,20 metros, repercutiendo en el paramento vertical el perfil del volumen interior de la cubierta, siempre dentro de la altura máxima de cumbrera y sin repercutir huecos del bajo cubierta en el parámetro vertical.

### 2.3.- Organización de la cubierta.

La cubierta será siempre inclinada, con una pendiente máxima del 45% y una mínima del 15%.

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la rasante más favorable de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 11,50 metros, estableciéndose la siguiente excepción:

En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, será la realmente existente.

### 3.- Superficie máxima edificable

Será la mayor de las dos siguientes: la existente, o bien el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 4.- Tamaño de la parcela

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de la NSP son edificables.

- a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 600 m<sup>2</sup> o que tengan menos de 20 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.
- b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a).

### 5.- Disposición de la edificación en la parcela.

Los retranqueos mínimos serán los menores de los dos siguientes:  
Los existentes o bien los establecidos en las condiciones siguientes.

#### 5.1.-Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales mínimos serán de 4 metros.

#### 5.2.-Retranqueos laterales.

Los retranqueos laterales mínimos serán de 5 metros.

### 5.3.- Retranqueos posteriores.

En el o en los linderos posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de 6 metros.

### 5.4.- Patios.

Los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros y a  $0,4 \times a$ , siendo a la altura en metros de la cornisa del paramento vertical más alto del patio, medida desde el suelo de la parte más baja del edificio cuyas habitaciones vivideras abran al mismo.

### 5.5.- Superficie máxima de ocupación de la parcela

Será la mayor de las tres siguientes: la existente, o el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,35 (o 35%).

### 6.-Construcciones auxiliares

Se admitirán construcciones auxiliares adosadas al o exentas del edificio principal. Siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- . Altura máxima: una planta, 2,40 metros al alero y 3,0 metros a cumbre.
- . dimensiones máximas : 15 m<sup>2</sup>, y tres metros de frente y seis metros de fondo.
- . uso: almacén y/o taller privado afecto al uso residencial Multifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

### 7.- Cuerpos volados

Ningún nuevo cuerpo volado podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

## Volumen 3 – página 26

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

**ORDENANZA RBC.- Residencial Unifamiliar en Bloque del Casco Tradicional.**

## 1.-Tipología.

Corresponde en general a edificios entre medianeras en los que se autorizan retranqueos frontales y laterales siempre que se aseguren la no aparición de muros ciegos de más de dos plantas. Tienden a definir frentes de manzana compactos y/o continuos. El número máximo de viviendas será de una por parcela, si bien dentro de una viviendas se pueden compartimentar los programas residenciales del modo más adecuado para las necesidades de los usuarios y conformar dentro de la misma dos zonas diferenciadas, pese a que esta compartimentación no se podrá formalizar registralmente a través de la aplicación del régimen de división horizontal.

## 2.- Altura de la edificación.

## 2.1.- Número máximo de plantas.

Se establecen los siguientes casos:

- .- con carácter general, será de dos plantas/(baja/ y una) y bajo-cubierta
- .- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, el número máximo de plantas será el realmente existente.

## 2.2.- Alturas de cada planta y altura de alero.

La altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,70 metros.

La altura máxima de la(s) planta(s) piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,10 metros.

Para la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- .-con carácter general será de 6,50 metros.
- .-en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, será realmente existente.

Los muros exteriores perpendiculares a los planos de cubierta inclinados podrán rematarse en ángulos por encima de los 6,50 metros, repercutido en el paramento vertical el perfil del volumen interior de la cubierta, siempre dentro de la altura

## Volumen 3 – página 27

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

máxima de cumbrera y sin repercutir huecos del bajo cubierta en el paramento vertical.

### 2.3.- Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (embutidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 35% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de las buhardillas y los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrán superar el 45% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente, y la suma de las superficies de hueco de las buhardillas de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrá superar el 15% de la superficie total del faldón o plano de cubierta correspondiente.

La longitud de cada elemento individual de buhardilla no podrá exceder de 1,40 metros, ni la separación entre dos elementos consecutivos podrá ser menor de 1,00 metros. En caso de esquina, a ambos lados de la arista de encuentro de los planos de cubierta se define una banda de 1,00 metro de ancho en la que no se podrán disponer huecos abuhardillados.

### 2.4.-Organización de la cubierta.

La cubierta será siempre inclinada, con una pendiente máxima del 50% y una mínima del 15%.

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la rasante más favorable de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 9,50 metros, estableciéndose la siguiente excepción:

.-En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, será la realmente existente.

### 3.- Superficie máxima edificable

Para definir la superficie máxima edificable de las parcelas, estas se considerarán en dos zonas:

## Volumen 3- página 28

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

.- la zona exterior edificable de la parcela, delimitada como la banda de diez metros de ancho paralela a la alineación oficial, o a las alineaciones oficiales, a vía pública o a suelo libre de uso y dominio público, o en su caso, paralela a la línea de edificación limítrofe con patio-jardín privado frontal, en los términos gráficos en los que estos elementos quedan definidos en los planos de ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000.

.- la zona interior de la parcela, definida como la diferencia entre la parcela neta afectada por la Ordenanza RBC y la zona exterior edificable de la misma establecida en el punto anterior.

La superficie máxima edificable de cada parcela, expresada en metros cuadrados construibles sobre rasante, será la suma de los dos siguientes factores:

.-el producto de la superficie de la zona exterior expresada en metros cuadrados por 2,5 y

.- el producto de la superficie de la zona interior expresada en metros cuadrados por 2,5 y por el coeficiente de ocupación extraído de la tabla adjunta en función de la superficie de la parcela neta afectada por la Ordenanza RBC

SUPERFICIE DE LA PARCELA NETA AFECTADA POR LA ORDENANZA RBC (m2)	COEFICIENTE DE OCUPACION
Inferior o igual a 100	0,75
Superior a 100 e inferior o igual a 150	0,70
Superior a 150 e inferior o igual a 200	0,65
Superior a 200 e inferior o igual a 250	0,60
Superior a 250 e inferior o igual a 300	0,55
Superior a 300 e inferior o igual a 400	0,50
Superior a 400 e inferior o igual a 500	0,45
Superior a 500 e inferior o igual a 750	0,40
Superior a 750 e inferior o igual a 1.000	0,35
Superior a 1.000 e inferior o igual a 1.500	0,30
Superior a 1.500 e inferior o igual a 2.000	0,25
Superior a 2.000	0.20

#### 4.- Tamaño de la parcela

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 110 m<sup>2</sup> o que tengan menos de 6 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán agregaciones que den como resultado perímetros catastrales mayores de 800 m<sup>2</sup> o que tengan más de 24 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

c) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales como umbrales menores que los fijados en a) o mayores que los fijados en b). Sin embargo, se permitirá superar los umbrales fijados en b) cuando alguna de las parcelas originarias ya los supere.

## 5.- Disposición de la edificación en la parcela

### 5.1 – Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales serán libres siempre que se asegure la no aparición de muros medianeros ciegos de más de dos plantas en las parcelas colindantes o en la propia.

### 5.2.- Retranqueos laterales.

En los linderos laterales de contacto con zonas de ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar se exigirá un retranqueo lateral mínimo de 2,5 metros, salvo que se garantice documentalmente el compromiso del colindante de edificar en su día adosado, con lo que se permitirá edificar sin retranqueo lateral.

También se permitirá edificar sin retranqueo lateral en los linderos laterales de contacto con zonas de ordenanzas de aplicación Residencial Unifamiliar, en aquellas parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de las NSP cuyo ancho (separación media entre linderos laterales) sea igual a o menor de 9 metros. En estos casos, las condiciones de altura máxima de la banda de tres metros paralela al lindero lateral sobre el que se construya adosado serán las correspondientes a la ordenanza de aplicación Residencial Unifamiliar de la parcela colindante.

En los linderos laterales de contacto con parcelas de ordenanza de aplicación Residencial Bifamiliar del Casco Tradicional, los retranqueos laterales serán optativos, cumpliéndose en cualquier caso las siguientes condiciones.

## Volumen 3 – página 30

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

.-obligación de construir adosado si existen en la parcela colindante muros medianeros (o de retranqueo lateral inferior a un metro) ciegos de más de dos plantas de altura.

.-en caso contrario: ancho mínimo de 2,5 metros, en toda su longitud, del retranqueo lateral optativo.

.-si se construye adosado en caso de inexistencia de muros medianeros ciegos colindantes: compromiso documentado del propietario colindante de que adoptará en su día una solución similar para evitar la aparición de muros medianeros ciegos de más de dos plantas de altura.

### 5.3.- Retranqueos posteriores.

En el o en los retranqueos posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de 2,5 metros, excepto en aquellos puntos situados a menos de 12,5 metros de la alineación exterior de la parcela avía pública o a espacio libre de uso y dominio público, puntos en los que será posible edificar con medianera ciega, siempre que se garantice el que no sean perceptibles desde la vía pública muros medianeros ciegos de más de dos plantas de altura.

### 5.4.- Patios.

Los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros y a  $0,4 \cdot a$ , siendo  $a$  la altura en metros de la cornisa del paramento vertical más alto del patio, medida desde el suelo de la parte más baja del edificio cuyas habitaciones vivideras abran al mismo.

6.-Cuerpos volados en fachada a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público, o a espacio libre privado visible desde los espacios públicos.

En fachada a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público o a espacio libre privado visible desde los espacios públicos, sólo se admitirán como cuerpos volados los balcones con barandillas caladas.

El vuelo máximo de los balcones será de 60 centímetros y/o del 60% del ancho de la acera correspondiente. En calles sin acera, los vuelos máximos serán de 60 centímetros y/o del diez por ciento del ancho de la calle.

El ancho máximo de cada cuerpo volado será de dos metros, y su altura mínima sobre rasante será de tres metros.

Los cuerpos volados no podrán ocupar más del 60% de la longitud de cada fachada.

La distancia entre cualquier punto de los cuerpos volados y los extremos de las fachadas no podrán ser inferiores al vuelo.

#### 7.- Excepciones a las exigencias de plazas de garaje-aparcamiento

Se eximirá de la obligación de disponer plazas de garaje-aparcamiento en el interior de las parcelas a las siguientes parcelas:

- aquellas en cuyo frente el ancho medio de la calle, medido sobre las alineaciones oficiales, sea inferior a 4,5 metros.
- Aquellas cuyo lindero frontal sea inferior a 5,5 metros.
- Aquellas cuya superficie sea inferior a 100 metros cuadrados.

Estas excepciones sólo se aplicarán a las parcelas de estas características anteriores a la fecha de entrada en vigor de las NSP.

-----  
.-ORDENANZA RU1 .- Residencial Unifamiliar del Casco Tradicional.  
-----

### 1.- Tipología

Edificación aislada, pareada o agrupada, con jardín o patio delantero o trasero y, eventualmente con jardín o patio lateral.

### 2.-Alturas de la edificación

#### 2.1.-Número máximo de plantas

Se establecen los siguientes casos:

- .- con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta;
- .- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, el número máximo de plantas será el realmente existente.

#### 2.2.- Alturas de cada planta y altura de alero.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

Para la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- con carácter general, será de 7,00 metros.
- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, será la realmente existente.

#### 2.3.- Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrán superar el 45% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente, y la suma de las superficies de hueco de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrá superar el 15% de la superficie total del faldón o plano de cubierta correspondiente.

La longitud de cada elemento individual de buhardilla no podrá exceder de 1,40 metros, ni la separación entre dos elementos consecutivos podrá ser menor de 1,00 metros. En caso de esquina, a ambos lados de la arista de encuentro de los planos de cubierta se define una banda de 1,00 metros de ancho en la que no se podrán disponer huecos abuhardillados.

#### 2.4.- Organización de la cubierta

La cubierta será inclinada al menos en un 60% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables sobre la segunda planta, en un máximo del 40% de la superficie en planta de la cubierta.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 50%, y la mínima del 15%.

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la rasante más favorable de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 10,00 metros, estableciéndose la siguiente excepción:

.- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, será la realmente existente.

#### 3.- Superficie máxima edificable

Será la mayor de las tres siguientes: la existente, 120 m<sup>2</sup> o bien el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela de limitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.-Tamaño de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP son edificables.

- a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 125 m<sup>2</sup> o que tengan menos de 5,5 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.
- b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso, solo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y espacio libre o zonas verdes privadas también comunes, siempre que tengan como ordenanza de aplicación de la Residencial Unifamiliar del Casco Tradicional o Patio-Jardín Privado.

#### 5.-Disposición de la edificación en la parcela

Los retranqueos mínimos serán los menores de los dos siguientes:  
Los existentes o bien los establecidos en las condiciones siguientes.

##### 5.1.-Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales mínimos serán libres.

##### 5.2.-Retranqueos laterales.

Los retranqueos laterales mínimos serán de 2,5 metros salvo en aquellos linderos sobre los que se construya adosado.

##### 5.3.-Retranqueos posteriores.

En el o en los linderos posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de 2,5 metros.

##### 5.4.- Patios

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros.

#### 5.5.-Superficie máxima de ocupación de la parcela.

Será la mayor de las tres siguientes: la existente 65 m<sup>2</sup> o el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,6 (o 60%).

#### 6.- Cuerpos volados en fachada a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público, o a espacio libre privado visible desde los espacios públicos

En fachada a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público a espacio libre privado visible desde los espacios públicos, sólo se admitirán como cuerpos volados los balcones con barandillas caladas.

El vuelo máximo de los balcones será de 60 centímetros y no sobrepasará del 60% del ancho de la acera correspondiente. En calles sin acera, los vuelos máximos serán de 90 centímetros y no sobrepasarán los diez por ciento del ancho de la calle.

El ancho máximo de cada cuerpo volado será de tres metros y su altura mínima sobre rasante será también de tres metros.

Los cuerpos volados no podrán ocupar más del 60% de la longitud de cada fachada.

La distancia entre cualquier punto de los cuerpos volados y los extremos de las fachadas no podrán ser inferiores al vuelo.

#### 7.-Excepciones a las exigencias de plazas de garaje-aparcamiento.

Se eximirá de la obligación de disponer plazas de garaje-aparcamiento en el interior de las parcelas a las siguientes parcelas:

- aquellas en cuyo frente el ancho medio de la calle, medido sobre las alineaciones oficiales, sea inferior a 4,5 metros.
- aquellas cuyo lindero frontal sea inferior a 5,5 metros.
- aquellas cuya superficie sea inferior a 120 metros cuadrados.

Estas excepciones sólo se aplicarán a las parcelas de estas características anteriores a la fecha de entrada en vigor de las NSP.

### 9.-Construcciones auxiliares

Se admitirán construcciones auxiliares adosadas al o exentas del edificio principal, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- . Altura máxima: una planta, 2,40 metros al alero y 3,0 metros a cumbre
- . dimensiones máximas : 15 m2, y tres metros de frente y seis metros de fondo.
- . uso: garaje, almacén y/o taller privado afecto al uso residencial unifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

---

---

## ORDENANZA RU2.- Residencial Unifamiliar Intensivo

---

---

### 1.- Tipología.

Edificación aislada, pareada o en hilera, con jardín o patio delantero y trasero, y, eventualmente, lateral.

### 2.-Alturas de la edificación

#### 2.1.- Números máximo de plantas

Se establecen los siguientes casos:

- con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo cubierta.
- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin esta amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, el número máximo de plantas será el realmente existente.

#### 2.2.- Alturas de cada planta y altura de alero.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

Para la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- con carácter general, será de 6,80 metros.
- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años, será la realmente existente.

#### 2.3.- Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrá superar el 45% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente, y la suma de las superficies de hueco de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrá superar el 15% de la superficie total del faldón o plano de cubierta correspondiente.

La longitud de cada elemento individual de buhardilla no podrá exceder de 1,40 metros, ni la separación entre dos elementos consecutivos podrá ser menos de 1,00 metro. En caso de esquina, a ambos lados de la arista de encuentro de los planos de cubierta se define una banda de 1,00 metros de ancho en la que no se podrán disponer huecos abuhardillados.

#### 2.4.-Organización de la cubierta

La cubierta será inclinada al menos en un 60% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables sobre la segunda planta, en un máximo del 40% de la superficie en planta de la cubierta.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 45%, y la mínima del 15%.

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la rasante más favorable de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 9,80 metros, estableciéndose la siguiente excepción:

- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que están amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, será la realmente existente.

#### 3.-Superficie máxima edificable

Será la mayor de las tres siguientes: la existente, 140 m<sup>2</sup> o bien el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.-Tamaño de la parcela

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP son edificables.

- a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 175 m<sup>2</sup> o que tengan menos 6,00 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.
- b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso, solo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio libre o zonas verdes privadas también comunes, siempre que tengan como ordenanza de aplicación la de Residencial Unifamiliar Intensivo o Patio-Jardín Privado.

#### 5.-Disposición de la edificación en la parcela.

Los retranqueos mínimos serán los menores de los dos siguientes:  
Los existentes o bien los establecidos en las condiciones siguientes.

##### 5.1.-Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales mínimos serán de tres metros.

##### 5.2.-Retranqueos laterales.

Los retranqueos laterales mínimos serán de 2,5 metros salvo en aquel lindero sobre el que se construya adosado.

##### 5.3.-Retranqueos posteriores.

En el o en los linderos posteriores de l parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de tres metros.

##### 5.4.-Patios.

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros.

#### 5.5.- Superficie máxima de ocupación de la parcela

Será la mayor de las tres siguientes: la existente, 80 m<sup>2</sup> o el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,5 (o 50%).

#### 6.-Construcciones auxiliares

Se admitirán construcciones auxiliares adosadas al o exentas del edificio principal, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

Altura máxima: una planta, 2,40 metros al alero y 3,0 metros a cumbre.

dimensiones máximas: 15 m<sup>2</sup>, y tres metros de frente y seis metros de fondo.

uso: garaje, almacén y/o taller privado afecto al uso residencial unifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

#### 7.-Cuerpos volados

Ningún nuevo cuerpo volado podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

---

---

ORDENANZA RU3.- Residencial Unifamiliar Semi-intensivo

---

---

### 1.-Tipología

Edificación aislada o pareada, con jardín o patio delantero, trasero, y lateral.

### 2.- Alturas de la edificación

#### 2.1.-Número máximo de planta

Se establecen los siguientes casos:

- con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta;
- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados mas de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, el número máxima de plantas será el realmente existente.

#### 2.2.-Alturas de cada planta y altura de alero.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

Para la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- con carácter general, será de 6,60 metros.
- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años, será la realmente existente.

#### 2.3.-Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrán superar el 50% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente, y la suma de las superficies de hueco de las buhardillas de y los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrá superar el 20% de la superficie total del faldón o plano de cubierta correspondiente.

La longitud de cada elemento individual de buhardilla no podrá exceder de 1,80 metros, ni la separación entre dos elementos consecutivos podrá ser menor de 1,00 metro. En caso de esquina, a ambos lados de la arista de encuentro de los planos de cubierta se define una banda de 1,00 metros de ancho en la que no se podrán disponer huecos abuhardillados.

#### 2.4.- Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada al menos en un 50% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables sobre la segunda planta, en un máximo del 50% de la superficie en planta de la cubierta.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 45%, y la mínima del 15%.

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la rasante más favorable de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 9,60 metros, estableciéndose la siguiente excepción:

- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que están amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de la NSP, será la realmente existente.

#### 3.-Superficie máxima edificable

Será la mayor de las tres siguientes: la existente, 150 m<sup>2</sup> o bien el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.-Tamaño de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 350 m<sup>2</sup> o que tengan menos de 9,00 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso, solo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio libre o zonas verdes privadas también comunes, siempre que tengan como ordenanza de aplicación la de Residencial Unifamiliar Semi-intensivo o patio-Jardín Privado.

#### 5.-Disposición de la edificación en la parcela

Los retranqueos mínimos serán los menores de los dos siguientes:

Los existentes o bien los establecidos en las condiciones siguientes.

##### 5.1.-Retranqueos frontales

Los retranqueos frontales mínimos serán de tres metros.

##### 5.2.-Retranqueos laterales.

Los retranqueos laterales mínimos serán de tres metros salvo en aquel lindero sobre el que se construya adosado.

##### 5.3.-Retranqueos posteriores

En el o en los linderos posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de cuatro metros.

##### 5.4.- Patios

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros.

#### 5.5.-Superficie máxima de ocupación de la parcela

Será la mayor de las tres siguientes: la existente, 100 m<sup>2</sup> o el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,4 (o 40%).

#### 6. Construcciones auxiliares

Se admitirán construcciones auxiliares adosadas al o exentas del edificio principal, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

Altura máxima: una planta 2,40 metros al alero y 3,0 metros a cumbre.

dimensiones máximas: 15 m<sup>2</sup>, y tres metros de frente y seis metros de fondo.

uso: garaje, almacén y/o taller privado afecto al uso residencial unifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

#### 7.- Cuerpos volados

Ningún nuevo cuerpo volado podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

---

---

ORDENANZA RU4.- Residencial Unifamiliar Semi-extensivo

---

---

1.- Tipología

Edificación aislada o pareada, con jardín o patio delantero, trasero y lateral.

2.-Altura edificación

2.1.-Número máximo de plantas

Se establecen los siguientes casos:

- con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo –cubierta;
- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que están amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, el número máximo de plantas será el realmente existente.

2.2.- Alturas de cada planta y altura de alero.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

Para la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- con carácter general, será de 6,40 metros
- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años, será la realmente existente.

2.3.-Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrán superar el 55% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente, y la suma de las superficies de hueco de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrá superar el 25% de la superficie total del faldón o plano de cubierta correspondiente.

La longitud de cada elemento individual de buhardilla no podrá exceder de dos metros, ni la separación entre dos elementos consecutivos podrá ser menor de 0,80 metros. En caso de esquina, a ambos lados de la arista de encuentro de los planos de cubierta se define una banda de 1,00 metro ancho en la que no se podrán disponer huecos abuhardillados.

#### 2.4.-Organización de la cubierta

La cubierta será inclinada al menos en un 50% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables sobre la segunda planta, en un máximo del 50% de la superficie en planta de la cubierta.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 40%, y la mínima del 15%

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la rasante más favorable de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 9,40 metros, estableciéndose la siguiente excepción:

- . En los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, será la realmente existente.

#### 3.-Superficie máxima edificable

Será la mayor de las tres siguientes: la existente, 175 m<sup>2</sup> o bien el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.-Tamaño de la parcela

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP son edificables.

- a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menos de 700 m<sup>2</sup> o que tengan menos de 12 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.
- b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso, solo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los por indivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio libre o zonas verdes privadas también comunes, siempre que tengan como ordenanza de aplicación la de Residencial Unifamiliar Semi-extensivo o Patio-Jardín Privado.

#### 5.-Disposición de la edificación en la parcela

Los retranqueos mínimos serán los menores de los dos siguientes:  
Los existentes o bien los establecidos en las condiciones siguientes.

##### 5.1.-Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales mínimos serán de 5 metros.

##### 5.2.-Retranqueos laterales.

Los retranqueos laterales mínimos serán de 4 metros salvo en aquel lindero sobre el que se construya adosado.

##### 5.3.- Retranqueos posteriores

En el o en los linderos posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de 4,5 metros.

##### 5.4.-Patios.

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros.

#### 5.5.-Superficie máxima de ocupación de la parcela

Será la mayor de las tres siguientes: la existente, 120 m<sup>2</sup> o el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,3 (o 30%)

#### 6. Construcciones auxiliares

Se admitirán construcciones auxiliares adosadas al o exentas del edificio principal, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Altura máxima: una planta, 2,40 metros al alero y 3,0 metros a cumbre.
- Dimensiones máximas: 15 m<sup>2</sup>, y tres metros de frente y seis metros de fondo.
- Uso: garaje, almacén y/o taller privado afecto al uso residencial unifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

#### 7.-Cuerpos volados

Ningún nuevo cuerpo volado podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

---

ORDENANZA RU5. – Residencial Unifamiliar Extensivo

---

1.-Tipología

Edificación aislada, con jardín o patio perimetral.

2.-Alturas de la edificación

2.1.-Número máximo de plantas

Se establecen los siguientes casos:

- .-con carácter general, será de dos plantas (baja y una) y bajo-cubierta;
- .-en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, el número máximo de plantas será el realmente existente.

2.2.-Alturas de cada planta y altura de alero

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta baja, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,40 metros.

En nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta piso, medida entre los planos superiores de los forjados correspondientes, será de 3,00 metros.

Para la definición de la altura máxima del alero de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, medida desde la rasante de la línea de edificación hasta el plano inferior de la cornisa del alero, se establecen los siguientes casos:

- .-con carácter general, será de 6,20 metros.
- .-en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años, será la realmente existente.

2.3.-Organización del aprovechamiento bajo-cubierta.

Los huecos del aprovechamiento bajo-cubierta podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta).

El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 40% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrán superar el 60% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente, y la suma de las superficies de hueco de las buhardillas y de los huecos planos incluidos en el plano de cubierta no podrá superar el 30% de la superficie total del faldón o plano de cubierta correspondiente.

La longitud de cada elemento individual de buhardilla no podrá exceder de 2,4 metros, ni la separación entre dos elementos consecutivos podrá ser menor de 0,80 metros. En caso de esquina, a ambos lados de la arista de encuentro de los planos de cubierta se define una banda de 1,00 metro de ancho en la que no se podrán disponer huecos abuhardillados.

#### 2.4.-Organización de la cubierta

La cubierta será inclinada al menos en un 40% de su superficie en planta, permitiéndose pues las cubiertas planas y/o las terrazas practicables sobre la segunda planta, en un máximo del 60% de la superficie en planta de la cubierta.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 50%, y la mínima del 15%.

La altura máxima de la cumbrera, medida desde la rasante más favorable de la línea de edificación de todos los muros perimetrales no medianeros del edificio, será en general de 9,20 metros, estableciéndose la siguiente excepción:

.- en los edificios existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP, que tengan alturas mayores a la anterior, que estén amparados en una licencia o que sin estar amparados en ella lleven construidos y ocupados más de cuatro años en la fecha de aprobación de las NSP, será la realmente existente.

Se permitirá organizar la cubierta a dos aguas, disponiendo muros piñones verticales por encima de la altura máxima de alero en la coronación de las fachadas a las que no vierta aguas la cubierta.

#### 3.-Superficie máxima edificable.

Será la mayor de las tres siguientes: la existente, 175 m<sup>2</sup> o bien el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general en 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.-Tamaño de la parcela

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 1.000 m<sup>2</sup> o que tengan menos de 20 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En esta caso, solo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

A los efectos del cálculo de la superficie mínima de parcela se podrán computar los proindivisos o partes comunes dedicadas a usos deportivos, recreativos y de espacio libre o zonas verdes privadas también comunes, siempre que tengan como ordenanza de aplicación de la de Residencial Unifamiliar Semi-extensivo o Patio-Jardín Privado.

#### 5.-Disposición de la edificación en la parcela

Los retranqueos mínimos serán los menores de los dos siguientes: los existentes o bien los establecidos en las condiciones siguientes.

##### 5.1.-Retranqueos frontales.

Los retranqueos frontales mínimos serán de 6 metros.

##### 5.2.-Retranqueos laterales.

Los retranqueos laterales mínimos serán de 4,5 metros.

##### 5.3.-Retranqueos posteriores

En el o en los linderos posteriores de la parcela será obligatorio un retranqueo mínimo de 5 metros.

##### 5.4.-Patios

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros.

### 5.5.-Superficie máxima de ocupación de la parcela

Será la mayor de las tres siguientes: la existente, 140 m<sup>2</sup> o el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de ocupación establecido con carácter general en 0,2 ( o 20% ).

### 6.-Construcciones auxiliares

Se admitirán construcciones auxiliares adosadas al o exentas del edificio principal, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Altura máxima: una planta, 2,40 metros al alero y 3,0 metros a cumbre.
- Dimensiones máximas: 15 m<sup>2</sup>, y tres metros de frente y seis metros de fondo.
- Uso: garaje, almacén y/o taller privado afecto al uso residencial unifamiliar.

Estas construcciones computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie total edificada, al 100% a los efectos del cálculo de la superficie de ocupación, y podrán disponerse libremente en la parcela siempre que no establezcan servidumbres sobre las parcelas colindantes.

### 7.-Cuerpos volados

Ningún nuevo cuerpo volado podrá sobrepasar las condiciones de retranqueos y superficie de ocupación establecidas en los apartados anteriores.

-----  
.-ORDENANZA TAS .-Talleres, Almacenes y Servicios.  
-----

### 1.-Tipología

La tipología de edificación será de manzana semicompacta correspondiente a edificios agrupados, adosados y aislados sin formar necesariamente frentes de fachada continuos.

### 2.-Alturas de la edificación

#### 2.1.-Número máximo de plantas

Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) sin posibilidad de aprovechamiento bajo-cubierta;

#### 2.2.-Alturas de fachadas y cubreras

La altura máxima de cualquier fachada medida desde la rasante natural del terreno hasta la línea horizontal de remate superior de la misma (alero, peto o cornisa) será de siete metros.

La altura máxima de cubrera medida desde la rasante natural del terreno será de nueve metros.

Las fachadas perpendiculares a los planos de cubierta inclinados podrán rematarse en ángulo por encima de los siete metros, repercutiendo en fachada el perfil del volumen interior del edificio y siempre dentro de la altura máxima de cubrera de nueve metros.

#### 2.4.-Organización de la cubierta

La cubierta será inclinada y todos los huecos de ventilación y/o iluminación que en ella se dispongan deberán estar incluidos en sus planos.

La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta será del 40%, y la mínima del 15%.

### 3.-Superficie máxima edificable

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresadas en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4.-Tamaño de la parcela

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 300 m<sup>2</sup> o que tengan menos de 10 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En esta caso, solo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

En cualquier caso, y excepto en el uso agropecuario, se permitirá la tipología de naves nido y la de edificios de locales productivos a través de la normativa de división horizontal. En ningún caso las naves y locales resultantes serán menores de 100 m<sup>2</sup>.

#### 5.-Disposición de la edificación en la parcela

##### 5.1.-Retranqueos

Los retranqueos mínimos a los linderos laterales serán de 3 metros salvo que se construya adosado, para lo cual será necesario el compromiso documentado del colindante de edificar en su día adosado.

Los retranqueos mínimos a los linderos frontal y posterior serán de cinco metros.

##### 5.2.-Patios

En caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se puedan inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros.

##### 5.3.-Superficie máxima de ocupación de la parcela

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales y expresada en metros cuadrados, por el coeficiente de ocupación que se fija con carácter general en 0,7 (o 70%).



## 6.-Cuerpos volados

Los cuerpos volados no podrán sobresalir en ningún caso de los planos definidos por la aplicación de las precedentes condiciones de volumen.

---

-----  
.-ORDENANZA DC, DCD, DCA, DCR.-Dotaciones comunitarias en sus cuatro categorías: educativas, deportivas, administrativas-asistenciales y recreativas-culturales.  
-----

### 1.-Tipología

La tipología de edificación será libre.

### 2.-Alturas de la edificación

#### 2.1.-Número máximo de plantas

Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) sin posibilidad de aprovechamiento bajo-cubierta, salvo en el uso administrativo-asistencial en el que será de dos plantas y bajo-cubierta.

#### 2.2.-Alturas de alero y cumbrera

La altura máxima de alero medida desde la rasante natural del terreno hasta el plano inferior de la cornisa del alero será, en general, de 7,60 metros.

La altura máxima de cumbrera medida desde la rasante natural del terreno será de once metros.

#### 2.4.-Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada, plana, mixta o libre.

### 3.-Superficie máxima edificable

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 4.-Tamaño de la parcela

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 1.000 m<sup>2</sup> o que tengan menos de 20 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en la a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso, solo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

## 5.-Disposición de la edificación en la parcela

### 5.1.-Retranqueos

En general serán libres.

En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de la de Dotaciones Comunitarias, los retranqueos serán los establecidos para estos linderos en estas ordenanzas.

### 5.2.-Patios

en caso de existir, los patios de luces de habitaciones vivideras de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros y a  $0,4 \times a$ , siendo  $a$  la altura libre en metros de paramento vertical más alto del patio.

### 5.3.-Superficie máxima de ocupación de la parcela

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales y expresada en metros cuadrados, por el coeficiente de ocupación que se fija con carácter general en 0,6 ( o 60% ).

## 6.-Cuerpos volados

Para los cuerpos volados que sobresalgan de las alineaciones oficiales a vía pública y/o a espacio libre de uso y dominio público, se estará a lo especificado para los mismos en la Ordenanza RBC Residencial Bifamiliar del Casco Tradicional.

## 7.-Excepciones a las exigencias de plazas de garaje

En los usos dotacionales públicos, el ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirven directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en las NSP.

-----

---

.-ORDENANZA COM. – Comercio

---

1.-Tipología

La tipología de la edificación será libre.

2.-Alturas de la edificación

2.1.-Número máximo de plantas

Con carácter general, será de dos plantas (baja y una) sin posibilidad de aprovechamiento bajo-cubierta.

2.2.- Alturas de alero y cumbre

La altura máxima de alero medida desde la rasante natural del terreno hasta el plano inferior de la cornisa del alero será, en general, de 8 metros.

La altura máxima de cumbre medida desde la rasante natural del terreno será de 12 metros.

2.4.-Organización de la cubierta.

La cubierta será inclinada, plana, mixta o libre.

3.-Superficie máxima edificable

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales expresada en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad establecido, con carácter general, en 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4.-Tamaño de la parcela

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de entrada en vigor de las NSP son edificables.

a) No se permitirán parcelaciones o segregaciones que den como resultado perímetros catastrales menores de 1.000 m<sup>2</sup> o que tengan menos de 25 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

b) No se permitirán reparcelaciones que den como resultado perímetros catastrales con umbrales menores que los fijados en a), salvo en el caso de que alguna de las parcelas originarias ya los tuviera. En este caso, solo se permitirán tantas parcelas inferiores a la mínima como preexistieran.

## 5.-Disposición de la edificación en la parcela

### 5.1.-Retranqueos

En general serán libres.

En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de la de Comercio, los retranqueos serán los establecidos para estos linderos en estas ordenanzas.

### 5.2.-Pacios

En caso de existir, los patios de luces de los nuevos edificios tendrán unas dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de diámetros igual o superior a 6,00 metros.

### 5.3.-Superficie máxima de ocupación de la parcela

Será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales y expresada en metros cuadrados, por el coeficiente de ocupación que se fija con carácter general en 0,75 ( o 75% ).

## 6.-Cuerpos volados

No se admiten cuerpos volados que sobresalgan de los planos verticales de las alineaciones oficiales o linderos a vía pública y espacios libres de uso y dominio público.

## 7.-Excepciones a las exigencias de plazas de garaje

El ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirven directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en las NSP.

---

---

.-ORDENANZA LUP. – Suelo Libre de Uso y Dominio Público

---

1.-Tipología

Áreas públicas, parques, jardines y plazas peatonales urbanas.

2.-Construcciones permitidas

Pequeñas construcciones provisionales destinadas a kioscos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, templetes, etc...

3.-Tamaño de la parcela

Cumplirá los estándares mínimos fijados por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

---

-----  
.-ORDENANZA PJP . – Patio – Jardín Privado  
-----

### 1. Tipología

Áreas libres privadas, en general ajardinadas, asociadas a usos residenciales.

### 2.- Construcciones permitidas

Pequeñas construcciones provisionales destinadas a almacenes de útiles de jardinería, invernaderos, leñeras, garajes, talleres privados, etc..., siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- .-superficie máxima: 16 m<sup>2</sup>
- .-altura máxima de alero: 2,60 m
- .-altura máxima de cumbrera: 3,20 m
- .-ocupación máxima del Patio-Jardín Privado: 6%

### 3.- Tamaño de la parcela

Será libre.

-----

## CAPITULO 1.4. – CONDICIONES ESTETICAS

La responsabilidad del conjunto estético de los núcleos urbanos de Venturada y Cotos de Monterrey corresponde en primer término al Ayuntamiento sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detentan los organismos autonómicos y centrales correspondientes. En consecuencia, cualquier actuación que afecte al conjunto estético de los dos núcleos deberá someterse al criterio municipal que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92).

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar motivadamente cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de los dos núcleos urbanos, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse a la solución de las fachadas, de las cubiertas y del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, o a su calidad y color.

La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, histórico o artístico supondrá la paralización de los usos o actividades que se desarrollen en el terreno y, la congelación de las licencias de obras en caso de que existieran.

### 1.4.1. ACTUACIÓN SINGULAR

A través de un Estudio Previo de Impacto Ambiental los particulares podrán plantear actuaciones no sujetas a las determinaciones de estas Condiciones Estéticas acogándose a la calificación de Actuación Singular.

Se entiende por tal, aquella actuación que al estar dotada de una gran calidad arquitectónica incorpora soluciones propias al proceso de mejora ambiental de los núcleos de Venturada y Cotos de Monterrey no contempladas en las Condiciones Estéticas de las NSP.

Como documentación gráfica, el Estudio Previo de Impacto Ambiental planteará a escala 1:200 para la edificación, ó 1:500 para las actuaciones urbanísticas, la organización o esquema general en planta, alzados y volumetría de la actuación propuesta, resaltando particularmente su relación con el entorno inmediato (manzana, fachada de calle, polígono o sector, según el volumen de la actuación) que se podrá reconstruir fotográficamente o mediante dibujo esquemático.

#### 1.4.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN ESTÉTICA ESPECÍFICA.

Las NSP de Venturada definen en Suelo Urbano cinco edificios y tres elementos destacados de la imagen urbana del núcleo de Venturada, que por sus características arquitectónicas y constructivas intrínsecas constituyen un testigo excepcional de la memoria histórica del Término, como sujetos a Protección Estética Específica:

- .-la Iglesia Parroquial
- .-la Casa del Cura
- .-la manzana de la Casa de Cultura
- .-la Venta
- .-la Casilla del Canal, y
- .-tres fuentes de piedra del Casco Tradicional.

##### 1.4.2.1. – Grados de Protección Estética Específica

#### GRADO 1º: PROTECCIÓN INTEGRAL

##### 1. Bienes a los que se aplica

Edificios, construcciones y elementos de notable valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

##### 2. Determinaciones

La protección integral debe garantizar las fachadas y cubiertas de la edificación, extendiéndose también a los pórticos, zaguanes, patios, galerías abiertas y acristaladas y, en suma, todos los elementos que conforman la envolvente del volumen edificado. Deberá conservarse igualmente la organización espacial y las características tipológicas, los elementos estructurales, la configuración funcional y el volumen construido.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación protegido dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así protegidos las obras cuyo fin sea la restauración, que pueden ser, de entre las definidas en el Apartado 1.4.2.2., las siguientes:

- .-Mantenimiento
- .-Consolidación
- .-Recuperación
- .-acondicionamiento parcial.

Con prohibición expresa de todas las demás. En caso de obras sucesivas de consolidación, recuperación o acondicionamiento puntual, deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento protegido con este grado de protección integral tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios o toldos, etc., que sean extraños al, o no necesarios para, el uso admitido para el edificio o conjunto. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, o rótulos y toldos propios del uso admitido para el edificio o conjunto, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento protegido, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente actuaciones de acondicionamiento puntual si la permanencia del edificio implicara necesariamente una adaptación o cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la dirección General de Arquitectura de la CAM.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes protegidos con este grado de protección integral, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable de la Dirección General de Arquitectura de la CAM con anterioridad a la concesión de licencia.

## GRADO 2º: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

### 1. Bienes a los que se aplica

Se establece sobre aquellos edificios y elementos que por su valor histórico o artístico o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, aún sin ser excepcional, se singularizan dentro de los núcleos o del municipio. También se aplica sobre aquellos edificios que poseen cualidades arquitectónicas relevantes, de estilo o de composición, y que por tanto constituyen elementos urbanos caracterizadores de su entorno. Igualmente, se extiende sobre los edificios que sin poseer características que exijan su conservación total, contienen elementos que hay que respetar.

### 2. Determinaciones

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos. Por ello se permiten, con carácter general, las obras de:

- .-Mantenimiento
- .-Consolidación
- .-Recuperación
- .-Acondicionamiento parcial
- .-Acondicionamiento general

Se considerarán excepcionales en los bienes protegidos con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma color o textura y que afecten bien de forma general a la envolvente exterior, o bien a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que requerirá informe favorable de la Dirección General de Arquitectura de la CAM con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos protegidos en grado 1º Integral, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos ajenos al, o no necesarios para, el uso admitido. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento protegido y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º Integral.

## GRADO 3º: PROTECCIÓN AMBIENTAL

### 1. Bienes a los que se aplica

Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes de tipología interesante, que se aconseja mantener para el bien común.

### 2. Determinaciones

Las obras que se efectúen en los edificios afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se permiten, con carácter general, las obras de:

- .-Mantenimiento
- .-Consolidación
- .-Recuperación
- .-Acondicionamiento Parcial
- .-Acondicionamiento General
- .-Reestructuración

#### 1.4.2.2. – Definición de los distintos tipos de obras admitidas sobre los edificios y elementos sujetos a Protección Estética Específica

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el apartado anterior.

##### 1. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

##### 2. Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero como en el tipo anterior, sin alterar características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

### 3. Obras de recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento sujeto a protección Estética Específica restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento protegido y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento protegido.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción del elemento protegido, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento protegido en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Descripción del estado de conservación del elemento protegido con planos en los que señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones.

### 4. Obras de acondicionamiento parcial

Excepcionalmente, y con informe previo favorable de la Dirección General de Arquitectura de la CAM, podrán realizarse las obras necesarias para la adecuación puntual de partes específicas del elemento protegido para permitir nuevos usos del mismo que contribuyan a su mantenimiento económico y utilización social, tal como apertura de huecos en partes secundarias o instalación de estructuras de acceso y de mantenimiento mecánico del edificio.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá la documentación requerida para las obras de recuperación, además de la documentación que justifique la conveniencia de estas obras para el nuevo uso o fin perseguido. En cualquier caso, si estas obras supusiesen un nuevo uso del conjunto protegido, requerirán la oportuna licencia de apertura del uso correspondiente, simultánea a la de obra.

#### 5.-Obras de acondicionamiento general

Son las necesarias para la adecuación del elemento protegido o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que los singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que sean estructurantes o significativas y por tanto no quedan afectados por dichos cambios.

#### 6.-Obras de reestructuración

Son las que al objeto de adecuar el elemento protegido o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características fundamentales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos. Equivalen a la combinación de obras de acondicionamiento general interior y de acondicionamiento puntual exterior en las envolventes del edificio, pero con una extensión que obligue a considerar una estructura, aún conservando los elementos tipológicos característicos de la envolvente física del edificio, más que una adaptación general interior o una adaptación puntual de elementos secundarios de fachada o cubiertas.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

Se admitirán también las obras de apertura o ampliación de huecos en fachada que no modifiquen las características fundamentales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos.

Se considerarán características fundamentales de su envolvente exterior, la composición o ritmo de huecos y macizos, la relación de dimensiones de huecos (ancho y alto de huecos, y entre los distintos huecos de fachada), y elementos ornamentales característicos por su significación individual o su repetición, así como los materiales originalmente empleados.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento protegido en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento protegido y sobre su entorno.

## 7.Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

### 2.6.9.Obras de demolición

Las actuaciones de demolición sobre elementos sujetos a Protección Estética Específica responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento protegido no consideradas significativas ni de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.



En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que permitirá la actuación inmediata, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia y del informe previo favorable de la Dirección General de Arquitectura de la CAM.

1.4.2.3.-Fichas de los edificios y elementos del Suelo Urbano del Núcleo de Venturada sujetos a Protección Estética Específica

### 1.4.3. CONDICIONES ESTÉTICAS DEL CASCO TRADICIONAL DE VENTURADA Y SU ZONA DE INFLUENCIA

#### 1.4.3.1.-Delimitación

Las NSP delimitan, exclusivamente a los efectos de la aplicación de las Condiciones Estéticas, como Casco Tradicional del Núcleo de Venturada y su Zona de Influencia las siguientes Zonas de Suelo Urbano:

- .-Nº 1: Casco Tradicional
- .-Nº 2: Ensanche Suroeste

#### 1.4.3.2.-Fachadas

Las fachadas serán predominantemente planas, desde su arranque hasta su coronación, tal y como dicta la tradición arquitectónica del Casco.

Su composición estará presidida por la relación entre paños y macizos y puertas, ventanas y balcones, por los ritmos de su disposición, sus dimensiones y razones geométricas.

Esta composición se realizará en base a una serie de ejes verticales de simetría para los huecos y balcones. La relación de estos ejes con el eje vertical principal de composición de la fachada formará un ritmo modular claro y simple (no necesariamente simétrico) de las líneas verticales de la fachada, definido por la alteración de huecos y macizos. En esta composición se deberá incluir la organización de huecos de la planta baja aunque estén destinados a usos terciarios futuros.

La textura de los materiales de los paños macizos de la fachada será unitaria para toda la fachada con variantes en zócalos, basamentos, machones, esquinas y recercados.

En la Zona nº 1 (Casco Tradicional), cuando se lleven a cabo actuaciones residenciales seriadas que impliquen y contiguos de más de cuatro unidades, se compondrán y diseñarán las fachadas (por grupos de cuatro unidades contiguas seriadas como máximo) con variantes estilísticas, formales y de materiales lo suficientemente destacadas como para evitar la aparición de tipologías edificatorias seriadas contiguas de más de cuatro unidades.

Los acabados de los paños macizos serán obligatoriamente de piedra granítica de acabado tosco y/o enfoscado blanco o de tonalidades claras de la gama de las tierras.

El acabado granítico ocupará en cualquiera caso el basamento de la fachada, dependiendo su altura mínima de la configuración de los acabados pétreos de los edificios circundantes, con un mínimo en cualquier caso de 1,20 metros.

Si fuesen visibles desde la vía pública o desde un espacio libre de uso y dominio público, o si formasen parte de la panorámica del Núcleo y su entorno inmediato desde los alrededores del perímetro del Suelo Urbano y Urbanizable, las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las carpinterías exteriores podrán ser de perfiles metálicos, de madera o de plástico pintado. No se admitirán los perfiles metálicos en su color natural, ni acabados anodizados o con tratamientos similares.

Se prohíbe el uso de todos aquellos elementos o cuerpos de edificación salientes que no se autoricen expresamente en los siguientes apartados.

Los portones de acceso a los posibles garajes en planta de sótano se situarán a haces de fachada y su anchura no sobrepasará los tres metros.

#### 1.4.3.3. Cuerpos salientes

Se prohíbe cualquier tipo de cuerpo saliente en planta baja a excepción de toldos y rótulos.

##### -Aleros

Serán de características similares a los existentes en la zona.

El vuelo máximo admisible será de 50 cms. Y e l mínimo obligatorio de 40 cms, medidos octogonalmente desde el plano de la alineación.

Cuando existieran balcones en la última planta, se permitirá la prolongación del alero, siendo en este caso la dimensión máxima autorizada de 15 cms. Medidos desde la línea exterior del correspondiente cuerpo volado y solo sobre él.

El canto máximo de los aleros será de 25 cms. Sin incluir las tejas.

##### -Balcones

Tendrán un vuelo máximo de 60 cms medidos desde el plano de la alineación sin perjuicio de las limitaciones derivadas del ancho de calle y de acera.

El canto máximo autorizado será de 12 cms.

El frente máximo admisible será de 200 cms.

## Volumen 3 – pátina 67

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 15-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

Su traza y diseño deberán ser adecuados al entorno en el que se sitúe la edificación. Se prohíbe el uso de antepechos y balaustres de fábrica, y de todos aquellos elementos que distorsionen las claves ambientales del entorno.

Los antepechos serán, en general, metálicos de colores próximos al del hierro fundido, admitiéndose el gris plombagina y el negro. Se admitirán igualmente los antepechos de cantería granítica calados y los de madera.

**-Rejería**

Se permitirá el empleo de rejas de protección en los huecos de fachada.

Su diseño y trazado deberá de hacer referencia a los modelos tradicionales.

Su dimensión en el cerramiento de los recercados del hueco y deberá situarse enrasada con el plano de fachada, o paralela al mismo no sobresaliendo más de 5 cm en planta baja.

Serán metálicas o de colores próximos al del hierro fundido, admitiéndose el gris plombagina y el negro.

**-Escaleras exteriores**

Se prohíben las escaleras exteriores de acceso a las plantas primera y bajo-cubierta, admitiéndose exclusivamente las de acceso desde el patio de parcela a la planta baja y a la planta sótano en su caso. Las escaleras de acceso a las plantas primera y bajo-cubierta deberán pues quedar integradas en la envolvente del cuerpo principal de la edificación definida por los paramentos de cerramiento vertical del edificio y por los paños de cubierta.

**1.4.3.4.-Medianeras**

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

La decoración de medianerías será obligación de quien construye en solar colindante, cuando por su causa aparezcan paños no decorados previamente.

Se prohíben los patios en caja abiertos en medianera, tanto para el caso de habitaciones vivideras como de locales no vívideros.

**1.4.3.5.Cubiertas**

Las cubiertas serán siempre inclinadas vertiendo aguas a la o a las fachadas principales.

Las cubiertas serán de teja cerámica o de hormigón en color rojo, debiendo ser del mismo material todos los elementos complementarios y de remate. Tales como las tejas para la formación de cumbreira, limas, etc...

La pendiente de cubierta tendrá una inclinación máxima del 50% y una mínima del 15%.

Los paños de cubierta serán planos y, por encima de ellos sólo se autorizarán, además de las buhardillas reguladas en las condiciones de volumen, aquellos necesarios para acoger chimeneas y conductos de ventilación.

No se permite la cubierta plana, ni la terraza de cubierta salvo que suponga menos del 20% de la superficie de cubierta y que, en cualquier caso, esté colocada a más de 1,5 metros del plano de fachada de la calle.

En la zona nº 1 (Casco Tradicional) los patios interiores y las terrazas de cubierta, además de cumplir las limitaciones anteriores, deberán de mantener en su integridad física total la línea de cumbre del volumen de cubierta y no podrán manifestarse visualmente abiertos en la medianeras, procurándose como norma general una imagen de continuidad de los faldones de cubierta acorde con las tipologías tradicionales del entorno.

#### 1.4.3.6. Terrazas

Se autorizará el empleo de terrazas en fachada exclusivamente en planta baja, debiendo quedar en cualquier caso remetidas del plano de fachada.

La composición de estos elementos habrá de tener en cuenta el carácter de verticalidad y los ritmos de modulación propios de los huecos tradicionales.

#### 1.4.3.7. Toldos y rótulos publicitarios en fachadas.

##### Toldos.

Cuando estén extendidos, la altura mínima sobre rasante será de 2,25 m sobre la acera o el terreno, o de 3,60 m sobre calzada cuando no exista acera. El saliente será menor al ancho de la acera menos 0,60 m, o del 15% del ancho de la calle cuando no exista acera o esta tenga un ancho menor de 1,00 m; o de 3,00 m cuando la fachada dé frente a un espacio libre de uso público.

Se exceptúan los toldos sobre cesiones de ocupación de la vía pública por bares, cafeterías y similares, que ajustarán sus dimensiones a las propias de la concesión.

##### Rótulos

Se permiten con las condiciones señaladas a continuación y siempre que estén realizados con materiales que reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética. Se prohíben, por tanto, los anuncios en tela u otros materiales de características similares en cuanto a su durabilidad.

.-Los rótulos o anuncios luminosos salientes de fachada, además de cumplir las condiciones siguientes que les sean de aplicación, se situarán a una altura superior a 2,80 metros sobre la rasante de la acera o del terreno, o de 3,60 m sobre la calzada cuando no exista acera. El Ayuntamiento podrá requerir para su instalación la notificación a los usuarios de locales o viviendas situados a menos de 20 m del anuncio, y aprobar o no su instalación en función de la respuesta

razonada de los vecinos, que habrá de producirse para surtir efecto dentro de los 15 días siguientes a la notificación.

.-Los rótulos paralelos al plano de fachada tendrán un saliente propio máximo de 15 cm y podrán una faja del alto o ancho no superior a 90 metros. Sólo en el caso de edificios exclusivos de uso comercial, oficinas, industrial, recreativo u hotelero, podrán estos rótulos rebasar la línea de alero de fachada, disponiéndose como coronación de las mismas, con altura no superior a los dos metros.

También podrán colocarse en estos casos en el plano de fachada, con mayores dimensiones de las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y no resulten antiestéticos con la composición de la fachada.

.-Los rótulos normales al plano de fachada se situarán a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,50 m, o de 3,60 m sobre calzada cuando no exista acera. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m o del 7% del ancho de calles sin aceras, con un máximo de 1,00 m. Su altura o anchura será de 0,90 m como máximo. En edificios exclusivos de uso comercial, oficinas, industrial, recreativo u hotelero podrán ocupar una altura o anchura de hasta 1,40 metros.

#### 1.4.3.8. Instalaciones en fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán no perjudicar la estática de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.

#### 1.4.3.9. Cerramientos

Tanto para los solares existentes como para los resultantes de derribos y para los terrenos que el Ayuntamiento disponga, éste podrá exigir cerramientos permanentes de 1,80 metros de altura como mínimo, situados en la alineación oficial y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Estas cercas deberán ser revocadas y pintadas o tratadas con otros materiales, de forma que su acabado sea estético y contribuya al ornato del núcleo.

-Cerramientos provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales de planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán

fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

#### 1.4.4. CONDICIONES ESTÉTICAS DEL SUELO URBANO NO INCLUIDO EN EL PERÍMETRO DEL CASCO TRADICIONAL DE VENTURADA Y SU ZONA DE INFLUENCIA

##### 1.4.4.1.-Fachadas

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos utilizadas en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán a las de los edificios tradicionales próximos si los hubiere y alas características ambientales de cada zona. Se detallará y justificará expresamente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, cuando existan dudas sobre el aspecto estético final de la edificación, una muestra de los mismos.

Se tratarán las fachadas laterales y posteriores con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

##### 1.4.4.2. Medianerías

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

##### 1.4.4.3. Cubiertas

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas y de teja. Sin embargo, se admitirán otros materiales cerámicos o similares, siempre que el color y textura que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales preexistentes en cada zona. Se prohíben expresamente las placas de fibrocemento y de chapa como cubierta de edificios en zona de uso residencial.

##### 1.4.4.4. Instalaciones en fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán no perjudicar la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.



## TITULO 2.- SUELO URBANIZABLE

El Suelo Urbanizable de la NSP de Venturada, delimitado en los Planos de Ordenación a escala, 1:5.000, 1:2.000 y 1:1.000, se rige para su desarrollo por cuatro tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada unidad territorial:

- .-Condiciones de ejecución.
- .-Condiciones de uso
- .-Condiciones de volumen, y
- .-Condiciones estéticas.

## CAPITULO 2.1. – CONDICIONES DE EJECUCIÓN

### 2.1.1. – DELIMITACIÓN

El Suelo Urbanizable de las NSP de Venturada, definido en los Planos de Ordenación a escala 1:5.000, 1:2.000 y 1:1.000, queda dividido para su desarrollo en Sectores, agrupados a su vez en Áreas de Reparto.

Los Sectores constituyen las Unidades de Ejecución del Suelo Urbanizable de las NSP, y deberán ser desarrollados cada uno de ellos por un único Plan Parcial que abarque su perímetro y el de sus Sistemas Generales Interiores.

Las Áreas de Reparto permiten establecer el cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en los Sectores de Suelo Urbanizable.

En el volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas se establecen para cada Sector del Suelo Urbanizable de Venturada:

- .-los usos característicos,
- .-los niveles de intensidad de los mismos,
- .-los estándares mínimos de cesiones dotacionales, y
- .-el sistema de actuación

a que deberán atenerse los desarrollos de cada uno de estos Planes Parciales.

### 2.1.2.-ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS

A los efectos de la aplicación del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas, las NSP de Venturada establecen como plazo para la adquisición del derecho a urbanizar, el plazo máximo de aprobación del Plan Parcial, y asignan cada uno de los Sectores del Suelo Urbanizable a uno de los seis próximos bienios, contados a partir de la entrada en vigor de las NSP.

Estos plazos se entienden sin computar los períodos de tiempo en los que los respectivos expedientes llevan una tramitación interna en la Administración Actuante. Estos plazos se entienden como plazos máximos y no mínimos: en consecuencia los particulares pueden cumplir sus deberes anticipándose a estas “fechas tope” o “fechas sanción”.

Serán cada uno de los Planes Parciales los que fijen en su propio desarrollo los plazos máximos para la adquisición del derecho al aprovechamiento (urbanización, cesión y equidistribución) y para la adquisición del derecho a edificar (solicitud de licencia de obra).

#### 2.1.2.1. Asignación de plazos

##### PRIMER BIENIO:

Sectores con obligación de aprobar sus correspondientes Planes Parciales para adquirir el derecho a urbanizar:

.- 3-1- El Rocinal

##### SEGUNDO BIENIO:

Sectores con obligación de aprobar sus correspondientes Planes Parciales para adquirir el derecho a urbanizar:

.-1-1- Barranco de Las Viñas

##### CUARTO BIENIO:

Sectores con obligación de aprobar sus correspondientes Planes Parciales para adquirir el derecho a urbanizar:

.- 2-1 Cerro de la Estaca

.- 2-2 Viña Vieja

#### 2.1.3.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento tipo de cada una de las tres Áreas de Reparto en que se divide el Suelo Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Venturada se calcula detalladamente en las correspondientes fichas de cada una de las Áreas de Reparto recogidas en las páginas 65, 66 y 67 del Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas.



#### 2.1.4. – CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Los propietarios de cada Sector del suelo urbanizable estarán sujetos a la obligación de conservar la urbanización de mismo, formalizando la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora como continuación de la Junta de Compensación una vez ésta haya cumplido sus fines, o como culminación del proceso de Cooperación.

## CAPITULO 2.2.- CONDICIONES DE USO

El Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas establece para cada Sector del Suelo Urbanizable el o los usos característicos del mismo.

El Volumen II de Normas Urbanísticas Generales establece la normativa de usos aplicable en la totalidad del término municipal.

Cada Plan Parcial establecerá para cada Sector del Suelo Urbanizable la normativa particular de usos pormenorizados, compatibles y prohibidos. En los casos en que esta normativa particular de los usos pormenorizados, compatibles y prohibidos de cada Plan Parcial resulte imprecisa o requiera una interpretación, se aplicará subsidiariamente la normativa del Capítulo 1.2. del presente Volumen III de Normas Urbanísticas Particulares.

### CAPITULO 2.3. CONDICIONES DE VOLUMEN

El Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas establece para cada Sector del Suelo Urbanizable las intensidades máximas (edificabilidad, densidad o número máximo de viviendas y, en algunos casos, ocupación) de los usos característicos y de los usos dotacionales de cesión.

Dentro de estas condiciones globales de contorno, cada Plan Parcial establecerá para cada Sector del Suelo Urbanizable las ordenanzas de edificación precisas de cada manzana, o bien una ordenación volumétrica unívoca de las mismas.

En los casos en los que esta normativa particular de cada Plan Parcial resulte imprecisa o requiera una interpretación, se aplicará subsidiariamente la normativa del Capítulo 1.3. del presente Volumen III de Normas Urbanísticas Particulares, siempre que esté dentro de las intensidades máximas asignadas al Sector en el Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas.



#### CAPITULO 2.4. – CONDICIONES ESTETICAS

Cada Plan Parcial establecerá para cada Sector del Suelo Urbanizable las condiciones estéticas precisas que regulen las acciones de edificación. En los casos en los que estas condiciones resulten imprecisas o requieran una interpretación, se aplicará subsidiariamente la normativa del Capítulo 1.4.4. del presente Volumen III de Normas Urbanísticas Particulares.

### TITULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE

El suelo no urbanizable de las NSP de Venturada, delimitado en el Plan nº 1 a escala 1:5.000, se rige en cuanto a las acciones permitidas por cuatro tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada unidad territorial:

- .-condiciones de actuación,
- .-condiciones de uso,
- .-condiciones de volumen y
- .-condiciones estéticas.

### CAPITULO 3.1.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN

#### 3.1.1. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

El Suelo No Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén las NSP de Venturada y a las que con carácter general señalan los artículos 15 a 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, los artículos 49 a 69 de la Ley 6/94 R.1984 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, y la legislación sectorial aplicable.

#### 3.1.2. ALTERACIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE, MEDIANTE ACTOS DE PARCELACIÓN, SEGREGACION O DIVISIÓN

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o finca, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo en cada caso establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

2. Los actos a que se refiere el número anterior están sujetos a licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal.

En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de Agricultura, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar en inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

3. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos fuera necesario algún acto de los contemplados en este artículo, la calificación urbanística de los terrenos precisa para aquellos conforme al artículo 53 de la Ley 6/94 R.1984 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid implicará el informe autonómico favorable del acto o actos de disposición precisos, siempre que al tiempo de solicitarse la citada calificación se hubieran precisado las características de dichos actos.

4. Las reglas contenidas en los números anteriores no son de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros, así como las derivadas de actividades mineras.

## Volumen 3 – página 82

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

### 3.1.3. – CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Con el objeto de adecuar la regulación y las limitaciones de las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones tanto a las características y valores medioambientales específicos de los distintos terrenos y ecosistemas que integran el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Venturada como a la aplicación del instrumento de intervención en el mercado de suelo definido en el artículo 278 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, las NSP establecen cinco categorías de Suelo no Urbanizable:

- .-Común,
- .-Protegido grado 3 de la zona de policía y servidumbre del embalse de Pedrezuela.
- .-Protegido grado 2 de las riberas del Albalá y el Sacedón.
- .-Protegido grado 1 de las laderas de Cotos de Monterrey y los Tesos de los Corrales y la Caleriza.
- .-Especialmente protegido de Vías Pecuarias.

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Común. Se establece una zona de reserva para ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo en los llanos de la Loriga, en base al artículo 278 del Texto Refundido y con la finalidad prevista en el último párrafo de la página 30 de la Memoria.

Los terrenos incluidos en cada una de estas cinco categorías y en la zona de reserva se delimitan en el Plan nº 1 de Clasificación del Suelo del Término.

### 3.1.4.- DEFENSA, PROTECCIÓN Y RESERVA DE GRANDES INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES NATURALES

Sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente que, en cuanto a protección y retranqueos de la edificación y las instalaciones respecto a infraestructuras y cursos de agua, aplique cada organismo competente, las NSP de Venturada establecen las siguientes condiciones de protección y retranqueos de infraestructuras y cauces para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en suelo no urbanizable:

#### a) Carretera Nacional: Autovía Madrid-Burgos (N-I)

.-Tramo de variante, desde el nudo con la carretera regional Guadalix de la Sierra-Torrelaguna hasta el límite Norte del Término con el de Cabanilles de la Sierra:

- .-bandas libres de edificación o instalaciones de 100 metros a las aristas exteriores de las calzadas, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de nuevas edificaciones o implantación de nuevas instalaciones a excepción de las vinculadas al uso de la carretera.

.-Tramo Sur, desde el nudo con la carretera regional Guadalix de la Sierra-Torrelaguna hasta el límite sur del Término con los del Vellón y Guadalix de la Sierra:

.-bandas de afección de 100 metros a las aristas exteriores de las calzadas, en las que será preceptivo el informe previo favorable de la Dirección General de Carreteras del MOPU para cualquier posible actuación aislada de edificación o instalación, y

.-bandas libre de edificación o instalaciones de 50 metros a las aristas exteriores de las calzadas, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de nuevas edificaciones o implantación de nuevas instalaciones a excepción de las vinculadas al uso de la carretera.

b) Carreteras Regionales:

.-Red Principal: carretera M-608 Guadalix de la Sierra-Torregaluna en todo su recorrido por el territorio del término, y antigua N-I desde el nudo con la anterior hasta el límite Norte del Término con el de Cabanillas de la Sierra descontando el tramo en contacto con Suelo Urbano y Urbanizable del núcleo de Venturada:

.-bandas de protección de 25 metros a las aristas exteriores de la calzada en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de nuevas edificaciones o implantación de nuevas instalaciones a excepción de las fácilmente desmontables y de las vinculadas al servicio de la carretera que, en cualquier caso, requerirán la autorización previa de la Consejería de Política Territorial de la CAM.

.-Red Local: carretera M-627 Venturada-Pedrezuela en todo su recorrido por el territorio del Término:

.-bandas de protección de 15 metros a las aristas exteriores de la calzada en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de nuevas edificaciones o implantación de nuevas instalaciones a excepción de las fácilmente desmontable y de las vinculadas al servicio de la carretera que, en cualquier caso, requerirán la autorización previa de la Consejería de Política Territorial de la CAM.

c)Cañadas y caminos locales y vecinales

.-bandas libres de edificación o instalaciones de 12 metros a linderos, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.

d)Cursos de agua y embalses

Embalse de Pedrezuela (recla del Albalá):

.-bandas libres de edificación o instalaciones de 25 metros a partir de las líneas de máxima crecida, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.

Arroyo Albalá, arroyo Sacedón y arroyo del Cabezo:

.-bandas libres de edificación o instalaciones de 15 metros a partir de las líneas de máxima crecida, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.

e) Tendidos eléctricos aéreos

.-bandas libres de edificación o instalaciones medidas a partir de la proyección vertical sobre el terreno del eje del tendido, de ancho variable según el tipo de tendido (ver tabla adjunta) y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.

Tipo de tendido	Ancho en metros de las bandas libres de edificación medidas a ambos lados de la proyección vertical del eje del tendido.
380 KV : 1 doble circuito	20
2 dobles circuitos	40
3 dobles circuitos	60
220 KV : 1 doble circuito	14
2 dobles circuitos	28
3 dobles circuitos	44
132 KV : 1 doble circuito	10
2 dobles circuitos	20
3 dobles circuitos	30
30 KV : 1 doble circuito	8
2 dobles circuitos	16
3 dobles circuitos	24
13 KV : 1 doble circuito	6
2 dobles circuitos	10
3 dobles circuitos	16

e) Conducciones del Canal de Isabel II

Se establece una banda de afección de 25 metros a cada lado del eje de las grandes arterias de diámetro superior a 600 milímetros y de los canales.

Para proceder al cruce de la banda de afección con viales de cualquier tipo habrá de solicitarse en cada caso la oportuna autorización del Canal de Isabel II.

Para la ejecución de cualquier obra en la banda de afección deberá solicitarse el preceptivo permiso previo del Canal de Isabel II.

### 3.1.5. – EXTRACCIÓN DE ARIDOS, TIERRAS Y MINERALES, Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Todas las actuaciones de extracción de áridos, tierras y minerales, y movimientos de tierras estarán sujetas a la preceptiva licencia municipal, y a la obtención previa de calificación urbanística que deberá solicitarse, en aplicación del artículo 63 de la Ley 6/94 R.1984 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, a la Consejería de la CAM competente en materia de Ordenación del Territorio y urbanismo.

Todas las solicitudes precisarán documentalmente los siguientes extremos:

- .-Localización (escala 1:5.000) y extensión (escala 1:2.000) de la actuación.
- .-Método de extracción o movimiento, maquinaria, instalaciones asociadas y vías de acceso previstas.
- .-cuantificación de la actuación: superficie afectada, volumen de extracción o movimiento previsto, y plazo máximo de duración.
- .-Proyecto de regeneración del terreno afectado.

Todas aquellas solicitudes que superen los 1.000 m<sup>3</sup> de extracción o movimiento, y aquellas que, aún sin superar este umbral, puedan tener a juicio del ayuntamiento un fuerte impacto medioambiental negativo, deberán elaborar como paso previo a la obtención de licencia un estudio Previo de Impacto Ambiental de la actuación propuesta.

A la vista del Estudio Previo de Impacto Ambiental, el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de la propuesta de extracción o movimiento de tierras. En caso de denegación esta deberá ser motivada, pudiendo el solicitante modificar el proyecto de propuesta para subsanar los motivos de la denegación.

## CAPITULO 3.2. – CONDICIONES DE USO

### 3.2.1. CATEGORÍAS DE USOS PERMITIDOS

A los efectos de la regulación de las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones y actividades en suelo No Urbanizable, las NSP de Venturada establecen, en aplicación del artículo 53 de la Ley 6/94 R. 1984 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, las siguientes categorías de actuaciones cuya implantación se permite en esta clase de suelo con las limitaciones establecidas en las NSP y en la legislación general y autonómica aplicable:

#### 3.2.1.1.

La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

#### 3.2.1.2.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.

#### 3.2.1.3.

El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

#### 3.2.1.4.

Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

#### 3.2.1.5.

Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

### 3.2.1.6.

La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional según lo establecido en la Ley 6/94 R.1984 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

### 3.2.1.7.

El uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación de las reseñadas en los apartados 3.2.1.1, 3.2.1.4 y 3.2.1.6 anteriores.

### 3.2.2. – USOS PROHIBIDOS

Cualquier actuación aislada de construcción de edificios o implantación de instalaciones destinadas a usos no incluidos en el punto 3.2.1. anterior queda prohibida en el Suelo No Urbanizable del Término de Venturada. En particular, quedan expresamente prohibidos los edificios unifamiliares aislados no incluidos en la categoría 3.2.1.7. anterior.

### 3.2.3. – LIMITACIONES DE USOS POR CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

En la tabla adjunta se establecen los usos permitidos y prohibidos en cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable de las NSP de Venturada.

### 3.2.4. – SEPARACIÓN DE USOS GANADEROS INTENSIVOS

Además de las limitaciones de usos establecidas en el apartado anterior, las NSP de Venturada establecen como regulación de la separación mínima de los usos ganaderos intensivos en suelo no urbanizable respecto de los límites del suelo urbano y urbanizable y respecto de los edificios residenciales existentes en suelo no urbanizable en la fecha de aprobación de estas NSP las siguientes distancias mínimas:

- .-200 metros al límite del suelo urbano y urbanizable del término de Venturada y de los términos limítrofes,
- .-100 metros a los edificios residenciales existentes en el suelo no urbanizable del término de Venturada y de los términos limítrofes en la fecha de aprobación de las NSP.



A estos efectos se definen como usos ganaderos intensivos los edificios e instalaciones dedicados a la crías y/o estabulación de animales con capacidad para más de cinco cabezas, no incluyéndose en esta definición los pastos naturales ni las praderas artificiales que no dispongan de albergues estables para el ganado.

## Volumen 3 – página 90

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

LIMITACIONES DE USOS POR CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE						
CATEGORÍAS DE USOS PERMITIDOS	CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE					
	COMUN		PROTEGIDO			
	Común	Reserva de la Loriga	Grado 1 ladera	Grado 2 ribera	Grado 3 embalse	Especialmente protegido de vías pecuarias
3.2.1.1.	SI	NO	SI	SI	NO	NO
3.2.1.2.	NO	NO	NO	NO	NO	NO
3.2.1.3.	NO	NO	NO	NO	NO	NO
3.2.1.4.	SI	SI	SI	SI	SI	NO
3.2.1.5.	SI	SI	SI	NO	NO	NO
3.2.1.6.	SI	SI	NO	NO	NO	NO
3.2.1.7.	SI	SI	SI	NO	NO	NO

Los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable Protegido de Vías Pecuarias se regulan por su legislación sectorial estatal y autonómica específica.

## CAPITULO 3.3. – CONDICIONES DE VOLUMEN

## 3.3.1. – NÚCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos previstos en el artículo 34.d) del Reglamento de Planeamiento se define el Núcleo de Población del Suelo No Urbanizable del Término de Venturada como aquel asentamiento que genere necesidades de Servicios Urbanísticos equiparables a los propios del Suelo Urbano.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población en suelo no urbanizable son las siguientes:

- 1.- edificación o instalación no dedicada a usos recreativos o deportivos ni a servicios de carretera o de infraestructuras territoriales situada a menos de 100 metros del límite del suelo urbano y urbanizable del término de Venturada y de los términos limítrofes.
- 2.- existencia de dos edificios diferentes destinados a vivienda situados a menos de 75 metros entre sí.
- 3.- existencia de tres edificios diferentes destinados a vivienda con alguna infraestructura común (abastecimiento, saneamiento, depuración, red de baja, acceso privado, etc...).

En el suelo No Urbanizable del Término de Venturada quedan prohibidas todas las actuaciones aisladas de construcción de edificios o implantación de instalaciones que den lugar a la formación de núcleo de población o que vengan a densificar uno ya existente, con la excepción del Polígono ganadero Municipal localizado respectivamente en el pago de las Garitas (Plano nº2), y que se ordenará a través de su correspondiente Plan Especial.

## 3.3.2. – RETRANQUEOS A LINDEROS

Todos los edificios e instalaciones que se construyan en suelo No Urbanizable a partir de la aprobación de estas NSP deberán separarse como mínimo ocho metros de todos los linderos de su parcela, sin perjuicio de que otras disposiciones señalen un retranqueo superior.

Esta condición no implica la declaración como fuera de ordenación de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas que no la cumplan.

### 3.3.3. – SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo no Urbanizable a partir de la aprobación de estas NSP deberán separarse entre sí como mínimo una distancia igual a la altura de alero en todos los puntos de sus líneas de edificación. Esta condición no implica la declaración como fuera de ordenación de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas que no la cumplan.

Esta condición podrá ser modificada mediante el correspondiente Plan Especial.

### 3.3.4. – CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y ALTURA

Con carácter general, las actuaciones aisladas de construcción de edificios en el suelo no urbanizable de las NSP de Venturada tendrán una altura máxima de una planta. Se permitirá la utilización del espacio bajo-cubierta y de una única planta sótano que deberá quedar incluida en el perímetro edificado sobre rasante.

En la tabla adjunta se establecen las condiciones de ocupación y altura máximas de las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en cada una de las categorías del Suelo No urbanizable de las NSP de Venturada.

Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, podrán superar las condiciones de altura máxima siempre que los solicitantes justifiquen técnicamente la necesidad de esta mayor altura, y siempre que los apruebe el Ayuntamiento por considerar explícitamente que esta mayor altura no afecta negativamente a panorámicas de interés ambiental.

Las condiciones de ocupación máxima de parcela solo se refieran a las construcciones (edificios y/o instalaciones) permanentes que ocupen un volumen sobre rasante. Además de esta ocupación por las construcciones permanentes se permitirá ocupar un máximo del cuarenta por ciento de la parcela o parcelas en que se ubique la actuación aislada con usos que no impliquen construcciones o instalaciones permanentes sobre rasante, tales como aparcamientos, depósitos al aire libre, zonas de acampada, zonas de estancia y recreo, etc...

Toda actuación aislada de construcción de edificios o implantación de instalaciones que supere una superficie ocupada por construcciones permanentes sobre rasante de 600 metros cuadrados o una superficie ocupada por usos que no impliquen volumen construido de 2.000 metros cuadrados, se considera potencialmente negativa para la integridad paisajística del suelo no urbanizable de Venturada y, en consecuencia, deberá tramitarse a través del oportuno Plan Especial en el que el Ayuntamiento deberá establecer las condiciones de ocupación máxima adecuadas a la integridad paisajística del enclave concreto de que se trate.

Las instalaciones vinculadas a la ejecución, servicio y mantenimiento de las infraestructuras territoriales y a los servicios de carretera podrán superar las condiciones de ocupación máxima siempre que la superficie total ocupada por construcciones permanentes sobre rasante no supere los 300 metros cuadrados y siempre que la superficie total ocupada por usos que no impliquen volumen construido no supere los 1.000 metros cuadrados. Por encima de esta superficie total ocupada solo será posible superar las condiciones máximas de ocupación de parcela en esta categoría de uso concreta tramitando el correspondiente Plan Especial.

En el uso de vivienda aislada anexa a otros usos, la superficie máxima de ocupación de cada edificio residencial será en cualquier caso de 250 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES DE ALTURA Y OCUPACIÓN POR CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE					
CONDICIONES	CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE				
	COMUN			PROTEGIDO	
		Reserva la Lorija	Grado 1 ladera	Grado 2 ribera	Grado 3 embalse
Altura de alero	6	6	5	5	4
Altura de Cumbre	9	9	8	8	7
Ocupación (%)	8	8	6	5	4

## CAPITULO 3.4. – CONDICIONES ESTETICAS

### 3.4.1. – COMPOSICIÓN GENERAL

En aplicación de lo establecido en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/92), toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y la elección de los materiales, colores y textura a cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno y a las soluciones constructivas y compositivas de los edificios tradicionales.

Todos los paramentos verticales exteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, quedando prohibidos los materiales brillantes y reflectantes y los aplacados plásticos o vitrificados para cualquier elemento o revestimiento exterior.

### 3.4.2. – CUBIERTAS

Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 40% y se rematarán con alero en su encuentro con los paramentos verticales.

Las cubiertas serán preferentemente de teja roja, admitiéndose sin embargo otros materiales siempre que el color y la textura que proporcionen a la cubierta sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales.

Los huecos en cubierta, en su caso, estarán incluidos en el volumen definido por los planos de cubierta, estando expresamente prohibidas las soluciones de mansardas o buhardillas.

### 3.4.3. – ARBOLADO

Será obligatoria la plantación de arbolado en las parcelas objeto de una actuación aislada de construcción de edificios o implantación de instalaciones, en la proporción mínima de un árbol por cada veinte metros cuadrados de superficie ocupada por construcciones permanentes sobre rasante y por usos que no impliquen volumen construido.

Las especies se seleccionarán entre las propias del entorno y se incluirá en el correspondiente proyecto tanto su ubicación como la definición de las especies a plantar.

#### 3.4.4. – CONDICIONES ESPECÍFICAS

Las NSP de Venturada definen en Suelo No Urbanizable tres elementos constructivos destacados de la imagen rural del municipio, que por sus características arquitectónicas, constructivas y funcionales intrínsecas constituyen un testigo excepcional de la memoria histórica del Término, como sujetos a Protección Estética Específica:

.-la Atalaya de Venturada,

.-la Almenara del Sifón de Sacedón del Canal de Isabel II, y

.-el Viaducto del Sifón del Sacedón del Canal de Isabel II.

Tanto los grados de Protección Estética Específica como la definición de los distintos tipos de obras admitidas sobre estos elementos constructivos quedan definidos en los apartados 1.4.2.1 y 1.4.2.2 precedentes del presente Volumen y en las fichas siguientes.

# **REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VENTURADA**

**TEXTO REFUNDIDO**

**VOLUMEN IV**

**NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS  
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

## INDICE DEL VOLUMEN 4

	Pág.
TITULO 0.- PRESENTACIÓN .....	1
TITULO 1. – CONDICIONES ESPECIFICAS .....	5
CAPITULO 1.1. SUELO URBANO .....	6
1.1.1. – NÚCLEO DE VENTURADA .....	7
1.1.1.1. – Zona 1: Casco Tradicional .....	8
1.1.1.2. – Zona 2: Ensanche Suroeste .....	33
1.1.1.3. – Zona 3: Ensanche Noroeste .....	44
1.1.2. – NÚCLEO DE LOS ROSALES .....	50
1.1.2.1.- Zona 4: Los Rosales .....	51
1.1.3. – NÚCLEO DE COTOS DE MONTERREY .....	53
1.1.3.1. – Zona 5: Cotos de Monterrey .....	54
CAPITULO 1.2. – SUELO URBANIZABLE .....	64
1.2.1. – AREA DE REPARTO Nº 1 BARRANCO DE LAS VIÑAS .....	65
1.2.2. – AREA DE REPARTO Nº 2 CERRO DE LA ESTACA .....	66
1.2.3. – AREA DE REPARTO Nº 3 EL ROCINAL .....	68
TITULO 2.- CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN .....	70
CAPITULO 2.1. – SUELO URBANO .....	71
2.1.1. – NÚCLEO DE VENTURADA .....	72
2.1.1.1. – Zona 1: Casco Tradicional .....	73
2.1.1.2. – Zona 2: Ensanche Suroeste .....	98
2.1.1.3. – Zona 3: Ensanche Noroeste .....	109
2.1.2. – NÚCLEO DE LOS ROSALES .....	115
2.1.2.1.- Zona 4: Los Rosales .....	116
2.1.3. – NÚCLEO DE COTOS DE MONTERREY .....	118
2.1.3.1. – Zona 5: Cotos de Monterrey .....	119
CAPITULO 2.2. – SUELO URBANIZABLE .....	129
2.2.1. - AREA DE REPARTO Nº 1 BARRANCO DE LAS VIÑAS .....	130
2.2.2. – AREA DE REPARTO Nº 2 CERRO DE LA ESTACA .....	131
2.2.3. – AREA DE REPARTO Nº 3 EL ROCINAL .....	132

**TITULO 0. – PRESENTACIÓN**

## TITULO 0. – PRESENTACIÓN

El presente Volumen IV recoge las determinaciones de planeamiento que son de exclusiva aplicación en ámbitos territoriales específicos y perfectamente delimitados del suelo urbano y urbanizable del término.

A estos efectos, las Normas Subsidiarias dividen la totalidad del suelo urbano y urbanizable de Venturada, en la cartografía a escala 1:5.000, 1:2.000 y 1:1.000, en Polígonos que se agrupan a su vez en Zonas (Suelo Urbano), y en Sectores que se agrupan a su vez en Áreas (Suelo Urbanizable). Los Sistemas Generales no están delimitados específicamente con la técnica utilizada en la delimitación de Polígonos y Sectores, sino que están incluidos en sus respectivas Unidades de Ejecución como una exigencia más de las cesiones obligatorias a que está sujeto su desarrollo.

Los sectores del suelo urbanizable de la revisión tienen la exacta naturaleza técnico-jurídica que les asigna la legislación urbanística en los artículos 36-1 y 2 del Reglamento de Planeamiento y concordantes. Los Sectores son pues, en el Suelo Urbanizable, los ámbitos mínimos de ejecución de actuaciones urbanísticas y, consecuentemente, de redacción de Planes Parciales. Por su parte, las Áreas del Suelo Urbanizable constituyen las Áreas de Reparto tal y como las define la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo.

En el suelo urbano, los Polígonos tienen también la exacta naturaleza técnico-jurídica que les da la legislación urbanística: constituyen las unidades fijadas por las Normas Subsidiarias a los efectos de garantizar la equidistribución de cargas y beneficios entre sus titulares, a los efectos de asignar aprovechamientos a los titulares de suelos de cesión obligatoria y gratuita, a los efectos de ejecutar materialmente las determinaciones de las Normas Subsidiarias y a los efectos de diferenciar con precisión los ámbitos sujetos a unidades de ejecución sistemática de los ámbitos desarrollables directamente a través de actuaciones asistemáticas. Como establece taxativamente la reciente de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, no existe ninguna obligación ni garantía de equidistribución de aprovechamiento, cargas y/o beneficios entre los distintos polígonos del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Venturada.

Todas las superficies de cesión obligatoria y gratuita están precisadas en este Volumen IV de Normas Urbanísticas Específicas del Suelo Urbano y Urbanizable, y están grafiadas (para el Suelo Urbano en su totalidad, y parcialmente para el Suelo Urbanizable) en la cartografía 1:1.000 y 1:2.000 tanto las de Sistema General como las de Sistema Local. La única excepción son los pequeños ensanchamientos de la red viaria pública en zonas consolidadas en ensanchamientos de la red viaria pública en zonas consolidadas en las que las determinaciones de las Normas Subsidiarias se pueden

ejecutar directamente a través de acciones aisladas (actuaciones asistemáticas) de edificación. La titularidad del Dominio Público de estos pequeños ensanchamientos de la red viaria pública se obtendrá a través del desarrollo de Unidades de Ejecución que se delimitarán específicamente para cada caso con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias. En la medida en que la definición de las superficies exactas de estos pequeños ensanchamientos está vinculada a la realización de las correspondientes tiras de cuerdas, no figuran cuantificadas específica y normativamente en este volumen. Sí que figuran sin embargo, con suficiente precisión, en la con suficiente precisión, en la definición gráfica de las alineaciones de la red viaria pública de la cartografía 1:1.000 y 1:2.000.

Por su parte, las Zonas en que se agrupan los Polígonos del Suelo Urbano, carecen en general de significación técnico-jurídica a los efectos del Régimen de Suelo: son casi exclusivamente delimitaciones toponímicas y clasificadoras que permiten ordenar y acceder mucho más fácilmente a la gran cantidad y variedad de información normativa específica (gráfica y escrita) que contienen los Polígonos.

Las determinaciones específicas de cada Polígono y de cada sector se desarrollan en este Volumen IV en forma de ficha individualizada. Tras una cabecera de identificación gráfica y toponímica del ámbito (Sector o Polígono) las fichas recogen las determinaciones normativas específicas del mismo bajo los siguientes epígrafes:

- .-ejecución del Planeamiento (Suelo Urbano y Urbanizable)
- .-condiciones específicas (Suelo Urbano y Urbanizable)
- .-sistemas generales interiores (sólo suelo urbanizable)
- .-plazos para la adquisición gradual de facultades urbanísticas (suelo urbano y urbanizable)

Todas las fichas incluyen un último epígrafe:

- .-cuantificación indicativa de la ordenación,

cuyo contenido, casi exclusivamente numérico, carece, como su propio nombre señala, de valor normativo: los datos que recoge no son de obligado cumplimiento en el desarrollo de cada Polígono o Sector, como por el contrario sí que los son los recogidos en los epígrafes “Condiciones Específicas”, “Ejecución del Planeamiento”, “Sistemas Generales Interiores” y “Plazos para la Adquisición Gradual de Facultades Urbanísticas”. Hemos optado pues, para evitar posibles equívocos, por agrupar en secciones diferentes estos contenidos estrictamente normativos (TITULO 1: Condiciones Específicas) y los puramente indicativos (TITULO 2: Cuantificación Indicativa de la Ordenación).

La parte numérica no normativa de las fichas (el epígrafe “Cuantificación indicativa de la Ordenación”) cumple dos funciones básicas:

- por un lado, permite agregar y desagregar espacialmente, paso a paso y con todo detalle, los datos básicos que definen funcionalmente la ordenación urbanística, prácticamente para cualquier ámbito. Esto es, permite diagnosticar para todas las zonas que se puedan imaginar (de la más micro a la más macro ), la naturaleza de la estructura urbana prevista en el Planeamiento a través de indicadores cuantitativos muy sencillos.
- por otro lado, ayuda al profano a traducir los estándares y determinaciones normativas así como el contenido gráfico de la ordenación, a cantidades tangibles, identificables y más directamente comprensibles. Recuérdese que las normas subsidiarias son un documento público, llamado a ser utilizado y analizado por un gran número de personas, no sólo en el proceso de su elaboración y tramitación, sino en el mucho más importante de su gestión y desarrollo diario, y, en consecuencia, su sencillez interpretativa debería de ser exigible, lo que no implica que la misma no se compatible con una elevada sofisticación y complejidad técnico-jurídica. Todo es cuestión de trabajo y de tiempo (y de apostar más por la participación pública que por la oscura endogamia de los expertos),

Por último, las determinaciones normativas de este Volumen IV sustituyen, para cada polígono y sector concreto en que son de aplicación, a las equivalentes que establecen con carácter general los Volúmenes II y III de Normas Generales y Particulares.



## TITULO 1. – CONDICIONES ESPECÍFICAS

**CAPÍTULO 1.1. – SUELO URBANO**



### 1.1.1.-NUCLEO DE VENTURADA



## 1.1.1.1. – Zona 1: Casco Tradicional

-----  
ZONA : .1. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano |

-----  
TOPONIMIA: . Casco Tradicional ...|

-----  
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: directamente por polígonos.  
-----

-----  
ZONA: .1.. | POLÍGONO: .1. | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: Cerca  
de los Álamos, Ayuntamiento y cornisa del Casco  
ESTADO ACTUAL (1.992): . consolidado.  
-----

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

.-Primer uso característico: Espacios Libres y Zonas Verdes

.-Segundo uso característico: Dotacional

.-Tercer uso característico: Residencial Bifamiliar

.-Edificabilidad neta máxima Dotacional (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1,25

.-Ocupación neta máxima Dotacional (%) : 100

.-Parcela mínima residencial (m<sup>2</sup>) : 60

. Cesiones mínimas: la totalidad del Suelo del Polígono pertenece en la actualidad al Patrimonio Municipal de Suelo y/o al Dominio Público Municipal. Sólo serán enajenables las parcelas calificadas con uso Residencial Bifamiliar, manteniéndose el resto del suelo del Polígono de titularidad del Dominio Público y/o del Patrimonio Municipal.  
-----

-----  
ZONA: .1. | POLÍGONO: .2. | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: . Casa de Cultura. | ESTADO ACTUAL (1.992) : Consolidado  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

.-Usos compatibles: Residencial Bifamiliar sin limitaciones.

.-Condiciones de Volumen: las correspondientes a la Ordenanza Residencial Bifamiliar del Casco Tradicional.

.-Cesiones mínimas: la parcela y el edificio Noroeste pertenecen al Patrimonio Municipal (casa de Cultura); se recomienda la adquisición o permuta de la parcela y el edificio Sureste para ampliación de la Casa de Cultura.

.-Condiciones estéticas: Protección Específica de los dos edificios.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido

.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido

.- Derecho a edificar: adquirido  
-----

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .3. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO : urbano.  
-----

TOPONIMIA : .Casa del Cura | ESTADO ACTUAL (1.992) : . consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Protección Específica  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: adquirido.
-

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .4. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO : urbano.  
-----

TOPONIMIA : .Casa del Canal  
ESTADO ACTUAL (1.992) : consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.-Uso compatible: Residencial Unifamiliar sin limitaciones.

.-Condiciones estéticas: Protección Específica  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: adquirido.
-

-----  
ZONA: .1. | POLÍGONO : .5. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO : urbano.  
-----

TOPONIMIA: Iglesia Parroquial | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.-Condiciones estéticas: Protección Específica  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: adquirido
-

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .6. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO : urbano.  
-----

TOPONIMIA : nº 20 Avda. de Burgos  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO : Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudios de Detalle y Proyecto de Compensación, como paso previo a las acciones aisladas de edificación y urbanización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas: red viaria y 1.000 m2 de SLUDP.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: cuarto bienio
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: quinto bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio.
-

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .7. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: trasera del nº 20 Avda. de Burgos.  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudios de Detalle y Proyecto de Compensación, como paso previo a las acciones aisladas de edificación y urbanización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

.- Derecho a urbanizar: cuarto bienio  
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: quinto bienio  
.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .8. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: margen Este de la calle de la Virgen.  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido  
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: sexto bienio  
.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

---

ZONA : .1. | POLÍGONO : .9. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.

---

TOPONIMIA: nº 5 y 5d de la Calle Saliente.

ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar

---

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudios de Detalle y Proyecto de Compensación, como paso previo a las acciones aisladas de edificación y urbanización.

---

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria y 780 m2 de SLUDP.

---

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .

---

.- Derecho a urbanizar: cuarto bienio

.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: quinto bienio

.- Derecho a edificar: sexto bienio

---

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .10. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 7 Calle Saliente.  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudios de Detalle y Proyecto de Compensación, como paso previo a las acciones aisladas de edificación y urbanización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria y 320 m2 de SLUDP.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: cuarto bienio
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: quinto bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .11. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 15 de la Calle Saliente.  
ESTADO ACTUAL (1.992): Consolidado  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS: ninguna  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: adquirido
-

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .12. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 17 Calle Saliente  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido  
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: sexto bienio  
.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .13. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 3 Calle Torrelaguna.  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido  
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: sexto bienio  
.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .14. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 5 Calle Torrelaguna.  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido  
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: sexto bienio  
.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .15. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: mitad oeste de la banda central este-oeste del Casco Tradicional.  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: sexto bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .16. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 8 paseo de las Acacias  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido  
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: sexto bienio  
.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .17. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: mitad Este de la banda central Este-Oeste del Casco Tradicional.  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: sexto bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .18. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 36 y 38 de la Calle Real  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS: ninguna.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .19. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 8, 19 y 12 de la Calle Real  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido  
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: sexto bienio  
.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .20. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 5 y 7 del Camino del Canal.  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- .- Uso compatible: Productivo de Talleres hasta un máximo de 500 m2 edificables.
  - .- Cesiones mínimas : ensanchamiento del SLUDP del Camino del Canal.
- 

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: sexto bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .21. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: Manzana Avda. de Burgos /C. Acacias/C. Alamos.  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS: ninguna.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .22. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 6 y 6d Calle Madrid.  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido  
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: segundo bienio  
.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .23. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 3 3d del Camino del Canal.  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Cesiones mínimas : red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido  
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: tercer bienio  
.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA : .1. | POLÍGONO : .24. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 4 c/Madrid y nº 1 Camino del Canal.  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- .- Uso compatible: Productivo de Talleres hasta un máximo del 60% de la superficie edificable.
  
  - .- Cesiones mínimas : red viaria.
- 

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: sexto bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

1.1.1.2. – Zona 2: Ensanche Suroeste

-----  
ZONA : .2. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: ensanche Suroeste

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente por polígonos.  
-----

-----  
ZONA : .2. | POLÍGONO : .1. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 2 y 3 del Camino de Navalafuente |  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, como paso previo a las acciones aisladas de edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- .- Densidad bruta máxima (viv/ha): 22
  - .- Edificabilidad bruta del uso residencial (m2/m2): 0,4
  - .- Cesiones mínimas : red viaria, 4.000 m2 para Dotaciones Educativas y 1.500 m2 para SLUDP.
- 

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: segundo bienio
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: tercer bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .2. | POLÍGONO : .2. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: Calle Canencia. | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS: ninguna.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido.
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .2. | POLÍGONO : .3. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: La Venta. | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Condiciones estéticas: Protección Específica.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido.
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: adquirido.
-

-----  
ZONA : .2. | POLÍGONO : .4. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 5 Avda. de Burgos.  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudios de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, como paso previo a las acciones aisladas de edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- .- Densidad bruta máxima (viv/ha): 22
- .- Edificabilidad bruta del uso residencial (m2/m2): 0,4
- .- Cesiones mínimas: Red viaria y 1.900 m2 para SLUDP.
- .- Ajuste de alineaciones: El Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución podrá desplazar ligeramente las alineaciones fijadas en el Plano de Ordenación nº 6 con el objeto de mantener el pozo de riego existente en suelo neto resultante de titularidad privada, siempre que se respeten las dos siguientes condiciones: que no se produzca merma superficial del dominio público (cualquier reducción superficial de la zona verde pública debe de ser compensada con un ensanchamiento equivalente de la red viaria pública) y que no se distorsione la continuidad de la red viaria global de la zona (que no se fuercen los acuerdos de calles diseñados “a ejes” en el Plano de Ordenación nº 6).
- .- Características de los cerramientos frontales de parcelas: Los cerramientos frontales de las nuevas parcelas mantendrán las características y morfología del cerramiento preexistente (valla tradicional de piedra) en la finca original.

-----  
PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: tercer bienio.
- .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: quinto bienio
- .- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA : .2. | POLÍGONO : .5. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 7 y 9 de la Vereda de las Viñas de Albalá  
ESTADO ACTUAL (1.992): semiconsolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS: ninguna.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido.
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .2. | POLÍGONO : .6. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 3 y 3d Avda. de Burgos  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS: ninguna.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido.
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .2. | POLÍGONO : .7. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 1 de la Vereda de las Viñas de Albalá  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudios de Detalle y Proyecto de Compensación, como paso previo a las acciones aisladas de edificación y urbanización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Número máximo de viviendas: 2

.- Cesiones mínimas: red viaria.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

.- Derecho a urbanizar: primer bienio.

.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: tercer bienio

.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA : .2. | POLÍGONO : .8. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 1 de la Avda. de Burgos  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudios de Detalle y Proyecto de Compensación, como paso previo a las acciones aisladas de edificación y urbanización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- .- Densidad bruta máxima (viv/ha) : 22
  - .- Edificabilidad bruta del uso residencial (m2/m2) : 0,4
  - .- Cesiones mínimas: red viaria.
- 

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: segundo bienio.
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: cuarto bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .2. | POLÍGONO : .9. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 1 del Camino de la Callejuela.  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudios de Detalle y Proyecto de Compensación, como paso previo a las acciones aisladas de edificación y urbanización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- .- Densidad bruta máxima (viv/ha) : 22
  - .- Edificabilidad bruta del uso residencial (m2/m2) : 0,4
  - .- Cesiones mínimas: red viaria.
- 
- 

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: tercer bienio.
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: quinto bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA : .2. | POLÍGONO : .10. | PLANO : 6 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA: nº 4 y 6 del Camino de la Callejuela  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS: ninguna.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR .  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido.
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-



## 1.1.1.3.- Zona 3: Ensanche Noroeste

-----  
ZONA : .3. | PLANO : 4 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Ensanche Noroeste

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente por polígonos.  
-----

-----  
ZONA:. 3. | POLÍGONO:. 1 | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

-----  
TOPONIMIA:. Tolle-Lege. | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

-----  
EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

-----  
CONDICIONES ESPECÍFICAS: ninguna  
-----

-----  
PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA:. 3. | POLÍGONO:. 2 Este | PLANO:4 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Esquina Noroeste del Cerro de la Estaca  
ESTADO ACTUAL (1.992):. Semiconsolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- . Edificabilidad bruta máxima: 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - . Número máximo de viviendas: 8 viviendas.
  - . Parcela mínima: 700 m<sup>2</sup>.
  - . Cesiones mínimas: red viaria (ensanchamiento a 12 metros de la sección del Camino de Navalafuente y calle transversal de 10 metros de ancho) y una unidad de Suelo Libre de Uso y Dominio Público de 875 m<sup>2</sup> en las esquina suroeste.
- 

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: segundo bienio
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: cuarto bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA:. 3 | POLÍGONO:. 2 Oeste | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA:. Esquina Noroeste del Cerro de la Estaca  
ESTADO ACTUAL (1.992):. Sin desarrollar.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las sanciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- . Edificabilidad bruta máxima: 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - . Número máximo de viviendas: 13 viviendas.
  - . Cesiones mínimas: red viaria (ensanchamiento a 12 metros de la sección del Camino de Navalafuente y calle transversal de 10 metros de ancho) y una unidad de Suelo Libre de Uso y Dominio Público de 1.430 m<sup>2</sup> en la esquina Sureste.
- 

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: segundo bienio
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: cuarto bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA.: 3 | POLÍGONO.: 3. | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: Urbano.  
-----

TOPONIMIA.: Nº 17 A 27 de la Avda. de Burgos  
ESTADO ACTUAL (1.992):. Semiconsolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS: ninguna  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar sexto bienio
-

-----  
ZONA.: 3 | POLÍGONO.: 4. | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: Urbano.  
-----

TOPONIMIA.: Extremo Norte de Tolle-Lege  
ESTADO ACTUAL (1.992):. consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS: ninguna  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar sexto bienio
-

-----  
ZONA.: 3 | POLÍGONO.: 5. | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: Urbano.  
-----

TOPONIMIA.: Cerro de la Paja |  
ESTADO ACTUAL (1.992):. Sin desarrollar.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, como paso previo a las acciones aisladas de edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- .- Número máximo de viviendas: 70
- .- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>
- .- Edificabilidad bruta del uso residencial (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,28
- .- Limitación de alturas: en todos los cuerpos de edificación ubicados por encima de la cota 915, la altura máxima de la edificación será de una planta y bajo-cubierta, cuatro metros al alero y siete metros a cumbre.
- .- Cesiones mínimas: Red viaria, 3.152 m<sup>2</sup> para Dotaciones y 10.000 m<sup>2</sup> para SLUDP.

-----  
PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: primer bienio
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: segundo bienio
  - .- Derecho a edificar sexto bienio
-



### 1.1.2.- NÚCLEO DE LOS ROSALES



## 1.1.2.1.- Zona 4: Los Rosales

-----  
ZONA:. 4. | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano. |  
-----

TOPONIMIA: Los Rosales

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: polígono único.  
-----

-----  
ZONA.: 4 | POLÍGONO.: único | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano.  
-----

TOPONIMIA.: Los Rosales. | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Proyectos de Compensación y de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de urbanización, parcelación, edificación y/o legalización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS: ninguna  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: segundo bienio
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: cuarto bienio
  - .- Derecho a edificar sexto bienio
-



### 1.1.3.- NÚCLEO DE COTOS DE MONTERREY

## 1.1.3.1.- Zona 5: Cotos de Monterrey

-----  
ZONA:. 5. | PLANO:5 | CLASE DE SUELO: urbano. |

-----  
TOPONIMIA:. Cotos de Monterrey |

-----  
EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: directamente por polígonos.  
-----

---

ZONA:. 5 | POLÍGONO:.1 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO urbano.

---

TOPONIMIA:. 2º Y 3º fases del Plan Parcial de Cotos de Monterrey  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.

---

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, edificación y urbanización.

---

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Dimensiones máximas de la construcción auxiliar: 35 m2 de superficie y 7 metros de lado.

.- Retranqueo mínimo posterior de la edificación principal: 4,5 m.

.- Acabado exterior de los parámetros macizos de los cerramiento frontales de parcela: piedra del lugar de textura final tosca.

---

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.

---

.- Derecho a urbanizar: adquirido

.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido

.- Derecho a edificar: sexto bienio

---

-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:.2 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO urbano.  
-----

TOPONIMIA:. 1º fase del Plan Parcial de Cotos de Monterrey.  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, edificación y/o urbanización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Dimensiones máximas de la construcción auxiliar: 35 m2 de superficie y 7 metros de lado.

.- Retranqueo mínimo posterior de la edificación principal: 4,5 m.

.- Acabado exterior de los parámetros macizos de los cerramiento frontales de parcela: piedra del lugar de textura final tosca.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido

.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido

.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:.3 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO urbano.  
-----

TOPONIMIA:. Manzana de FAMCO S.A.  
ESTADO ACTUAL (1.992): en desarrollo.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización como pasos previos a las acciones aisladas de edificación y urbanización. Actualmente (Mayo 1.992), y tras haberse iniciado las obras de edificación y urbanización hace dos años, está en trámite la reordenación de volúmenes y superficies edificables.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Superficie máxima edificable residencial (m2): la fijada para la manzana por la Ordenanza nº2 –Zona Comercial- del Plan Parcial de Cotos de Monterrey de 1.976, aplicada a la ordenación definida en los planos de ordenación de dicho Plan Parcial.

.- Superficie máxima de ocupación (m2): la fijada para la manzana por la Ordenanza nº 2 –Zona Comercial- del Plan Parcial del Coto de Monterrey de 1.976, aplicada a la ordenación definida en los planos de ordenación de dicho Plan Parcial.

.- Números máximos de viviendas: 132

.- Alturas máximas en la zona con obra de edificación iniciada: las precisadas en el Proyecto aprobado en su día.

.- Altura máxima de alero en el resto: 9 metros.

.- Retranqueos frontales mínimos en la zona con obra de edificación iniciada: los precisados en el Proyecto aprobado en su día.

.- Retranqueos frontales mínimos en el resto: seis metros.

.- Cesiones mínimas: red viaria y 4.520 m2 para SLDUP  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

.- Derecho a urbanizar: segundo bienio

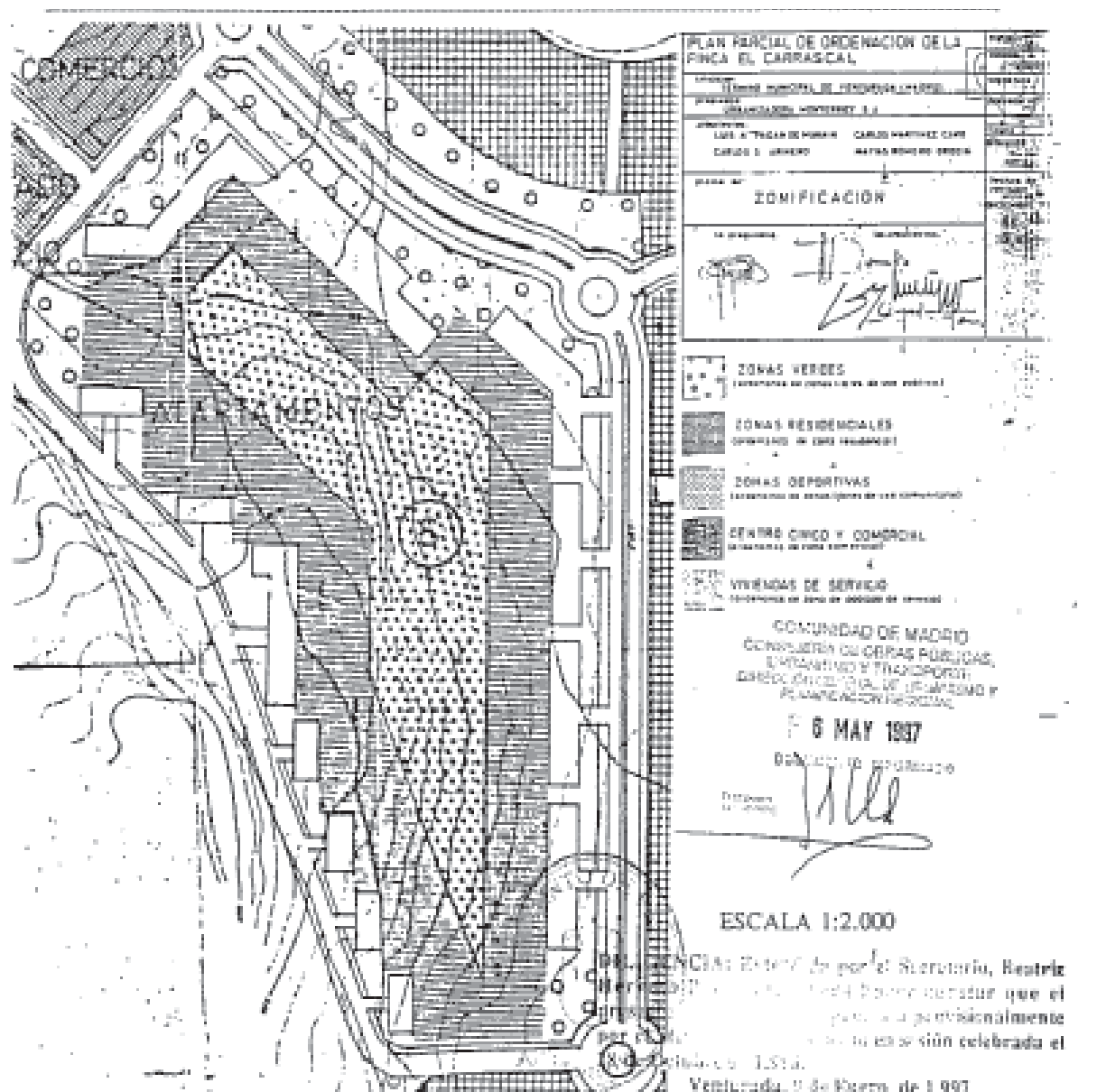
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: segundo bienio

.- Derecho a edificar: tercer bienio  
-----

ANEXO A LA FICHA DE LA ZONA 5 DEL POLÍGONO 3 DEL SUELO URBANO Ordenanzas de la Edificación de la Zona Comercial del Plan Parcial de Cotos de Monterrey (Finca “El Carrascal”) de 1.976 en sus determinaciones Máxima Edificable y de Superficie Máxima de Ocupación.

Ocupación Máxima: o porcentaje que expresa la superficie ocupada del suelo por las edificaciones principales y secundarias respecto del total de la parcela.

La superficie ocupada máxima será del 30% y la edificabilidad de 3m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie destinada a este uso.





-----  
ZONA:. 5. | POLÍGONO: 4 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano. |

-----  
TOPONIMIA:. Ladera Norte del camino de Monterrey.  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar.

-----  
EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación

-----  
CONDICIONES ESPECIFICAS: La totalidad del suelo del polígono es de titularidad municipal.  
-----

-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:.5 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO urbano.  
-----

TOPONIMIA:. Zona Oeste de la 4º fase del Plan Parcial de Cotos de Monterrey |  
ESTADO ACTUAL (1.992): En ejecución.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de actuaciones aisladas  
de edificación condicionadas a la previa conclusión de las obras de urbanización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Dimensiones máximas de la construcción auxiliar: 35 m2 de superficie y 7 metros de  
lado.

.- Retranqueo mínimo posterior de la edificación principal: 4,5 m.

.- Acabado exterior de los parámetros macizos de los cerramiento frontales de parcela:  
piedra del lugar de textura final tosca.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES  
URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

.- Derecho a urbanizar: primer bienio

.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: primer bienio

.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:.6 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO urbano.  
-----

TOPONIMIA:. Zona Este de la 4º fase del Plan Parcial de Cotos de Monterrey |  
ESTADO ACTUAL (1.992): semiconsolidado  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de actuaciones aisladas  
de parcelación, edificación y urbanización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Dimensiones máximas de la construcción auxiliar: 35 m2 de superficie y 7 metros de  
lado.

.- Retranqueo mínimo posterior de la edificación principal: 4,5 m.

.- Acabado exterior de los parámetros macizos de los cerramiento frontales de parcela:  
piedra del lugar de textura final tosca.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES  
URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: adquirido
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:.7 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO urbano.  
-----

TOPONIMIA:. Manzanas de BEJUMA S.A.  
ESTADO ACTUAL (1.992): en ejecución.  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Directamente a través de actuaciones aisladas de edificación condicionadas a la previa conclusión de las obras de urbanización.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Dimensiones máximas de la construcción auxiliar: 35 m2 de superficie y 7 metros de lado.

.- Retranqueo mínimo posterior de la edificación principal: 4,5 m.

.- Acabado exterior de los parámetros macizos de los cerramiento frontales de parcela: piedra del lugar de textura final tosca.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

.- Derecho a urbanizar: primer bienio

.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: primer bienio

.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:.8 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO urbano.  
-----

TOPONIMIA:. Zona central del Centro Cívico del Plan Parcial de Cotos de Monterrey  
ESTADO ACTUAL (1.992): Consolidado  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización por el sistema de cooperación como paso previo a las actuaciones aisladas de parcelación, urbanización y edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

.- Edificabilidad neta máxima de todos los usos (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,6

.- Ocupación neta máxima de todos los usos (%): 40%

.- Alturas: se permitirán tres alturas sin bajo cubierta (9,40 metros al alero y 11,50 metros a cumbre), a excepción de la manzana ocupada en la actualidad por el restaurante en la que solo se permiten dos alturas.

.- Usos compatibles con el uso característico Terciario Comercial Minorista:

.- terciario hostelero sin limitaciones cuantitativas y sin camas de alojamiento turístico.

.- servicio sanitario ambulatorio (sin camas de estancia), oficinas, educativo, locales de reunión y espectáculos, despachos profesionales, y mantenimiento y reparación al servicio de la actividad residencial dominante en Cotos, hasta un máximo del 50% de la superficie edificable total del polígono.

.- Deportivo hasta un máximo del 60% del suelo neto del polígono.

.- Talleres, Almacenes y Servicios, sólo en la manzana Sureste, con un tamaño máximo de 800 m<sup>2</sup> construidos en planta por parcela y actividad, y con la obligación de tramitar previamente el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido

.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: adquirido

.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:.9 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO urbano.  
-----

TOPONIMIA:. Polígono discontinuo: zona Suroeste del Centro Cívico del Plan Parcial de Cotos y zona Norte de Cotos (campo de fútbol en desuso)  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de una Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación, a través de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, como paso previo a las acciones aisladas de edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

- . Número máximo de viviendas: 10 viviendas.
  - . Cesiones mínimas: la totalidad del ámbito Sur para Dotaciones Comunitarias Educativas, red viaria y Suelo Libre de Uso y Dominio Público.
- 
- 

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

- .- Derecho a urbanizar: primer bienio
  - .- Derecho al aprovechamiento urbanístico: segundo bienio
  - .- Derecho a edificar: sexto bienio
-

-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:.10 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO urbano.  
-----

TOPONIMIA:. Antiguo poblado de Servicios del Centro Cívico del Plan Parcial de Cotos de Monterrey  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización y Anteproyecto Previo del conjunto que garantice la coherencia estética y la homogeneidad compositiva de la posteriores actuaciones asistemáticas de edificación.  
-----

CONDICIONES ESPECIFICAS:

. Aprovechamiento lucrativo: once edificios de Talleres, Almacenes y Servicios, en hilera, de dos plantas y 90 m2 construidos por planta, con un patio central común en proindiviso de 1.188 m2 no edificable, y con la posibilidad de disponer como uso compatible con el característico una vivienda en la planta piso (no en planta baja) por edificio destinada exclusivamente a residencia del titular de la actividad o de empleados encargados de la misma.

. Parcela mínima: 200 m2  
-----

PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS Y SOLARES SIN EDIFICAR.  
-----

.- Derecho a urbanizar: adquirido  
.- Derecho al aprovechamiento urbanístico: primer bienio  
.- Derecho a edificar: sexto bienio  
-----

**CAPITULO 1.2.- SUELO URBANIZABLE**

## Volumen 4-página 65

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso

## 1.2.1.- AREA DE REPARTO Nº1 BARRANCO DE LAS VIÑAS

AREA DE REPARTO 1 PLANOS 4 Y 6 CLASE DE SUELO: urbanizable
TOPONIMIA: Barranco de las Viñas
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: Sector único
.- Superficie bruta del Sector y del Área incluidos Sistemas Generales interiores: 24.400 m <sup>2</sup>
.- Superficie de los Sistemas Generales Interiores: 2.250 m <sup>2</sup>
.- Superficie del Sector y del área con aprovechamiento lucrativo: 22.150 m <sup>2</sup>
.- Aprovechamiento tipo: $(22.1150 \cdot 0,44) / 24.400 = 0,39942623$ u.a.s.

## Volumen 4-página 65bis

**DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)**

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

AREA DE REPARTO 1	SECTOR 1	PLANO 6
CLASE DE SUELO: Urbanizable		
TOPONIMIA: Barranco de las Viñas		
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: desarrollo de un único Plan Parcial por el Sistema de Cooperación		
SISTEMAS GENERALES INTERIORES: .- una banda de Suelo Libre de Uso y Dominio Público de 250*9=2.250 m2 paralela Este al eje del Arroyo del Barranco de las Viñas.		
CONDICIONES ESPECIFICAS: .- Uso característico principal: Residencial Unifamiliar .- Densidad bruta máxima (viv/ha): 24 .- Edificabilidad bruta máxima del uso característico (m2/m2): 0,44 .- Edificabilidad neta máxima de los usos dotacionales de cesión (m2/m2): 0,8 .- Cesiones mínimas: .- red viaria .- 10% de la superficie bruta del Sector (una vez descontados los Sistemas Generales Interiores) para suelo libre de Uso y Dominio Público de Sistema Local. .- (250*9)=2.250 m2 para Suelo Libre de Uso y Dominio Público de Sistema General .- 12 m2 por vivienda para Dotaciones Comunitarias de Sistema Local .- La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo del Sector y el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios del Sector y de sus Sistemas generales interiores (siendo éste el resultado de referir a las superficies privadas del Sector y sus Sistemas Generales el 85% (*) del aprovechamiento tipo del área de reparto) para el Patrimonio Municipal del Suelo		
PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS: .- Derecho a urbanizar: segundo bienio		
(*): 90% en el marco legislativo actual (2.001)		

## Volumen 4-página 66

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

## 1.2.1. AREA DE REPARTO Nº 2 CERRO DE LA ESTACA

AREA DE REPARTO 2      PLANO 4      CLASE DE SUELO: Urbanizable TOPONIMIA: Cerro de la Estaca
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: directamente por Sectores
<p>.- Superficie bruta del Sector y del Area incluidos Sistemas Generales interiores: 178.505 m<sup>2</sup></p> <p>.- Superficie de los Sistemas Generales Interiores: 13.460 m<sup>2</sup></p> <p>.- Superficie del Sector y del Area con aprovechamiento lucrativo: 165.045 m<sup>2</sup></p> <p>.- Aprovechamiento tipo: <math>(165.045 \cdot 0,25) / 178.505 = 0,231148987</math> u.a.s.</p>

## Volumen 4-página 66 bis

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 inicial de la subsanación de los ámbitos en suspenso

AREA DE REPARTO 2	SECTOR 1	PLANO 4
CLASE DE SUELO: Urbanizable		
TOPONIMIA: Cerro de la Estaca		
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: desarrollo de un único Plan Parcial por el Sistema de Compensación		
SISTEMAS GENERALES INTERIORES: .- una banda de Suelo Libre de Uso y Dominio Público de 180*9 = 1.620 m2 sobre la margen Oeste del Arroyo del Barranco de las Viñas .- 5.320 m2 de red viaria (ancho mínimo 14 m y/o 7+7)		
CONDICIONES ESPECIFICAS: .- Uso característico principal: Residencial Unifamiliar .- Densidad bruta máxima (viv/ha): 13,5 .- Edificabilidad bruta máxima del uso característico (m2/m2): 0,25 .- Edificabilidad neta máxima de los usos dotacionales de cesión (m2/m2): 0,8 .- Cesiones mínimas: .- red viaria de Sistema General y de Sistema Local, .- 10% de la superficie bruta del Sector (una vez descontados los Sistemas Generales Interiores) para Suelo Libre de Uso y Dominio Público de Sistema Local. .- 1.620 m2 para Suelo Libre de Uso y Dominio Público de Sistema General. .- 12 m2 por vivienda para Dotaciones Comunitarias de Sistema Local. .- la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo del Sector y el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios del Sector y de sus Sistemas Generales interiores (siendo éste el resultado de referir a las superficies privadas del Sector y sus Sistemas Generales el 85% (*) del aprovechamiento tipo del área de reparto) para el Patrimonio Municipal de Suelo.		
PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS: .- Derecho a urbanizar: cuarto bienio		
(*): 90 % en el marco legislativo actual (2.001)		

## Volumen 4-página 67

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 inicial de la subsanación de los ámbitos en suspenso

AREA DE REPARTO 2	SECTOR 2	PLANO 4
CLASE DE SUELO: Urbanizable		
TOPONIMIA: Viña Vieja		
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: desarrollo de un único Plan Parcial por el Sistema de Compensación		
SISTEMAS GENERALES INTERIORES: .- 3.150 m2 de red viaria (ancho mínimo 14 m)		
CONDICIONES ESPECIFICAS: .- Uso característico principal: Residencial Unifamiliar .- Densidad bruta máxima (viv/ha): 13,5 .- Edificabilidad bruta máxima del uso característico (m2/m2): 0,25 .- Edificabilidad neta máxima de los usos dotacionales de cesión (m2/m2): 0,8 .- Cesiones mínimas: .- red viaria de Sistema General y de Sistema Local, .- 10% de la superficie bruta del Sector (una vez descontados los Sistemas Generales Interiores) para Suelo Libre de Uso y Dominio Público de Sistema Local. .- 12 m2 por vivienda para Dotaciones Comunitarias de Sistema Local. .- la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo del Sector y el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios del Sector y de sus Sistemas Generales interiores (siendo éste el resultado de referir a las superficies privadas del Sector y sus Sistemas Generales el 85% (*) del aprovechamiento tipo del área de reparto) para el Patrimonio Municipal de Suelo.		
PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS: .- Derecho a urbanizar: cuarto bienio		
(*): 90 % en el marco legislativo actual (2.001)		

## Volumen 4-página 67 bis

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 inicial de la subsanación de los ámbitos en suspenso

AREA DE REPARTO 2	SECTOR 3	PLANO 4
CLASE DE SUELO: Urbanizable		
TOPONIMIA: Cara de la Vega		
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: desarrollo de un único Plan Parcial por el Sistema de Cooperación.		
SISTEMAS GENERALES INTERIORES: .- una banda de Suelo Libre de Uso y Dominio Público de 250*9 = 2.250 m2 paralela Oeste al eje del Arroyo del Barranco de las Viñas. .- media calle Norte de 14 metros de ancho: 160*7 = 1.120 m2		
CONDICIONES ESPECIFICAS: .- Uso característico principal: Residencial Unifamiliar .- Densidad bruta máxima (viv/ha): 13,5 .- Edificabilidad bruta máxima del uso característico (m2/m2): 0,25 .- Edificabilidad neta máxima de los usos dotacionales de cesión (m2/m2): 0,8 .- Cesiones mínimas: .- red viaria de Sistema General y de Sistema Local, .- 10% de la superficie bruta del Sector (una vez descontados los Sistemas Generales Interiores) para Suelo Libre de Uso y Dominio Público de Sistema Local. .- 12 m2 por vivienda para Dotaciones Comunitarias de Sistema Local. .- la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo del Sector y el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios del Sector y de sus Sistemas Generales interiores (siendo éste el resultado de referir a las superficies privadas del Sector y sus Sistemas Generales el 85% (*) del aprovechamiento tipo del área de reparto) para el Patrimonio Municipal de Suelo.		
PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS: .- Derecho a urbanizar: segundo bienio		
(*): 90 % en el marco legislativo actual (2.001)		

## 2.3.- AREA DE REPARTO Nº 3 EL ROCINAL

-----  
AREA DE REPARTO..3...PLANO:. 4... CLASE DE SUELO. Urbanizable.  
TOPONIMIA. El Rocinal  
-----

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO. Sector único.  
-----

-----  
.- Superficie bruta del Sector y del Área incluidos Sistemas Generales interiores:  
.....45.200 m2  
.- Superficie de los Sistemas Generales interiores:  
.....2.840 m2  
.- Superficie del Sector y del Área con aprovechamiento lucrativo:  
..... 42.360 m2  
.- Aprovechamiento tipo:  
..... (42.360\*0,55)/45.200 = 0,5154 u.a.  
-----

-----  
AREA DE REPARTO. 3..... SECTOR.1.....PLANO :. 4

CLASE DE SUELO: Urbanizable.

TOPONIMIA: El Rocinal

-----  
EJECUCION DEL PLANEAMIENTO: Desarrollo de un único Plan Parcial por el Sistema de Compensación

-----  
SISTEMAS GENERALES INTERIORES

.- una banda de Suelo Libre de Uso y Dominio Público de  $70 \times 12 = 840$  m<sup>2</sup> sobre el eje del arroyo del Barranco de las Viñas.

.- red viaria: 2.000 m<sup>2</sup> en ensanchamientos del viero perimetral

-----  
CONDICIONES ESPECIFICAS:

. Uso característico principal: Industrial

. Uso compatible: servicios hasta un máximo del 40% de la superficie máxima edificable

.- Edificabilidad bruta máxima de los usos lucrativos (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,55

.- Cesiones mínimas:

.- red viaria de Sistema General y Local,

.- 10 % de la superficie bruta del Sector (una vez descontados los Sistemas Generales interiores) para Suelo Libre de Uso y Dominio Público de Sistema Local,

.- 840 m<sup>2</sup> para Suelo Libre de Uso y Dominio Público de Sistema General

.- La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo del Sector y el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios del Sector y de sus Sistemas Generales interiores (siendo este el resultado de referir a las superficies privadas del Sector y sus Sistemas Generales el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto) para el Patrimonio Municipal de Suelo.

-----  
PLAZOS MÁXIMOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS

-----  
.- Derecho a urbanizar: primer bienio



## TITULO 2.- CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN

**CAPITULO 2.1. SUELO URBANO**



### 2.1.1.- NÚCLEO DE VENTURADA

## 2.1.1.1.- Zona 1: Casco Tradicional

-----  
ZONA:. 1 | PLANO:6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

-----  
TOPONIMIA:. Casco Tradicional... |

-----  
CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 121.625

.- N° de viviendas (actuales, posibles, total): /97/302/399/

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 63.210

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 20.730  
para SLUDP, 10.440 dotacionales y 3.850 residenciales.

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 22.245

.- Densidad bruta media (viv/ha): 28,1  
-----

---

ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 1 | PLANO:6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

---

TOPONIMIA:. Cerca de Los Álamos, Ayuntamiento y cornisa del Casco |  
ESTADO ACTUAL (1.992):. Consolidado.

---

#### CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 37.000

.- Nº de viviendas (actuales, posibles, total): /7/64/71/

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 18.350 de Espacios Libres y Zonas Verdes,  
10.340 Dotacionales y 3.000 de Residencial Bifamiliar

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 5.310

.- Densidad bruta (viv/ha): 19

---

-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 2 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

-----  
TOPONIMIA:. Casa de Cultura | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.

-----  
CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 430

.- N° de viviendas (actuales, posibles, total): 1/0/1/

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 140 de DC

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 100 de DC

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 190  
-----



-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 3 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

-----  
TOPONIMIA:. Casa de Cura | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.

-----  
CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 840

.- N° de viviendas (actuales, posibles, total): 1/0/1/

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 410 residenciales

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 430  
-----

-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 4 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

-----  
TOPONIMIA:. Casa del Canal | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.

-----  
CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 750

.- N° de viviendas (actuales, posibles, total): 1/0/1/

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 750 dotacionales

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 0

-----



-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 5 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

-----  
TOPONIMIA:. Iglesia Parroquial | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.

-----  
CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 1.080

.- Superficie bruta de los usos privados (m2): 270 dotacionales

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 330 de SLUDP

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 480  
-----

---

ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 6 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

---

TOPONIMIA:. Nº 20 Avda. de Burgos  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 4.500
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 0/12/12
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 2.500 residenciales
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 1.000 de SLUDP
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 1.000
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 27
-



-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 7 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |  
-----

TOPONIMIA:. Trasera del nº 20 Avda. de Burgos  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 2.000
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 0/4/4
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 1.550 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 450
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 20
-

---

ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 8 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

---

TOPONIMIA:. Margen Este de la Calle de la Virgen  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 3.870
  - .- N° viviendas (actuales, posibles, total): 6/2/8
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 3.600 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 270
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 21
-

---

ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 9 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

---

TOPONIMIA:. Nº 5 y 5d de la Calle Saliente  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 3.380
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 0/10/10
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 1.900 residenciales
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 780 de SLUDP
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 700
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 30
-

-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 10 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

-----  
TOPONIMIA:. Nº 7 Calle Saliente  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado

-----  
CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 1.720
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 2/5/7
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 1.300 residenciales
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 320 de SLUDP
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 100
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 41
-



-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 11 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |  
-----

TOPONIMIA:. Nº 15 Calle Saliente  
ESTADO ACTUAL (1.992): Consolidado  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 750

.- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 1/0/1

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 750 residenciales

.-Densidad bruta (viv/ha): 13  
-----

---

ZONA.: 1 | POLÍGONO.: 12 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

---

TOPONIMIA.: N° 17 Calle Saliente  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar.

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 3.050
  - .- N° viviendas (actuales, posibles, total): 0/14/14
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 2.750 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 300
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 46
-



-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 13 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |  
-----

TOPONIMIA:. Nº 3 Calle Torrelaguna  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 1.725
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 1/9/10
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 1.480 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 245
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 58
-

-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 14 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |  
-----

TOPONIMIA:. Nº 5 Calle Torrelaguna  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 1.000
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 1/1/2
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 800 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 200
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 20
-

---

ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 15 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

---

TOPONIMIA:. mitad Oeste de la banda central Este-Oeste del Casco Tradicional  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 24.600
  - .- N° viviendas (actuales, posibles, total): 48/90/138
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 18.000 residenciales
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 800 de SLUDP
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 5.800
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 56
-

-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 16 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |  
-----

TOPONIMIA:. nº 8 paseo de las Acacias  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 760
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 1/3/4
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 375 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 385
  - .- Densidad bruta (viv/ha): 53
-



-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 17 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

-----  
TOPONIMIA:. mitad Este de la banda central Este-Oeste del Casco Tradicional  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado

-----  
CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 9.425

.- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 15/38/53

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 6.500 residenciales

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 2.925

.-Densidad bruta (viv/ha): 56  
-----

---

ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 18 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

---

TOPONIMIA:. nº 36 y 38 de la Calle Real  
ESTADO ACTUAL (1.992): semiconsolidado

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 2.600
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 2/4/6
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 2.350 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 250
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 23
-



-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 19 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

-----  
TOPONIMIA:. nº 8, 10 y 12 de la Calle Real  
ESTADO ACTUAL (1.992): semiconsolidado

-----  
CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 2.540

.- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 1/10/11

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 2.165 residenciales

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 375

.-Densidad bruta (viv/ha): 43  
-----

-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 20 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |  
-----

TOPONIMIA:. nº 5 y 7 del Camino del Canal  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 3.550
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 0/3/3
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 3.450 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 100
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 8
-

-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 21 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

-----  
TOPONIMIA:. Manzana Avda. de Burgos/ C. Acacias/ C. Alamos  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado

-----  
CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 6.800
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 8/2/10
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 5.600 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 1.200
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 15
-

---

ZONA.: 1 | POLÍGONO.: 22 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

---

TOPONIMIA.: n° 6 y 6d Calle Madrid  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 2.440

.- N° viviendas (actuales, posibles, total): 0/10/10

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 1.827 residenciales

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 613

.-Densidad bruta (viv/ha): 41

---

---

ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 23 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

---

TOPONIMIA:. nº 3 y 3d del Camino del Canal  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 2.615
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 0/12/12
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 2.203 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 412
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 46
-

-----  
ZONA:. 1 | POLÍGONO:. 24 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: Urbano |

-----  
TOPONIMIA:. nº 4 c/ Madrid y nº 1 Camino del Canal  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado

-----  
CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 4.200
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 1/17/18
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 3.700 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 500
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 43
-

## 2.1.1.2. – Zona 2: Ensanche SurOeste

-----  
ZONA:. 2 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano |  
-----

TOPONIMIA:. Ensanche Suroeste  
-----

## CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 59.627

.- N° viviendas (actuales, posibles, total): /12/107/119

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 36.693 residenciales

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 3.400 para SLUDP y 4.000 dotacionales.

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 15.534

.-Densidad bruta (viv/ha): 20  
-----

---

ZONA:. 2 | POLÍGONO:. 1 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. Nº 2 y 3 del Camino de Navalafuente |  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar.

---

#### CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 30.225

.- Nº viviendas (actuales, posibles, total): /0/64/64

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 1.500 de Espacios Libres y Zonas Verdes,  
y 4.000 Dotacionales

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 15.200 residenciales.

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 9.525

.-Densidad bruta (viv/ha): 21

---

-----  
ZONA:. 2 | POLÍGONO:. 2 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Calle Canencia. | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 1.112

.- N° viviendas (actuales, posibles, total): 2/6/8

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 640 residenciales.

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 472

.-Densidad bruta (viv/ha): 72  
-----

-----  
ZONA:. 2 | POLÍGONO:. 3 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. La Venta | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 1.600

.- N° viviendas (actuales, posibles, total): 6/2/8

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 950 residenciales y 650 de Patio-Jardín.

.-Densidad bruta (viv/ha): 50  
-----

-----  
ZONA:. 2 | POLÍGONO:. 4 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Nº 5 Avda. de Burgos  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 7.530
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 0/15/15
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 3.500 residenciales
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 1.900 para SLUDP.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 2.130
  - .-Densidad bruta (viv/ha): 20
-

-----  
ZONA:. 2 | POLÍGONO:. 5 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. nº 7 y 9 de la Vereda de las Viñas de Albalá  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 2.950
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 1/1/2
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 2.950 residenciales
  - .- Densidad bruta (viv/ha): 7
-



---

ZONA:. 2 | POLÍGONO:. 6 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. nº 3 y 3d Avda. de Burgos  
ESTADO ACTUAL (1.992): Consolidado.

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 1.400
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 1/1/2
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 1.220 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 180
  - .- Densidad bruta (viv/ha): 14
-

---

ZONA:. 2 | POLÍGONO:. 7 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. nº 1 de la Vereda de las Viñas de Albalá  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar.

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 1.500
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 0/2/2
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 1.128 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 372
  - .- Densidad bruta (viv/ha): 13
-

---

ZONA:. 2 | POLÍGONO:. 8 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. nº 1 de la Avda. de Burgos  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar.

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 3.900
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 0/8/8
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 2.655 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 1.245
  - .- Densidad bruta (viv/ha): 20
-

---

ZONA:. 2 | POLÍGONO:. 9 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. nº 1 del Camino de la Callejuela  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar.

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 4.760
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 0/9/9
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 3.500 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 1.260
  - .- Densidad bruta (viv/ha): 19
-

---

ZONA:. 2 | POLÍGONO:. 10 | PLANO: 6 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. nº 4 y 6 del Camino de la Callejuela  
ESTADO ACTUAL (1.992): Consolidado

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 4.650
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 2/1/3
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 4.300 residenciales
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 350
  - .- Densidad bruta (viv/ha): 6
-

## 2.1.1.3. – Zona 3: Ensanche NorOeste

-----  
ZONA:. 3 | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Ensanche Noroeste  
-----

## CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 223.436

.- Nº viviendas (actuales, posibles, total): /103/104/207

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 153.534 residenciales y 8.039 dotacionales.

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 20.722 para SLUDP y 4.952 dotacionales.

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 36.189

.- Densidad bruta media (viv/ha): 9  
-----

-----  
ZONA:. 3 | POLÍGONO:. 1 | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Tolle-Lege. | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 100.550

.- N° viviendas (actuales, posibles, total): 82/1/83

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 70.500 residenciales y 4.350 dotacionales.

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 4.000 para SLUDP.

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 21.700

.- Densidad bruta media (viv/ha): 8  
-----

-----  
ZONA:. 3 | POLÍGONO:. 2 Este | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Esquina Noroeste del Cerro de la Estaca  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado.  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta privada inicial (m2): 8.800
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 1/7/8
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 6.962 residenciales
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 875 de Suelo Libre de Uso y Dominio Público.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 963
  - .- Densidad bruta media (viv/ha): 9
-

-----  
ZONA:. 3 | POLÍGONO:. 2 Oeste | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Esquina Noreste del Cerro de la Estaca  
ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar.  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta privada inicial (m2): 13.070
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 0/13/13
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 10.064 residenciales
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 1.430 de Suelo Libre de Uso y Dominio Público.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 1.576
  - .- Densidad bruta media (viv/ha): 10
-

-----  
ZONA:. 3 | POLÍGONO:. 3 | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Nº 17 a 27 de la Avda. de Burgos  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado.  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 16.000
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 7/3/10
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 11.200 residenciales
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 1.800 dotacionales.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 3.000
  - .- Densidad bruta media (viv/ha): 6
-



---

ZONA:. 3 | POLÍGONO:. 4 | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. extremo Norte de Tolle/Lege  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 14.100
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 12/7/19
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 8.600 residenciales y 1.000 dotacionales.
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 2.000 de SLUDP
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 2.500
  - .- Densidad bruta media (viv/ha): 13
-

---

ZONA:. 3 | POLÍGONO:. 5 | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. Cerro de la Paja |  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar.

---

#### CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 74.966
  - .- N° viviendas (actuales, posibles, total): /0/70/70
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 10.000 de Espacios Libres y Zonas Verdes, y 3.152 Dotacionales.
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 53.214 residenciales.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 8.600
  - .- Densidad bruta media (viv/ha): 9,3
-



### 2.1.2.- NÚCLEO DE LOS ROSALES

## 2.1.2.1. – Zona 4: Los Rosales

-----  
ZONA:. 4 | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Los Rosales

## CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 16.540
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 12/2/14
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 12.900 residenciales.
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 1.040 de SLUDP
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 2.600
  - .- Densidad bruta media (viv/ha): 8
-



-----  
ZONA:. 4 | POLÍGONO:. único | PLANO: 4 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Los Rosales | ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 16.540

.- N° viviendas (actuales, posibles, total): 12/2/14

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 12.900 residenciales.

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 1.040 de SLUDP

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 2.600

.- Densidad bruta media (viv/ha): 8  
-----



### 2.1.3.- NÚCLEO DE COTOS DE MONTERREY

## 2.1.3.1.- Zona 5: Cotos de Monterrey

-----  
ZONA:. 5 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Cotos de Monterrey

## CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 1.772.752

.- Nº viviendas (actuales, posibles, total): /602/551/1.153

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 1.188.310 residenciales, 41.418 dotacionales, 25.000 comerciales y 2.178 de talleres.

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 221.488 para SLUDP y 33.000 dotacionales.

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 261.358

.- Densidad bruta media (viv/ha): 6,5  
-----

---

ZONA:. 5 | POLÍGONO:. 1 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. 2ª y 3ª fases del Plan Parcial de Cotos de Monterrey  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.

---

#### CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 738.367

.- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 250/245/495

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 537.649 residenciales y 14.750 dotacionales

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 72.500 de SLUDP y 11.000 dotacionales.

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 102.468

.- Densidad bruta media (viv/ha): 7

---

---

ZONA:. 5 | POLÍGONO:. 2 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. 1ª fase del Plan Parcial de Cotos de Monterrey  
ESTADO ACTUAL (1.992): consolidado.

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 445.604
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 190/70/260
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 335.934 residenciales y 9.500 dotacionales
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 27.000 de SLUDP.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 73.170
  - .- Densidad bruta media (viv/ha): 6
-

---

ZONA:. 5 | POLÍGONO:. 3 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. manzana de FAMCO S.A.  
ESTADO ACTUAL (1.992): en desarrollo.

---

#### CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 48.866
  - .- Nº viviendas (actuales, posibles, total): 132/0/132
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 20.243 residenciales y 8.640 de dotaciones deportivas.
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 4.520 para SLUDP.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 15.463
  - .- Densidad bruta media (viv/ha): 27
-

-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:. 4 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. ladera Norte del camino de Monterrey  
ESTADO ACTUAL (1.992): sin desarrollar.  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 66.000

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 56.000 de SLUDP y 10.000 para dotaciones deportivas.  
-----

---

ZONA:. 5 | POLÍGONO:. 5 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. Zona Oeste de la 4ª fase del Plan Parcial de Cotos de Monterrey.  
ESTADO ACTUAL (1.992): En ejecución.

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 244.938
  - .- Nº de viviendas (actuales, posibles, total): /0/152/152
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 34.000 para SLUDP.
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 165.438 residenciales y 5.500 dotacionales.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 40.000
  - .- Densidad bruta (viv/ha): 6
-

---

ZONA:. 5 | POLÍGONO:. 6 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. Zona Oeste de la 4ª fase del Plan Parcial de Cotos de Monterrey.  
ESTADO ACTUAL (1.992): semiconsolidado.

---

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 123.877
  - .- Nº de viviendas (actuales, posibles, total): /30/40/72/
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 29.668 para SLUDP.
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 81.246 residenciales.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 12.963
  - .- Densidad bruta (viv/ha): 6
-

-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:. 7 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Manzanas de BEJUMA S.A.  
ESTADO ACTUAL (1.992): En ejecución.  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 44.000
  - .- Nº de viviendas (actuales, posibles, total): /0/34/34/
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 2.500 para SLUDP.
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 37.300 residenciales.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 4.200
  - .- Densidad bruta (viv/ha): 8
-



-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:. 8 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Zona Central del Centro Cívico del Plan Parcial de Cotos de Monterrey.  
ESTADO ACTUAL (1.992): Consolidado.  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- .- Superficie bruta (m2): 40.800
  - .- Superficie neta de los usos públicos (m2): 1.428 para SLUDP.
  - .- Superficie neta de los usos privados (m2): 1.428 dotacionales y 25.000 comerciales.
  - .- Superficie de la red viaria pública (m2): 11.872
-

---

ZONA:. 5 | POLÍGONO:. 9 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano

---

TOPONIMIA:. Polígono discontinuo: zona SurOeste del Centro Cívico y zona Norte (campo de fútbol en desuso) del Plan Parcial de Cotos de Monterrey.

ESTADO ACTUAL (1.992): Sin desarrollar

---

#### CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 32.400

.- N° de viviendas (actuales, posibles, total): /0/10/10/

.- Superficie neta de los usos públicos (m2): 4.400 para SLUDP. y 12.000 para DCE.

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 10.500 residenciales.

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 5.500

---



-----  
ZONA:. 5 | POLÍGONO:. 10 | PLANO: 5 | CLASE DE SUELO: urbano  
-----

TOPONIMIA:. Antiguo poblado de Servicios del Plan Parcial de Cotos de Monterrey.  
ESTADO ACTUAL (1.992): Semiconsolidado.  
-----

CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 3.150

.- Superficie neta de los usos privados (m2): 2.178 de TAS.

.- Superficie de la red viaria pública (m2): 972  
-----

**CAPITULO 2.2.. SUELO URBANIZABLE**

## Volumen 4 – página 130

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

## 2.2.1. – AREA DE REPARTO Nº 1 BARRANCO DE LAS VIÑAS

AREA DE REPARTO 1    PLANO 6    CLASE DE SUELO:Urbanizable TOPONIMIA: Barranco de las Viñas
CUANTIFICACIÓN INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN:  .- <u>Superficie bruta</u> : 24.400 m2  .- <u>Uso característico</u> : Residencial Unifamiliar  .- <u>Sistemas Generales Interiores</u> : 2.250 m2 para SLUDP  .- <u>Número máximo de viviendas</u> : 53

AREA DE REPARTO 1    SECTOR 1    PLANO 6 CLASE DE SUELO: Urbanizable TOPONIMIA: Barranco de las Viñas
CUANTIFICACIÓN INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN:  .- <u>Superficie bruta</u> : 24.200 m2  .- <u>Número máximo de viviendas</u> : 53  .- <u>Aprovechamiento susceptible de apropiación</u> : equivalente a 19,5 viv/ha

## Volumen 4 – página 131

## DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL (JUNIO DE 2.001)

Página corregida por acuerdo de Pleno de 10-5-2.001 de aprobación inicial de la subsanación de deficiencias de los ámbitos en suspenso.

## 2.2.1. – AREA DE REPARTO Nº 2 CERRO DE LA ESTACA

<p>AREA DE REPARTO 2    PLAN 4    CLASE DE SUELO: Urbanizable TOPONIMIA: Cerro de la Estaca</p>
<p>CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN:          .-Superficie bruta: 178.505 m<sup>2</sup>          .-Uso característico: Residencial Unifamiliar          .-Sistemas Generales Interiores: 3.870 m<sup>2</sup> para SLUDP y 9.590 para red viaria          .-Número máximo de viviendas: 223</p>
<p>AREA DE REPARTO 2    SECTOR 1    PLANO 4 CLASE DE SUELO: Urbanizable TOPONIMIA: Cerro de la Estaca</p>
<p>CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN:          .-Superficie bruta: 85.230 m<sup>2</sup>          .-Número máximo de viviendas: 106          .-Aprovechamiento susceptible de apropiación: equivalente a 11,2 viv/ha</p>
<p>AREA DE REPARTO 2    SECTOR 2    PLANO 4 CLASE DE SUELO : Urbanizable TOPONIMIA: Viña Vieja</p>
<p>CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN:          .-Superficie bruta: 66.245 m<sup>2</sup>          .-Número máximo de viviendas: 85          .-Aprovechamiento susceptible de apropiación: equivalente a 11,2 viv/ha</p>
<p>AREA DE REPARTO 2    SECTOR 3    PLANO 4 CLASE DE SUELO : Urbanizable TOPONIMIA: Cara de la Vega</p>
<p>CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN:          .-Superficie bruta: 27.030 m<sup>2</sup>          .-Número máximo de viviendas: 32          .-Aprovechamiento susceptible de apropiación: equivalente a 11,2 viv/ha</p>

## 2.2.3. – AREA DE REPARTO Nº 3 EL ROCINAL

-----  
AREA DE REPARTO..3...PLANO:.4..CLASE DE SUELO: urbanizable  
TOPONIMIA: El Rocinal  
-----

## CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

.- Superficie bruta (m2): 45.200

.- Uso Característico: Industrial

.- Sistemas Generales interiores: 2.000 m2 de red viaria y 840 m2 de SLUDP

-----  
AREA DE REPARTO .3.....SECTOR.1.....PLANO:.4.  
CLASE DE SUELO: Urbanizable  
TOPONIMIA: El Rocinal  
-----

## CUANTIFICACION INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN:

.- Superficie bruta (m2) : 45.200

.- Aprovechamiento susceptible de apropiación: suelo neto ordenado equivalente al 62% del Suelo Bruto inicial.  
-----

