



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE GERINDOTE

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 5 DE LAS NN. SS. DE GERINDOTE

De conformidad con lo establecido en los artículos 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la LOTAU, y 157.1 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se publican:

1) Acuerdo de aprobación definitiva del documento técnico de Modificación Puntual número 5 de las Normas Subsidiarias de Gerindote, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo en sesión celebrada el 1 de marzo de 2018 y publicado por este órgano en el DOCM número 130, de 4 de julio de 2018, cuyo tenor es el siguiente:

“3. Gerindote. Expte. 038/17 PL. Modificación Puntual número 5 de las NN.SS. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, acuerda:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 5 de las NN.SS. (Expte. 038/17 PL), conforme al artículo 37 de la TRLOTAU y artículo 10.1 d) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, promovido por el Ayuntamiento de Gerindote, quedando condicionada su eficacia a la corrección de lo siguiente:

Se deberá aportar el informe de la Viceconsejería de Medio Ambiente (Servicio de Prevención e Impacto Ambiental) al objeto de confirmar la no necesidad de sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual.

Se deberá aportar el informe de la Consejería de Bienestar Social al objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

Se deberá aportar el informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (Servicio de Cultura) al objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

Se delega en el Director Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo la facultad de comprobar que las condiciones establecidas se efectúan en los términos acordados, y verificada la misma, se ordene la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y 157 del RP.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de Gerindote que tras la publicación en el “Diario Oficial de Castilla-La Mancha” por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo del presente acuerdo, ese Ayuntamiento deberá publicar el citado acuerdo, así como las normas urbanísticas en su integridad, en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo. Todo ello en virtud del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, informando de que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este Planeamiento carece de eficacia alguna.

Una vez cumplimentado lo anteriormente expuesto, en fecha 21 de junio de 2018, procede su publicación.

Se hace constar que un ejemplar del planeamiento urbanístico aprobado por este acuerdo, se encuentra a disposición de los ciudadanos en la sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, asimismo, en el Ayuntamiento del término municipal al que se refiere. Contra esta disposición administrativa de carácter general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo a la Consejería de Fomento solicitando su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio), y en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo. D<sup>a</sup> Teresa Esteban Perona”.

2) Las Normas Urbanísticas contenidas en el documento técnico de modificación puntual número 5 de las Normas Subsidiarias de Gerindote aprobado:

#### 1. INTRODUCCIÓN. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Gerindote, en 1997, se ha podido comprobar ciertas disonancias entre la evolución urbanística de la zona y los requisitos establecidos por el planeamiento vigente.

Como todo planeamiento general, las Normas Urbanísticas que rigen el municipio de Gerindote deben permitir y dirigir el desarrollo urbanístico adaptándose a las oportunidades de cada momento.



Adaptándose a las necesidades que demanda la sociedad municipal, y a la realidad que vivimos, sin un menoscabo de la ordenación global que las propias Normas Subsidiarias determinan.

Es a través de una modificación puntual de Normas Subsidiarias, como se debe producir esta adaptación, siguiendo el procedimiento establecido por la legislación urbanística.

En esta modificación puntual no se altera ni la estructura general, ni el modelo de ciudad que establecen las Normas Subsidiarias vigentes.

Se seguirá el procedimiento establecido por la legislación urbanística vigente para asegurar los derechos de todos los intervinientes en el proceso urbanístico.

Por último, y en relación con la iniciativa de efectuar esta modificación del planeamiento municipal, señalar que la misma es del propio Ayuntamiento de Gerindote, por tanto iniciativa pública a los efectos legales.

De iniciativa municipal, es pues el Ayuntamiento de Gerindote, el que sustanciando uno de los compromisos que al respecto tiene como gestor de su planeamiento general municipal, redacta, promueve e impulsa el presente documento de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio, siendo por tanto de iniciativa pública, en todo caso de conformidad con las determinaciones a que hace referencia la legislación urbanística vigente.

## 2. PROMOTOR.

Es el Ilmo. Ayuntamiento de Gerindote quien toma la iniciativa para redactar la presente modificación puntual de normas.

Atendiendo a lo establecido en el artículo 41, en relación con el 34, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

La modificación puntual de las Normas Subsidiarias redactadas se realiza para:

–Artículo 5.6 CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN, concretamente el artículo 5.6.5. Cubierta de edificación.

Artículo 5.6.14 Cerramientos exteriores. Apartado C

–Artículo 7.5. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN DE FACHADAS, concretamente el artículo 7.5.4.B. Huecos continuos.

–Artículo 11.2. ZONA 02. ENSANCHE DE CASCO, concretamente el artículo 11.2.7. Condiciones de uso.

–Artículo 11.3. ZONA 03. MIXTO/TERCIARIO, concretamente el artículo 11.3.7. Condiciones de uso.

–Artículo 11.4. ZONA 4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, concretamente el artículo 11.4.6. Condiciones de posición.

Artículo 11.4.7. Condiciones de uso.

Artículo 11.4.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Artículo 11.4.9 Otras condiciones.

## 3. LEGITIMACIÓN PARA PROMOVER LA MODIFICACIÓN.

El Ayuntamiento de Gerindote, como promotor del presente documento de modificación de las Normas Subsidiarias del municipio, está legitimado para ello en base a las determinaciones del artículo 34, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, que determina que sea el municipio el competente para promover la modificación.

Por lo que a vigencia del instrumento de planeamiento que se trata, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Gerindote, queda garantizada con base en la disposición transitoria quinta punto 1, de la citada legislación.

Por otro lado el presente instrumento debe considerarse como modificación al no estar incluido en ninguno de los preceptos establecidos por el artículo 40 en su apartado 1º ó 2º del TRLOTAU.

Por tanto estamos dentro del supuesto del artículo 41 del texto refundido y cumpliendo las limitaciones establecidas en su apartado 3, en cuanto a que la presente modificación no superen el periodo de tiempo establecido por el propio planeamiento para su modificación, ya que las NNSS no establecen dicho periodo.

Y además no se altera ni la clase, ni la calificación de terrenos en el municipio destinados a zonas verdes, ni equipamientos colectivos.

## 4. MARCO LEGAL.

A los efectos del desarrollo y tramitación del presente documento de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Gerindote, el marco legal en que enmarca es el constituido básicamente por el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Se tramitará según determina el artículo 36 y 37 del texto refundido, para su aprobación definitiva y su publicación en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha", tal y como se determina en el artículo 42 del mismo cuerpo legal.

## 5. ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN QUE INTERVIENEN EN LA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Es el Ayuntamiento, en este caso el de Gerindote, el cual promueve, redacta, tramita e impulsa la presente Modificación de Normas Subsidiarias.



## 6. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Desde su aprobación en el año 1997, las presentes Normas Subsidiarias de Gerindote han presentado diversas modificaciones tratando de adaptarse mejor a una realidad cambiante.

Un periodo de crecimiento especulativo, en el que también se ha visto inmerso el municipio; llevo a la aprobación de planeamiento de desarrollos, que no contaban con una reflexión profunda sobre el modelo de crecimiento propuesto; limitándose a copiar los criterios del planeamiento general establecidos décadas antes y pensando en modelo más tradicional de municipio castellano manchego.

## 7. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

### 7.1. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se pretende el reajuste de determinadas condiciones o conceptos de las normas urbanísticas de las normas subsidiarias, a la realidad y los requerimientos actuales del desarrollo urbanístico y fundamentalmente al estilo de vida actual.

La presente modificación contempla la modificación de los siguientes artículos normativos:

–Artículo 5.6 CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN, concretamente el artículo 5.6.5.Cubierta de edificación.

Artículo 5.6.14 Cerramientos exteriores. Apartado C.

–Artículo 7.5. CONDICIONES DE COMPOSICION DE FACHADAS, concretamente el artículo 7.5.4.B. Huecos continuos.

–Artículo 11.2. ZONA 02. ENSANCHE DE CASCO, concretamente el artículo 11.2.7. Condiciones de uso

–Artículo 11.3. ZONA 03. MIXTO/TERCIARIO, concretamente el artículo 11.3.7. Condiciones de uso

–Artículo 11.4. ZONA 4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, concretamente el artículo 11.4.6. Condiciones de posición.

Artículo 11.4.7. Condiciones de uso

Artículo 11.4.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad

Artículo 11.4.9 Otras condiciones

No supone otra alteración en el conjunto normativo urbanístico del municipio de Gerindote, entendiéndose insustancial.

### 7.2. INFORMACION BÁSICA OPERATIVA.

Las normas subsidiarias vigentes, y sus planos, son la base y la finalidad de la modificación propuesta.

### 7.3. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

La existencia de reclamaciones por parte de la ciudadanía, que cada vez más reclama condiciones de vida; incluidas las estéticas; cada vez más diferentes a las tradicionales de la zona.

Han llevado al Ayuntamiento a considerar conveniente la presente modificación.

### 7.4. SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL. DETERMINACIONES.

En lo que respecta a la modificación que aquí se considera, los artículos normativos que son objeto de la modificación, ya citados anteriormente, se recogen en el anexo número 1, que acompaña como parte sustancial al presente documento.

La modificación no afecta en forma alguna a otras determinaciones o consideraciones normativas, tanto graficas como textuales.

#### Sobre cubierta de edificación

Según artículo 5.6.5 Cubierta de la edificación.

“Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 18º sexagesimales y máximas de 30º sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

No será vinculante esta determinación para la edificación industrial que se desarrolle en ámbitos de este uso con carácter general.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o en su caso normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m<sup>2</sup>.1C(0,6 w/m<sup>2</sup>.1C) y tenga una altura libre medio igual o superior a 2,20 m y una altura libre mínima de 150 centímetros en su punto más desfavorable, en cuyo caso computará como edificabilidad. En aquellos casos en que este permitido el aprovechamiento bajo cubierta deberá estar vinculado a la planta inmediatamente inferior y en ningún caso constituirá una vivienda independiente en cubierta.”

Según establecen las normas subsidiarias del municipio:



En el artículo 11.4.8 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

“Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 18º y los 30º sexagesimales, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas. Los materiales de cubrición serán de coloración terriza, tal cual se presenta en la actualidad las cubiertas de las zonas del casco antiguo y sus primeros ensanches, quedando prohibido el uso de placas metálicas, de fibrocemento y similares. Únicamente se permiten soluciones de cubrición singulares para pequeños volúmenes edificados, tales como garajes, trasteros, etc., en donde cabrá el uso de la cubierta plana aterrazada.”

De la aplicación de estos dos artículos el Ayuntamiento ha podido observar una serie de problemas, consistentes fundamentalmente en la generación de una tipología edificatoria monótona, sin permitir una distinción de zonas edificatorias diversas.

Este cambio, supone permitir las cubiertas planas en las nuevas zonas de crecimiento del municipio permitiendo una mayor variedad tipológica en estas zonas y a su vez identificando claramente el casco urbano como un elemento singular.

### **Sobre el cerramiento de parcelas.**

Según el artículo 5.6.14. Cerramientos exteriores. Apartado C.

“Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

–Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca hasta los 2,50 m de altura, o en una parte opaca con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro con cincuenta centímetros medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos nada más que en su base con una altura máxima de 1,10 metros sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima total de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas, etc.

–Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

–En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

–Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.”

En el artículo 11.4.9 Otras condiciones.

“Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de mampostería, o chapado de piedra, u otra clase de fábrica hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.”

Aplicando ambos artículos se produce una contradicción evidente en el ámbito de la zona residencial unifamiliar, ya que no coinciden en la altura del elemento opaco del cerramiento; esto es debido a las modificaciones acaecidas en el articulado de la parte general.

Sobre este punto el Ayuntamiento ha observado que los nuevos sectores desarrollados copian la ordenanza de la zona residencial unifamiliar de las normas, arrastrando la misma incongruencia en su regulación.

Por otra parte, los vecinos demandan cada vez más una mayor privacidad y seguridad en sus viviendas; pidiendo unos cerramientos más altos y masivos.

### **Sobre la composición de las fachadas.**

En el artículo 7.5.4.B. Huecos continuos.

“Hueco continuo. Tendrá un ancho máximo de tres metros, con una altura libre continua igual en toda la planta en donde se localice.

Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada, o planta distinta de la baja en forma de balconada.

En todos los casos constituirá un hueco libre entrante respecto de la línea de fachada, en correspondencia con la norma 5.6.11 “

En una sociedad que necesita una nueva configuración de ciudad, donde se interrelacionen los distintos usos, tanto residencial como comerciales, dotacionales y de recreo. La limitación del ancho de los huecos; principalmente en la planta baja, cuarta las posibilidades de interconexión entre estas plantas y el espacio público.

**Sobre los retranqueos a linderos.**

En el artículo 11.4.6. Condiciones de posición.

–Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

–Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres (3) metros para todos los grados.

No obstante lo anterior, para el Grado 1º, el retranqueo a la alineación oficial podrá ser nulo (0,00 metros).

También podrá ser nulo (0,00 m) el retranqueo a la alineación oficial, para el grado 1º y 2º, cuando el fondo recto de parcela sea inferior a quince metros (15 m).

–Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).

–Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3) metros en los Grados 1º y 2º

–Como condición complementaria para los Grados 1º y 2º, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura máxima de tres metros (3,00 m.), destinada a garaje aparcamiento, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del 40% de la longitud de la fachada ni de 3,50 metros. "

En el municipio se da la circunstancia de parcelaciones adyacentes a vías pecuarias o a sus zonas de protección por su linde posterior con fondos variables al conformarse siguiendo el trazado de la vía. Esta dimensión llega a ser de 10m, lo que provoca unas crujiás de la edificación de 4m al respetar los retranqueos del lindero oficial y posterior.

Estas dimensiones hace muy difícil poder encajar de manera coherente un programa mínimo de vivienda.

**Sobre los usos permitidos.**

En el artículo 11.2.7. Condiciones de uso.

"Uso principal:

Uso residencial, en todas sus clases y categorías. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1º, 2º, 3º en planta baja, en la clase Hostelero categoría 6º en cualquier posición de la edificación, y en categorías 7º en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9º en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1º, 2º y 4º en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3º en planta baja y primera.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9º, 11º y 15º que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1º en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7º en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11º en planta baja e inferiores a la baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1º y 2º en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: Los restantes."

Según artículo 11.3.7. Condiciones de uso.

"En esta zona es el uso Terciario, considerado en cualquiera de sus clases comercial, oficinas, etc., el uso principal o característico, si bien se permite el uso Residencial en cualquiera de sus categorías y sin limitaciones.

Los usos terciarios se podrán disponer en posición bajo rasante en planta semisótano. Uso principal:

Uso Terciario Comercial y Terciario Oficinas en todas Clases y Categorías. Residencial en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9º, 11º y 15º que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1º en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7º en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11º en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1º y 2º en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

Usos prohibidos: Los restantes."

Según artículo 11.4.7. Condiciones de uso.

"No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.



Uso principal:

Uso residencial, en su clase Vivienda en Categoría 1º. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Residencial, en su clase Residencia en categoría 3º, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1º en planta baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase Hostelero categoría 6º, 7º y 8º en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1º, 2º y 4º en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3º en planta baja y primera. Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9º, 11º y 15º que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1º en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7º en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11º en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1º y 2º en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos: Los restantes. "

La configuración establecida de los usos hace difícil una permeabilidad adecuada entre los mismos; sobre todo a nivel del terciario comercial de tamaño medio y el residencial; prueba de ello es el bajo nivel de penetración del comercio en estas zonas del municipio, llegando incluso a su disminución en los últimos años.

Principalmente este efecto se acentúa en las zonas de residencial unifamiliar, donde el comercio de barrio prácticamente no existe.

## 7.5. LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE.

### Sobre cubierta de edificación

Con el fin de conseguir una ciudad que se adapta a la evolución de la sociedad y que a la vez mantenga sus señas de identidad y donde se pueda identificar sus hitos edificatorios con sus entornos; se propone cambiar los siguientes artículos normativos permitiendo las cubiertas planas en las zonas de nuevos crecimientos de la ciudad.

Según artículo 5.6.5 Cubierta de la edificación (PROPUESTO).

"Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 18º sexagesimales y máximas de 30º sexagesimales, en las zonas con tipología edificatoria de manzana cerrada; admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubierta siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas. No estableciéndose ninguna tipología de cubierta para el resto del suelo urbano con ordenación detallada.

No será vinculante esta determinación para la edificación industrial que se desarrolle en ámbitos de este uso con carácter general.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o en su caso normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m<sup>2</sup>.1C(0,6 w/m<sup>2</sup>.1C) y tenga una altura libre medio igual o superior a 2,20 m y una altura libre mínima de 150 centímetros en su punto más desfavorable, en cuyo caso computará como edificabilidad. En aquellos casos en que este permitido el aprovechamiento bajo cubierta deberá estar vinculado a la planta inmediatamente inferior y en ningún caso constituirá una vivienda independiente en cubierta."

En el artículo 11.4.8 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad (PROPUESTO) "Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevea la residencia colectiva.

deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona y grado en donde se localicen "



### **Sobre el cerramiento de parcelas.**

Con el fin de conseguir un criterio unívoco en todo el suelo urbano del municipio se plantea establecer una única definición de cerramiento de parcela que se adapte a todas las tipologías edificatorias y recoja los nuevos criterios de privacidad y seguridad requeridos por la ciudadanía.

Según el artículo 5.6.14. Cerramientos exteriores. Apartado C (PROPUESTA).

“Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

–Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, de manera opaca hasta los 2,50 m de altura para las zonas con tipología edificatoria de manzana cerrada, o en una parte opaca con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro con cincuenta centímetros medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc; en cualquier tipología.

Los cierres de parcela sobre linderos laterales o de fondo de parcela, podrán sobreelevarse sobre los 2,50 m, siempre que constituyan un cerramiento permeable que posibilite aireación y soleamiento en las parcelas contiguas y sólo con altura suficiente para asegurar la privacidad de los patios de sendas parcelas colindantes.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos nada más que en su base con una altura máxima de 1,10 metros sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima total de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alabrado sin púas, etc.

–Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

–En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

–Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc. ”

En el artículo 11.4.9 Otras condiciones (PROPUESTA).

“Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de Fábrica opaca hasta una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro con cincuenta centímetros medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte y llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.; para las alineaciones oficiales exteriores y de fábrica opaca hasta los 2,50 m de altura en el resto de linderos”

### **Sobre la composición de las fachadas.**

Para dinamizar más la economía del municipio y conseguir una ciudad más confortable y dinámica se pretende una mayor libertad a la hora de buscar las relaciones de la edificación con su entorno, permitiendo de esta manera la implantación de diversos usos en un mismo edificio.

Permitiendo espacios de entrada mayor, escaparate más atractivos y diferentes, etc.

En el artículo 7.5.4.B. Huecos continuos (PROPUESTA).

“Hueco continuo. Para las plantas altas o tipo, tendrá un ancho máximo de tres metros, con una altura libre continua igual en toda la planta en donde se localice.

Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada, o planta distinta de la baja en forma de balconada.

En todos los casos constituirá un hueco libre entrante respecto de la línea de fachada, en correspondencia con la norma 5.6.11. ”

### **Sobre los retranqueos a linderos.**

Intentando resolver la problemática observadas en los solares que lindan con la Caña da Real Segoviana, debidas a la existencia de varias parcelas con un fondo escaso para el desarrollo de un programa normal de vivienda unifamiliar.

Y teniendo en cuenta que esta vía pecuaria cuenta con un espacio de protección exterior a su superficie de más de 4 m, liberándola de la posible presión urbanística de su entorno. Se pretende la modificación de los retranqueos de las edificaciones que dan a esa zona.

En el artículo 11.4.6. Condiciones de posición.

–Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

–Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres (3) metros para todos los grados.

No obstante lo anterior, para el Grado 1º, el retranqueo a las alineaciones oficiales podrá ser nulo (0,00 metros).



También podrá ser nulo (0,00 m) el retranqueo a las alineaciones oficiales, para el grado 2º, cuando el fondo recto de parcela sea inferior a quince metros (15 m).

–Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).

–Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3) metros en los Grados 1º y 2º. Excepto en los solares que lindan con la Cañada Real Segoviana o su zona de protección donde podrá ser nulo (0 m), siempre y cuando no se abran huecos a ese lindero.

–Como condición complementaria para los Grados 1º y 2º, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura máxima de tres metros (3,00 m.), destinada a garaje aparcamiento, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del 40% de la longitud de la fachada ni de 3,50 metros.

Estas determinaciones serán de aplicación en cualquier suelo que cuente con ordenación detallada aprobada hasta la publicación de esta modificación “

### **Sobre los usos permitidos.**

Intentando conseguir un mejor flujo de condiciones económicas y de habitabilidad en todo el municipio se pretende conseguir una mayor interrelación de usos en los distintos ámbitos urbanos.

Permitiendo edificaciones de usos exclusivos distintos del uso principal.

En el artículo 11.2.7. Condiciones de uso.

“Uso principal:

Uso residencial, en todas sus clases y categorías. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 3º y 4º en edificio exclusivo; 1º, 2º, 3º en planta baja, en la clase Hostelería categoría 6º en cualquier posición de la edificación, y en categorías 7º en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9º en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1º, 2º y 4º en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3º en planta baja y primera.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9º, 11º y 15º que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1º en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7º en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11º en planta baja e inferiores a la baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1º y 2º en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: Los restantes.”

Según artículo 11.3.7. Condiciones de uso.

“En esta zona es el uso Terciario, considerado en cualquiera de sus clases comercial, oficinas, etc., el uso principal o característico, si bien se permite el uso Residencial en cualquiera de sus categorías y sin limitaciones. Los usos terciarios se podrán disponer en posición bajo rasante en planta semisótano.

Uso principal:

Uso Terciario Comercial y Terciario Oficinas en todas Clases y Categorías. Residencial en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9º, 11º y 15º que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1º en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7º en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11º en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación y en categoría 12º en edificio exclusivo.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1º y 2º en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

Usos prohibidos: Los restantes.”

Según artículo 11.4.7. Condiciones de uso.

“No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

Uso principal:

Uso residencial, en su clase Vivienda en categoría 1º. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Residencial, en su clase Residencia en categoría 3º, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.



Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1º en planta baja siempre asociado al uso Residencial, categoría 3º y 4º en edificación exclusiva; en la clase Hostelero categoría 6º, 7º y 8º en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1º, 2º y 4º en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3º en planta baja y primera. Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9º, 11º y 15º que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1º en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7º en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11º en planta baja e inferiores a la baja, incluso en edificación exclusiva.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1º y 2º en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos: Los restantes. "

## CONCLUSIÓN

Se considera suficiente la presente memoria para que junto con la documentación que le acompaña pueda entenderse la modificación propuesta."

## DOCUMENTOS ANEXOS

### ANEXO N.º 1: REFUNDIDO

–artículo 5.6 CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN, concretamente el artículo 5.6.5.Cubierta de edificación. (Pag. 64)

artículo 5.6.14 Cerramientos exteriores. Apartado C (Pag. 68)

–artículo 7.5. CONDICIONES DE COMPOSICION DE FACHADAS, concretamente el artículo 7.5.4.B. Huecos continuos (Pag. 93)

–artículo 11.2. ZONA 02. ENSANCHE DE CASCO, concretamente el

artículo 11.2.7. Condiciones de uso (Pag. 134)

–artículo 11.3. ZONA 03. MIXTO/TERCIARIO, concretamente el

artículo 11.3.7. Condiciones de uso (Pag. 137)

–artículo 11.4. ZONA 4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, concretamente el

artículo 11.4.6. Condiciones de posición (Pag. 140)

artículo 11.4.7. Condiciones de uso (Pag. 140,141)

artículo 11.4.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad (Pag. 141)

artículo 11.4.9 Otras condiciones (Pag 141)

### 5.6.5 Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 18º sexagesimales y máximas de 30º sexagesimales, en las zonas con tipología edificatoria de manzana cerrada; admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubierta siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas. No estableciéndose ninguna tipología de cubierta para el resto del suelo urbano con ordenación detallada.

No será vinculante esta determinación para la edificación industrial que se desarrolle en ámbitos de este uso con carácter general.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o en su caso normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m<sup>2</sup>.1C(0,6 w/m<sup>2</sup>.1C) y tenga una altura libre medio igual o superior a 2,20 m y una altura libre mínima de 150 centímetros en su punto más desfavorable, en cuyo caso computará como edificabilidad. En aquellos casos en que este permitido el aprovechamiento bajo cubierta deberá estar vinculado a la planta inmediatamente inferior y en ningún caso constituirá una vivienda independiente en cubierta."



### 5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

- A.-Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- B.-Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45º sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

### 5.6.7. Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

Su uso o servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

### 5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tales a los elementos construidos que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m}$$

### 5.6.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

B. Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabados de teja de color rojo o similares. Tan solo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubrición de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.

C. Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

–Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, de manera opaca hasta los 2,50 m de altura para las zonas con tipología edificatoria de manzana cerrada, o en una parte opaca con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro con cincuenta centímetros medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc; en cualquier tipología.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos nada más que en su base con una altura máxima de 1,10 metros sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima total de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas, etc.

–Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.

–En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

–Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.



### 5.6.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc. El tono, color y textura compositiva en toda la fachada será uniforme pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

C. Se permitirá la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en una misma fachada siempre que dicho ladrillo sea macizo, cerámico rojizo u ocre en su color natural, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.

### 7.5.2. Cubiertas.

En correspondencia con las determinaciones establecidas en el Capítulo 5. anterior, si se emplean molduras, canetes, etc., éstos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando un ángulo de 45º con la horizontal.

El ancho máximo del alero en su extremo, incluida la teja, no será superior a 60 cm. Si la cubierta no es plana, será preceptivo el uso de teja excepto en las edificaciones industriales.

### 7.5.3. Balcones.

Será de aplicación lo previsto en la norma 5.6.8. respecto a balcones. El canto del forjado del balcón no será superior a 22 centímetros. Los balcones no podrán estar cerrados con petos o antepechos de obra, celosías de madera, cristales, láminas de aluminio, etc., ni por cualquier otro elemento de cerramiento excepto los de cerrajería y elementos de fundición.

### 7.5.4. Huecos de fachada.

Los huecos de fachada en las obras de nueva planta deberán cumplir las condiciones de alguno de los tipos siguientes:

A. Entrada de vehículos. En la edificación de uso residencial sus dimensiones no podrán sobrepasar los tres metros de ancho por tres metros con sesenta centímetros de alto. Se restringe este tipo de hueco a una entrada por edificio, cualquiera que fuese su tamaño.

Quedan exceptuados de la exigencia anterior los huecos de entrada de vehículos correspondientes a la zona de ordenanza industrial en cualquiera de sus grados.

B. Hueco continuo. Para las plantas altas o tipo, tendrá un ancho máximo de tres metros, con una altura libre continua igual en toda la planta en donde se localice.

Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada, o planta distinta de la baja en forma de balconada.

En todos los casos constituirá un hueco libre entrante respecto de la línea de fachada, en correspondencia con la norma 5.6.11

### 7.5.5. Molduras.

Podrán establecerse molduras en torno a los huecos con un máximo de 6 centímetros de resalte o espesor desde el plano de fachada.

Cuando la fachada sea revocada, podrá ser de distinto color dentro de la misma gama que el resto de fachada.

Si es de ladrillo visto, podrá combinarse la textura mediante un cambio de aparejo.

patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

A los efectos de lo citado en el párrafo anterior, se entenderá como estancia vividera aquella parte de la edificación en donde se puedan efectuar actividades de descanso y reposo, trabajo, estancia y recreo, cocinado y las que se puedan asimilar. Por contra tendrán la consideración de locales no vivideros los destinados dentro de la edificación a aseos y baños, despensas, almacenes, espacios de comunicaciones dentro del edificio, y espacios que se asimilen a estos citados.

–El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija en el 80% de la superficie de la misma con carácter general. No obstante esto, la planta baja podrá ocupar en cualquier caso un fondo recto edificado de veinticinco metros (25,00 m) aún cuando supere el citado índice de ocupación que en todo caso se deberá respetar en las plantas altas. Las parcelas que tengan un fondo inferior a los ocho metros (8,00 m.) podrán ocupar el 100% de la misma en todas sus plantas.

### 11.2.7. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso residencial, en todas sus clases y categorías. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 3º y 4º en edificio exclusivo; 1º, 2º, 3º en planta baja, en la clase Hostalero categoría 6º en cualquier posición de la edificación, y en categorías 7º en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9º en situación de planta baja.



Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1º, 2º y 4º en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3º en planta baja y primera.

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9º, 11º y 15º que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

#### 11.2.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general las previstas en las presentes Normas Urbanísticas, siendo en particular de aplicación las siguientes, con objeto de lograr una protección ambiental extendida sobre toda la zona considerada:

#### 11.3.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

–Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

–Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0,00 m) cuando la edificación se disponga de forma que conforme una manzana cerrada.

No obstante esto, cuando se quiera ejecutar un edificio aislado deberá retranquearse un mínimo de tres metros (3,00 m) de la alineación oficial que se considera.

–Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo así mismo nulo (0,00 m) para situaciones de conformación de manzana cerrada. No obstante, en este caso podrá dejarse un paso a la parte interior de la parcela, junto a uno de los linderos, que tendrá un ancho no menor de tres metros (3,00 m).

En caso de edificación aislada, el retranqueo a cualquier lindero lateral será de tres (3) metros a los linderos laterales.

–Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a cuatro (4) metros.

–En relación con la ocupación de la edificación, se establece un índice sobre rasante del 80%. Bajo rasante se podrá ocupar el 100% de la parcela.

#### 11.3.7. Condiciones de uso.

En esta zona es el uso Terciario, considerado en cualquiera de sus clases comercial, oficinas, etc., el uso principal o característico, si bien se permite el uso Residencial en cualquiera de sus categorías y sin limitaciones.

Los usos terciarios se podrán disponer en posición bajo rasante en planta semisótano. Uso principal:

Uso Terciario Comercial y Terciario Oficinas en todas Clases y Categorías. Residencial en todas sus clases y categorías.

Usos complementarios:

Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9º, 11º y 15º que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1º en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7º en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11º en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación y en categoría 12º en edificio exclusivo.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1º y 2º en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

#### 11.4.6. Condiciones de posición.

–Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

–Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres (3) metros para todos los grados.

No obstante lo anterior, para el Grado 1º, el retranqueo a las alineaciones oficiales podrá ser nulo (0,00 metros).

También podrá ser nulo (0,00 m) el retranqueo a las alineaciones oficiales, para el grado 2º, cuando el fondo recto de parcela sea inferior a quince metros (15 m).

–Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).



–Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3) metros en los Grados 1º y 2º. Excepto en los solares que lindan con la Cañada Real Segoviana o su zona de protección donde podrá ser nulo (0 m), siempre y cuando no se abran huecos a ese lindero.

–Como condición complementaria para los Grados 1º y 2º, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura máxima de tres metros (3,00 m.), destinada a garaje aparcamiento, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del 40% de la longitud de la fachada ni de 3,50 metros.

–Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:

-Grado 1º: 85%.

-Grado 2º: 60%.

#### 11.4.7. Condiciones de uso.

No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

Uso principal:

Uso residencial, en su clase Vivienda en Categoría 1º. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

Usos complementarios:

Uso Residencial, en su clase Residencia en categoría 3º, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categorías 1º en planta baja siempre asociado al uso Residencial, categoría 3º y 4º en edificación exclusiva; en la clase Hostalero categoría 6º, 7º y 8º en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 1º, 2º y 4º en cualquier posición en la edificación, y en categoría 3º en planta baja y primera. Uso Dotacional, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9º, 11º y 15º que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 2.500,00 metros cuadrados de superficie.

Uso Industrial, en clase Industria Ordinaria y Talleres en categoría 1º en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7º en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11º en planta baja e inferiores a la baja, incluso en edificación exclusiva.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1º y 2º en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

#### 11.4.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevea la residencia colectiva deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona y grado en donde se localicen.

#### 11.4.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de Fábrica opaca hasta una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro con cincuenta centímetros medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte y llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.; para las alineaciones oficiales exteriores.

Pudiendo ser de fábrica opaca hasta los 2,50 m de altura en el resto de linderos.

Gerindote, 17 de julio de 2018.–La Alcaldesa, Ana María Palomo González.

N.º 1. 3714