

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

NORMAS URBANÍSTICAS DE CHOZAS DE ABAJO (LEÓN)

ESTUDIO DE DETALLE

AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE ABAJO

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CONDICIONES GENERALES

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE

NORMATIVA

Equipo redactor:

Directores:

RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, SLP

Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto

Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista

Chozas de Abajo, marzo de 2016

INDICE

1.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CONDICIONES GENERALES.....	3
1.1	REDEFICIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ORDENANZA UNIFAMILIAR/EDIFICACIÓN AISLADA (RU/EAI).	3
1.2	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
1.3	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.4	ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE	6
2.1	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	6
2.1.1	DESPOBLACIÓN RURAL.	6
2.1.2	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.....	6
2.1.3	IDONEIDAD DEL INSTRUMENTO	9
2.1.4	INTERÉS PÚBLICO	10
2.2	INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.	10
2.3	PROTECCIÓN CIUDADANA.	10
2.4	CONCLUSIÓN.	10
2.5	RESUMEN EJECUTIVO.	11
2.5.1	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	11
2.5.2	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.	11
2.5.3	DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN.....	12
3.	NORMATIVA.....	13
3.1	ARTÍCULO ÚNICO.....	13
3.2	FICHA DE LA ORDENANZA RU/EAI.....	13
3.3	DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. ENTRADA EN VIGOR.....	19
4.	ANEXO 1: NORMATIVA COMPARADA	20

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CONDICIONES GENERALES

1.1 REDEFICIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ORDENANZA UNIFAMILIAR/EDIFICACIÓN AISLADA (RU/EAI).

El objeto del presente Estudio de Detalle es la redefinición de las ordenanzas de suelo urbano consolidado de la normativa.

1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Urbanísticas de Chozas de Abajo fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, con fecha 14 de julio de 2005, y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León, con fecha 26 de septiembre de 2005, siendo plenamente ejecutivas y vinculantes.

Durante su vigencia ha sido objeto de diversas modificaciones de las que tiene una especial significación la Modificación nº1 que establece nuevas condiciones para los vallados y redefine la ordenanza Residencial Unifamiliar / Casco Tradicional (RU/CT). Dicha modificación fue aprobada definitivamente con fecha 16 de mayo de 2007 y publicada en el BOCyL de fecha 26 de junio de 2007.

1.3 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se trata de una modificación que afecta a la totalidad de la superficie de suelo urbano calificada con las distintas ordenanzas de aplicación, sin perjuicio de otras limitaciones establecidas en la propia normativa urbanística o la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación.

Las ordenanzas modificadas son las siguientes:

- Residencial Unifamiliar / Casco Tradicional (RU/CT)
- Residencial Unifamiliar / Edificación Adosada y Aislada (RU/EAD)
- Industrial / Edificación adosada y Aislada (I/EAD)

1.4 ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle únicamente altera Determinaciones de Ordenación Detallada de las distintas ordenanzas de las señaladas en el artículo 127 del RUCyL y no supone aumento de la edificabilidad permitida ni del número de viviendas. Además esta modificación no altera espacios libres ni equipamientos públicos delimitados por la normativa urbanística.

- Residencial Unifamiliar / Casco Tradicional (RU/CT)

En el régimen de usos se propone como uso admisible el de las viviendas plurifamiliares actualmente existentes, que de otra forma, quedarían como un uso disconforme con el planeamiento. También se admite el uso de instalaciones básicas de los servicios urbanos y el de excursionismo y áreas de recreo.

En el solar mínimo se admiten las construcciones sobre solares existentes de menor dimensión que el mínimo fijado, es decir, no se admiten nuevas segregaciones pero se admite la edificación sobre cualquier solar que ya existiese previamente.

En las alineaciones y rasantes se admiten retranqueos condicionando el mismo a tapar las medianeras existentes en función de la longitud de la fachada y a la materialización de un cerramiento opaco de 2m de altura en el resto.

En la ocupación máxima se admite una ocupación del 100% en solares de menos de 200m².

En la altura máxima permitida se aclara la forma de medir las alturas máximas permitidas.

En la reserva de plazas de aparcamiento se admite la justificación de imposibilidad técnica de reserva de las plazas de aparcamiento exigibles en función de los distintos usos.

En las cubiertas se elimina la exigencia de que los aleros coincidan con el nivel del forjado de la última planta autorizada y se elimina también la limitación de tamaño de los lucernarios de cubierta.

En fachadas se exige la división compositiva en tramos.

En los materiales se admite la teja mixta, además de la curva que ya estaba permitida, y se limita el color al rojizo. Esta limitación de la teja se levanta para aquellas cubiertas de edificaciones auxiliares no visibles desde la vía pública, admitiéndose la chapa metálica de coloración rojiza.

Se limita el color de fachadas a los ocres y blancos matizados, por oposición a los blancos puros.

Se limita la chapa metálica en su color, admitiéndose el material cuando se ajuste a los colores generales de la gama permitida.

Se levanta la limitación del tamaño máximo de los rótulos comerciales, remitiéndose a las condiciones generales de la edificación y se establecen condiciones adicionales para los banderines y materiales de los rótulos.

Se modifican las condiciones de los cerramientos de parcela fijando una altura mínima opaca de 1m, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento opaco o que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal,

rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

- Residencial Unifamiliar / Edificación Adosada y Aislada (RU/EAD)

En el régimen de usos se propone como uso admisible el de las viviendas plurifamiliares actualmente existentes, que de otra forma, quedarían como un uso disconforme con el planeamiento. También se admite el uso de instalaciones básicas de los servicios urbanos y el de excursionismo y áreas de recreo.

En el solar mínimo se admiten las construcciones sobre solares existentes de menor dimensión que el mínimo fijado, es decir, no se admiten nuevas segregaciones pero se admite la edificación sobre cualquier solar que ya existiese previamente.

En las alineaciones y rasantes se limita el retranqueo a los 3m salvo que alguna de las edificaciones contiguas esté realizada en la alineación frontal, en cuyo caso podrá construirse sin retranqueo, y se aclara la preferencia de evitar las medianerías vistas.

En la reserva de plazas de aparcamiento se admite la justificación de imposibilidad técnica de reserva de las plazas de aparcamiento exigibles en función de los distintos usos.

En las cubiertas se igualan las condiciones de inclinación o pendiente con las de la ordenanza de casco tradicional y se elimina el tamaño máximo de los lucernarios de cubierta.

Se establecen nuevas condiciones para los cerramientos de parcela estableciendo que se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales, que se regirán por el apartado 3.5.4.2 de la memoria, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías, balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc y que tendrán una altura mínima opaca de 1m, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

- Industrial / Edificación adosada y Aislada (I/EAD)

En el régimen de usos se propone como uso admisible el de actividades industriales incompatibles con los usos residenciales y el de instalaciones básicas de los servicios urbanos. Igualmente se admite el uso de vivienda vinculada sin necesidad de que la misma sea unifamiliar, pudiendo, por lo tanto, integrarse en la edificación industrial.

En el solar mínimo se admiten las construcciones sobre solares existentes de menor dimensión que el mínimo fijado, es decir, no se admiten nuevas segregaciones pero se admite la edificación sobre cualquier solar que ya existiese previamente.

En la altura máxima permitida se señala una altura a la cara interior de las cerchas de 9m.

En las alineaciones y rasantes se limita el retranqueo a los 3m.

En la reserva de plazas de aparcamiento se admite la justificación de imposibilidad técnica de reserva de las plazas de aparcamiento exigibles en función de los distintos usos.

En las cubiertas y fachadas se elimina la condición de plantación arbórea perimetral.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

2.1.1 DESPOBLACIÓN RURAL.

El municipio de Chozas de Abajo padece un despoblamiento rural típico de toda la Comunidad Autónoma.

Esta despoblación conlleva la pérdida de recursos y conduce a una espiral de regresión económica que resulta muy difícil de superar.

En este contexto es necesario incentivar cualquier actuación encaminada a la recuperación económica de la zona.

La propuesta del presente estudio de detalle pretende eliminar errores y aspectos superfluos de la normativa vigente de cara a facilitar, en la medida de lo posible, la actividad constructiva en el municipio y con ello contribuir a un mejor desarrollo urbanístico de la zona.

2.1.2 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

- Residencial Unifamiliar / Casco Tradicional (RU/CT)

En el régimen de usos se propone como uso admisible el de las viviendas plurifamiliares actualmente existentes, que de otra forma, quedarían como un uso disconforme con el planeamiento. También se admite el uso de instalaciones básicas de los servicios urbanos y el de excursionismo y áreas de recreo. Ambas propuestas tienen como objetivo fundamental permitir aquellos usos existentes en suelo urbano y que en otro caso quedarían en situación de disconformidad.

En el solar mínimo se admiten las construcciones sobre solares existentes de menor dimensión que el mínimo fijado, es decir, no se admiten nuevas segregaciones pero se admite la edificación sobre cualquier solar que ya existiese previamente. De esta manera se evita la situación actualmente existente de parcelas que cumpliendo con la condición de solar no permiten ejercer los derechos constructivos por un problema de tamaño de parcela. Parcelas que, por otro lado, responden a las características del parcelario tradicional del municipio.

En las alineaciones y rasantes se admiten retranqueos condicionando el mismo a tapar las medianeras existentes en función de la longitud de la fachada y a la materialización de un cerramiento opaco de 2m de altura en el resto. Esta modificación se basa en recoger en la

ordenanza situaciones tradicionales existentes y que la normativa prohíbe simplificando el problema de retranqueos a una única solución. Son muchos los casos de edificaciones que completan la alineación con cerramientos de parcela de cierta altura y la edificación, o bien se alinea sólo en un lado o bien se retranquea en toda su fachada. Se entiende que con un cerramiento opaco de 2m de altura se garantizan las condiciones de morfología urbana tradicionales.

En la ocupación máxima se admite una ocupación del 100% en solares de menos de 200m² ya que una ocupación del 75% en parcelas entre 100m² y 200m² es muy escasa para lograr una correcta implantación de los usos habituales en este tipo de suelo.

En la altura máxima permitida se aclara la forma de medir las alturas máximas permitidas, remitiendo simplemente a la normativa general de aplicación.

En la reserva de plazas de aparcamiento se admite la justificación de imposibilidad técnica de reserva de las plazas de aparcamiento exigibles en función de los distintos usos. Existen muchas parcelas que debido a su escasa superficie o su forma compleja, su corta longitud de fachada, la imposibilidad de realizar un sótano y otras situaciones que puedan generarse no pueden garantizar la implantación de plazas de aparcamiento en su interior. Por otro lado, el municipio de Chozas de Abajo no tiene ningún problema de aparcamiento en la vía pública, existiendo plazas de aparcamiento vacantes en todas las localidades.

En las cubiertas se elimina la exigencia de que los aleros coincidan con el nivel del forjado de la última planta autorizada y se elimina también la limitación de tamaño de los lucernarios de cubierta. Esta modificación tiene como objetivo permitir el uso de la planta bajo cubierta, siempre que se garanticen las condiciones volumétricas máximas exigidas para las construcciones.

En fachadas se exige la división compositiva en tramos de forma que se mejore la imagen urbana de tramos largos en operaciones conjuntas.

En los materiales se admite la teja mixta, además de la curva que ya estaba permitida, y se limita el color al rojizo. Esta limitación de la teja se levanta para aquellas cubiertas de edificaciones auxiliares no visibles desde la vía pública, admitiéndose la chapa metálica de coloración rojiza. La admisión de la teja mixta, actualmente prohibida, se considera necesaria debido a su extendido uso y su similar aspecto a la teja curva tradicional. Se amplía el espectro de acabados para aquellas situaciones de inferior rango y que al no ser visibles desde la vía pública no alteran la imagen urbana.

Se limita el color de fachadas a los ocres y blancos matizados, por oposición a los blancos puros buscando una mayor integración con los acabados de cal tradicional.

Se limita la chapa metálica en su color, admitiéndose el material cuando se ajuste a los colores generales de la gama permitida. Con ello se pretende ampliar la gama de materiales admitidos siempre que se empleen con colores adecuados.

Se levanta la limitación del tamaño máximo de los rótulos comerciales, remitiéndose a las condiciones generales de la edificación y se establecen condiciones adicionales para los banderines y materiales de los rótulos. Esta modificación pretende facilitar la implantación del uso comercial en las distintas localidades.

Se modifican las condiciones de los cerramientos de parcela fijando una altura mínima opaca de 1m, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento opaco o que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la

rasante del terreno en cada punto. Con esta modificación se pretenden actualizar las condiciones de los cerramientos para asimilarlas a las condiciones tradicionales de implantación.

- Residencial Unifamiliar / Edificación Adosada y Aislada (RU/EAD)

En el régimen de usos se propone como uso admisible el de las viviendas plurifamiliares actualmente existentes, que de otra forma, quedarían como un uso disconforme con el planeamiento. También se admite el uso de instalaciones básicas de los servicios urbanos y el de excursionismo y áreas de recreo. Ambas propuestas tienen como objetivo fundamental permitir aquellos usos existentes en suelo urbano y que en otro caso quedarían en situación de disconformidad.

En el solar mínimo se admiten las construcciones sobre solares existentes de menor dimensión que el mínimo fijado, es decir, no se admiten nuevas segregaciones pero se admite la edificación sobre cualquier solar que ya existiese previamente. De esta manera se evita la situación actualmente existente de parcelas que cumpliendo con la condición de solar no permiten ejercer los derechos constructivos por un problema de tamaño de parcela. Parcelas que, por otro lado, responden a las características del parcelario tradicional del municipio.

En las alineaciones y rasantes se limita el retranqueo a los 3m salvo que alguna de las edificaciones contiguas esté realizada en la alineación frontal, en cuyo caso podrá construirse sin retranqueo, y se aclara la preferencia de evitar las medianerías vistas. Con ello se trata de ajustarse lo más posible a las soluciones tradicionales actualmente existentes.

En la reserva de plazas de aparcamiento se admite la justificación de imposibilidad técnica de reserva de las plazas de aparcamiento exigibles en función de los distintos usos. Existen muchas parcelas que debido a su escasa superficie o su forma compleja, su corta longitud de fachada, la imposibilidad de realizar un sótano y otras situaciones que puedan generarse no pueden garantizar la implantación de plazas de aparcamiento en su interior. Por otro lado, el municipio de Chozas de Abajo no tiene ningún problema de aparcamiento en la vía pública, existiendo plazas de aparcamiento vacantes en todas las localidades.

En las cubiertas se igualan las condiciones de inclinación o pendiente con las de la ordenanza de casco tradicional y se elimina el tamaño máximo de los lucernarios de cubierta. Las normas actuales, que han planteado numerosos problemas, imponen unas condiciones mínimas de inclinación que superan, con mucho, las tradicionales en el municipio. Se ha propuesto igualar las condiciones con la ordenanza de casco tradicional de cara a homogeneizar la imagen de ambas ordenanzas.

Se establecen nuevas condiciones para los cerramientos de parcela estableciendo que se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales, que se regirán por el apartado 3.5.4.2 de la memoria, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías, balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc y que tendrán una altura mínima opaca de 1m, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto. Con esta modificación se pretenden actualizar las condiciones de los cerramientos para asimilarlas a las condiciones tradicionales de implantación.

- Industrial / Edificación adosada y Aislada (I/EAD)

En el régimen de usos se propone como uso admisible el de actividades industriales incompatibles con los usos residenciales y el de instalaciones básicas de los servicios urbanos. Igualmente se admite el uso de vivienda vinculada sin necesidad de que la misma sea unifamiliar, pudiendo, por lo tanto, integrarse en la edificación industrial. Esta ordenanza que se ha establecido en zonas de uso predominante industrial debe contener, por coherencia, un abanico de usos industriales más amplio que la residencial por lo que se ha ampliado el mismo al máximo razonable.

En el solar mínimo se admiten las construcciones sobre solares existentes de menor dimensión que el mínimo fijado, es decir, no se admiten nuevas segregaciones pero se admite la edificación sobre cualquier solar que ya existiese previamente. De esta manera se evita la situación actualmente existente de parcelas que cumpliendo con la condición de solar no permiten ejercer los derechos constructivos por un problema de tamaño de parcela. Parcelas que, por otro lado, responden a las características del parcelario tradicional del municipio.

En la altura máxima permitida se señala una altura a la cara interior de las cerchas de 9m por ser una altura habitual que permite un mejor desarrollo de las actividades industriales y de almacenamiento. No se modifica la altura máxima a cumbre.

En las alineaciones y rasantes se limita el retranqueo a los 3m. Con ello se trata de ajustarse lo más posible a las soluciones actualmente existentes.

En la reserva de plazas de aparcamiento se admite la justificación de imposibilidad técnica de reserva de las plazas de aparcamiento exigibles en función de los distintos usos. Existen muchas parcelas que debido a su escasa superficie o su forma compleja, su corta longitud de fachada, la imposibilidad de realizar un sótano y otras situaciones que puedan generarse no pueden garantizar la implantación de plazas de aparcamiento en su interior. Por otro lado, el municipio de Chozas de Abajo no tiene ningún problema de aparcamiento en la vía pública, existiendo plazas de aparcamiento vacantes en todas las localidades.

En las cubiertas y fachadas se elimina la condición de plantación arbórea perimetral. Esta medida se considera desproporcionada ya que obligaría a realizar plantaciones de arbolado en todas las zonas industriales existentes.

2.1.3 IDONEIDAD DEL INSTRUMENTO

Se considera que el Estudio de Detalle es el instrumento urbanístico más adecuado para llevar a cabo la presente modificación por los siguientes motivos.

El Estudio de Detalle es un Instrumento de Planeamiento de Desarrollo entre cuyos objetivos está completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, conforme a lo especificado en el artículo 131 del RUCyL.

La modificación que se pretende realizar está incluida dentro de las enumeradas en el artículo 127 del RUCyL como determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado. En particular la tipología edificatoria e intensidad de uso aparece citada en el apartado 127.1.c) y d).

La modificación no afecta a ninguna otra determinación de ordenación general señalada ni en la legislación general ni en las propias NNUU.

2.1.4 INTERÉS PÚBLICO

El interés público del Estudio de Detalle queda acreditado ya que su aprobación supondría mejorar las condiciones edificatorias del municipio, evitando situaciones desproporcionadas o contradictorias con las situaciones preexistentes.

Al mismo tiempo supone la alteración de una restricción excesiva que establece limitaciones desproporcionadas para el desarrollo normal de la actividad constructiva.

2.2 INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.

La influencia del presente Estudio de Detalle sobre la ordenación general del municipio es prácticamente nula. El Estudio de Detalle no supone aumento de edificabilidad ni del número de viviendas.

Por lo tanto no es una medida que afecte a la totalidad de las edificaciones, y tampoco es una medida que resulte efectivamente apreciable en el conjunto del término municipal al tratarse de meros ajustes puntuales que no alteran la parte sustancial de la normativa vigentes.

2.3 PROTECCIÓN CIUDADANA.

El presente documento se encuadra dentro del suelo urbano consolidado y no afecta a ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente, lo que se dice en cumplimiento del artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León conforme a la nueva redacción fijada en la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.

2.4 CONCLUSIÓN.

Las actuales NNUU establecen unas condiciones edificatorias para las distintas ordenanzas de aplicación desproporcionadas que dificultan la efectiva construcción de los solares. Se trata de determinaciones de ordenación detallada, tal y como se establece en el artículo 127 del RUCyL y en las propias NNUU.

Además es necesario, dentro de los márgenes permitidos, favorecer cualquier construcción que suponga un interés social y económico para el municipio.

Con estos objetivos se propone la modificación de las algunas condiciones de las distintas ordenanzas de tal forma que se mejoren y actualicen a la realidad constructiva del municipio.

Esta alteración no conlleva aumento de la edificabilidad permitida ya que ésta no se modifica.

Se trata de una alteración de ordenación detallada de notorio interés público y cuya influencia sobre la ordenación general del municipio es nula.

2.5 RESUMEN EJECUTIVO.

2.5.1 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El alcance del Estudio de Detalle se limita al ámbito zonal de las ordenanzas Residencial Unifamiliar / Casco Tradicional (RU/CT), Residencial Unifamiliar / Edificación Adosada y Aislada (RU/EAD), e Industrial / Edificación adosada y Aislada (I/EAD).

2.5.2 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del RUCyL el acuerdo de aprobación inicial de este Estudio de Detalle produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas de los siguientes actos constructivos:

1. Las obras de construcción de nueva planta.
2. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otro equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
3. Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.
4. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

Y de los siguientes actos no constructivos:

1. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
2. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

Esta suspensión afecta al ámbito zonal citado, sin que afecte a las solicitudes que cumplan las dos condiciones siguientes:

1. Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.
2. Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

2.5.3 DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 156.5 del RUCyL la suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante un año al tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell.
Arquitecto

3. NORMATIVA

3.1 ARTÍCULO ÚNICO.

Las Normas Urbanísticas de Chozas de Abajo fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, con fecha 14 de julio de 2005, y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León, con fecha 26 de septiembre de 2005, siendo plenamente ejecutivas y vinculantes.

Dichas normas se modifican en los siguientes términos:

3.2 FICHA DE LA ORDENANZA RU/EAI

Se incluye a continuación la ficha modificada de la Ordenanza en suelo urbano consolidado Residencial Unifamiliar/Edificación Aislada (RU/EAI) para su sustitución.

RU/CT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / CASCO TRADICIONAL (MODIFICACIÓN PUNTUALNº1 DE LAS NUM DE CHOZAS DE ABAJO)	
CONDICIONES DE USO. USOS PORMENORIZADOS ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
USOS ADMISIBLES	R1. Vivienda unifamiliar. R2: Vivienda plurifamiliar existente R3. Alojamiento colectivo albergues y hoteles. A6. Instalaciones agropecuarias de régimen familiar. D2: Instalaciones básicas de los servicios urbanos. D3. Aparcamiento de uso público. D4. Espacios libres públicos. D5. Equipamientos. . D6. Excursionismo y Áreas de Recreo. D7. Instalaciones deportivas al aire libre. T1. Oficinas, despachos y actividades compatibles con uso residencial. T2. Comercio, servicios y de relación. T3. Espectáculos y actividades recreativas. I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial.
USOS PROHIBIDOS	Los demás
CONDICIONES DE DISEÑO URBANO Y URBANIZACIÓN ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
DISEÑO URBANO	Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme a los art. 133 y 127 RU/CyL. Se procurará potenciar los valores del casco tradicional con materiales, texturas y colores adecuados y soterrando y empotrando en pavimentos y fachadas las instalaciones y servicios urbanos
SERVICIOS URBANOS	Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los art. 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RU/CyL. No se concederá licencia de primera ocupación o apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RU/CyL

RU/CT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / CASCO TRADICIONAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DE LAS NUM DE CHOZAS DE ABAJO)	
	Se ajustará al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
TIPO EDIFICATORIO	El tipo edificatorio será uno de los señalados a continuación: Mantenimiento de la morfología y arquitectura tradicional. Rehabilitación: Salvo que estén afectadas por una nueva alineación, se recomienda el mantenimiento de las construcciones existentes de carácter tradicional, aunque no estén catalogadas, con sus fachadas, patios interiores, formas de cubierta, ..., (En dicho caso se permite el acondicionamiento de 2 viviendas independientes dentro del edificio rehabilitado) Edificación según alineaciones de vial. Obra nueva: En sustitución o solar libre de edificaciones, la construcción se ajustará a la alineación prevista cumpliendo los parámetros de la ordenanza
SOLAR MÍNIMO	A efectos de segregación, el solar mínimo se fija en 80m ² , con un frente mínimo de 5m y 10m de fondo mínimo, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión.
ALINEACIONES Y RASANTES	Sin retranqueo ó ≥ 3 m. En el supuesto de alineaciones interiores deberá materializarse la alineación oficial con un cerramiento de parcela según condiciones morfológicas de 2m. de altura y construcción opaca. Deberán taparse las medianeras existentes, aún cuando ello suponga construir en una determinada posición. Si la longitud de fachada de la parcela es > 10 m, la obligación de tapar la medianera del edificio colindante afectará sólo a un lindero (aquél cuya alineación esté menos retranqueada) y si es > 15 m a ninguno, debiendo separarse en ambos casos una distancia ≥ 3 m. Las rasantes serán las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones junto a cauces de agua
OCUPACIÓN MÁXIMA	75% de la superficie del solar, tanto la edificación principal como las auxiliares. En solares de menos de 200m ² se permite el 100% En caso de rehabilitación de edificios de arquitectura tradicional se permite mantener la ocupación existente aunque supere el límite máximo establecido
EDIFICABILIDAD (INTENSIDAD DE USO)	La resultante de la ocupación máxima por altura máxima permitida. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad correspondiente a dicha parte podrá materializarse dentro del solar aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41 RU/CyL. Excepcionalmente, en caso de agotar los anteriores parámetros se podrá plantear un aumento de la altura previo E.D.
FONDO MÁXIMO	
NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO	Dos plantas (PB+1) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable
ALTURAS MÁXIMAS	Altura máxima a la cara interior del alero será de 7m Altura máxima a cumbre será de 10m Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de la edificación
VUELOS	Se prohíben los cuerpos volados cerrados y los balcones volados hacia la vía pública que no respondan a una tipología tradicional
PLAZAS DE APARCAMIENTO	En obra nueva se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o 200m ² de otros usos, dentro del solar y con acceso desde vía pública, salvo justificación de imposibilidad técnica.
CONDICIONES ESTÉTICAS ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
CUBIERTAS	Serán inclinadas y a dos o más aguas conforme a las formas existentes en el casco tradicional, no autorizándose caballetes en cumbre, quiebras de faldón, formas tipo mansarda o petos en vez de aleros. La inclinación podrá variar entre 20° y 30° (36% y 57%) tanto en fachadas como en patios interiores a partir de los aleros, y volarán como máximo 60cm y con un canto no superior a 20cm salvo elementos sustentantes como canecillos. Están prohibidas las buhardillas.

RU/CT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / CASCO TRADICIONAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DE LAS NUM DE CHOZAS DE ABAJO)	
FACHADAS	<p>Se procurará un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes,... y conservando, en lo posible, los muros ejecutados con técnicas típicas de la zona.</p> <p>Se diseñarán como fachadas y no como medianeras, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discorra por ellos vías públicas.</p> <p>Si el desarrollo de fachada es superior a 5m de longitud, ésta se dividirá compositivamente en tramos no superiores a 20m ajustándose cada trama de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la cota 0 correspondiente.</p> <p>En los huecos, tanto de planta baja como de planta piso predominará la composición vertical</p>
MATERIALES	<p>En cubiertas, el material de recubrimiento será teja curva ó mixta de color rojizo, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares salvo las auxiliares que no sean visibles desde la vía pública que podrán ser de chapa metálica de coloración rojiza.</p> <p>En fachadas y medianerías los materiales serán: ladrillo cara vista, mampostería y los revocos pintados en tonos tradicionales en la zona (ocres, blancos matizados,...). Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón gris sin revocar, los aplacados vitrocerámicos y los revestimientos de fibrocemento o chapa metálica en su color. No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas.</p> <p>Para carpintería se utilizará predominantemente colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se evitarán los materiales de apariencia metálica brillante. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. En celosías, cierres, petos barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, etc.</p> <p>En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado.</p>
PUBLICIDAD EXTERIOR	<p>Los rótulos comerciales irán adosados sobre el plano de fachada de planta baja o incorporados dentro de los huecos de planta baja, autorizándose únicamente banderines, perpendiculares de menos de 1,00m de vuelo que no sobresalgan del bordillo y que respeten una altura mínima libre sobre la rasante de 220cm.</p>
CERRAMIENTOS DEL SOLAR	<p>Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.</p> <p>Se regirán por el apartado 3.5.4.2 de la memoria, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías, balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc.</p> <p>Los cerramientos tendrán una altura mínima opaca de 1m, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento opaco o que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.</p>
CONDICIONES DE GESTIÓN	
ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
ACTUACIONES AISLADAS	<p>En los ámbitos de gestión como AA-UR o AA-NF se tendrá en cuenta lo previsto en las condiciones generales de de gestión y los arts. 97, 127, 211-222 del RU/CyL.</p>
PLAZOS	<p>8 años, conforme a lo establecido en los Art. 49 y 50 RU/CyL</p>
DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS	<p>Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 40 RU/CyL Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 41 RU/CyL</p>
OBSERVACIONES	<p>Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas señalados en la memoria vinculante, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.</p>

RU/EAD RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / EDIFICACIÓN ADOSADA	
CONDICIONES DE USO. USOS PORMENORIZADOS	
ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	

RU/EAD RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / EDIFICACIÓN ADOSADA	
USOS ADMISIBLES	R1. Vivienda unifamiliar. R2: Vivienda plurifamiliar existente R3. Alojamiento colectivo albergues y hoteles. R5. Campamentos de turismo A6. Instalaciones agropecuarias de régimen familiar D2: Instalaciones básicas de los servicios urbanos. D3. Aparcamiento de uso público. D4. Espacios libres públicos. D5. Equipamientos. . D6. Excursionismo y Áreas de Recreo. D7. Instalaciones deportivas al aire libre. T1. Oficinas, despachos y actividades compatibles con uso residencial. T2. Comercio, servicios y de relación. T3. Espectáculos y actividades recreativas. I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial.
USOS PROHIBIDOS	Los demás
CONDICIONES DE DISEÑO URBANO Y URBANIZACIÓN ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
DISEÑO URBANO	Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme a los art. 133 y 127 RU/CyL.
SERVICIOS URBANOS	Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los art. 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RU/CyL No se concederá licencia de primera ocupación o apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RU/CyL Se ajustará al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
TIPO EDIFICATORIO	Edificación adosada, pareada y aislada
SOLAR MÍNIMO	A efectos de segregación, y para permitir la edificación de cada vivienda unifamiliar, el solar mínimo se fija en 100m ² con fachada mínima de 5m, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión. En nuevas actuaciones se permite agrupar diversas viviendas sobre solares de menor tamaño siempre que el resto del solar exigido quede como espacio libre privado comunitario.
ALINEACIONES Y RASANTES	Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de ordenación. Con carácter general, la edificación se retranqueará como mínimo 3 m del frente del solar y 3 m del fondo salvo que alguna de las edificaciones contiguas esté realizada en la alineación frontal, en cuyo caso podrá construirse sin retranqueo. En actuaciones en manzana o frente de calle completo y mediante estudio de detalle, pueden admitirse otras disposiciones con o sin retranqueos a línea de calle. La edificación se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos laterales si se abren ventanas y preferentemente se evitará dejar medianerías vistas.
OCUPACIÓN MÁXIMA	75% de la superficie del solar, tanto la edificación principal como las auxiliares
EDIFICABILIDAD (INTENSIDAD DE USO)	1,50 m ² T/m ² S En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad corresponde a dicha parte podrá materializarse dentro del solar, aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41RU/CyL
FONDO MÁXIMO	No se fija, salvo lo señalado sobre retranqueos en las alineaciones
NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO	Dos plantas (B+1) Se permite el aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable
ALTURAS MÁXIMAS	Altura máxima a la cara inferior del alero: 7m Altura máxima a cumbre: 10m Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de la edificación
VUELOS	Dentro del solar se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos
PLAZAS DE APARCAMIENTO	En obra nueva se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o 200m ² de otros usos, dentro del solar y con acceso desde vía pública, salvo justificación de imposibilidad técnica.

RU/EAD RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / EDIFICACIÓN ADOSADA	
CONDICIONES ESTÉTICAS	
ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
CUBIERTAS	<p>Serán inclinadas, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón, formas tipo mansarda.</p> <p>La inclinación podrá variar entre 20° y 30° (36% y 57%) tanto en fachadas como en patios interiores a partir de los aleros,</p> <p>El material de la cubierta será teja roja.</p> <p>La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios</p> <p>Se evitará la repetición idéntica de edificaciones adosadas, introduciendo diseños, formas, texturas, colores, etc. Que contribuyan a aportar variedad al paisaje urbano.</p>
CERRAMIENTOS DEL SOLAR	<p>Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.</p> <p>Se regirán por el apartado 3.5.4.2 de la memoria, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías, balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc.</p> <p>Los cerramientos tendrán una altura mínima opaca de 1m, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.</p>
CONDICIONES DE GESTIÓN	
ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
ACTUACIONES AISLADAS	En los ámbitos de gestión como AA-UR o AA-NF se tendrá en cuenta lo previsto en las condiciones generales y los arts. 97, 127, 211-222 RU/CyL
PLAZOS	8 años, conforme a lo establecido en los Art. 49 y 50 RU/CyL/04
DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS	<p>Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 40 RU/CyL</p> <p>Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 41 RU/CyL</p>
OBSERVACIONES	<p>Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas de la memoria vinculante.</p> <p>Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario</p>

I/EAD INDUSTRIAL/EDIFICACIÓN ADOSADA Y AISLADA	
CONDICIONES DE USO. USOS PORMENORIZADOS	
ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
USOS ADMISIBLES	I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial. I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales y públicos. D2. Instalaciones básicas de los Servicios urbanos.D3. Aparcamiento uso público.D4. Espacios libres públicos. D5. Equipamientos. D7. Instalaciones deportivas al aire libre. R1. Vivienda (si está vinculada a la actividad y <10% m• constr. Industrial). R3. Alojamiento colectivo, albergues y hoteles. T1. Oficinas ,despachos y actividades compatibles con uso residencial. T2. Comercio, servicios y de relación. T3. Espectáculos y actividades recreativas.
USOS PROHIBIDOS	Los demás
CONDICIONES DE DISEÑO URBANO Y URBANIZACIÓN	
ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
DISEÑO URBANO	Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme a los art. 133 y 127 RU/CyL. En el frente de la carretera nacional se reservará y urbanizará por cuenta de los promotores un vial de servicio independiente de la CN y con accesos aprobados por la Unidad de Carreteras del Estado
SERVICIOS URBANOS	Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los art. 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RU/CyL/04 No se concederá licencia de primera ocupación o apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RU/CyL Se ajustará al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
TIPO EDIFICATORIO	
SOLAR MÍNIMO	A efectos de segregación y para permitir la edificación, el solar mínimo se fija en 200m2 con fachada mínima de 10m, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión
ALINEACIONES Y RASANTES	Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes serán las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones junto a cauces de agua. La edificación se retranqueará como mínimo 3m del frente del solar, y 3m de los demás linderos si se abren ventanas.
OCUPACIÓN MÁXIMA	75% de la superficie del solar, incluyendo tanto la edificación principal como las auxiliares.
EDIFICABILIDAD (INTENSIDAD DE USO)	1,50m2T/m2S. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad correspondiente a dicha parte podrá materializarse dentro del solar aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41 RU/CyL Excepcionalmente, en caso de agotar los anteriores parámetros se podrá plantear un aumento de la altura previo E.D.
FONDO MÁXIMO	No se fija salvo lo señalado sobre retranqueos en las alineaciones
NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO	Dos plantas (B+1)

I/EAD INDUSTRIAL/EDIFICACIÓN ADOSADA Y AISLADA	
ALTURAS MÁXIMAS	<p>Altura máxima a la cara interior de las cerchas: 9m</p> <p>Altura máxima a cumbre: 12m</p> <p>Se permiten alturas superiores para elementos técnicos o procesos fabriles singulares en que se justifique la necesidad</p> <p>Las alturas se medirán conforme lo señalado en las condiciones generales de la edificación</p>
VUELOS	Dentro del solar se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos
PLAZAS DE APARCAMIENTO	Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 200m ² constr., dentro del solar y con acceso para vehículos, salvo justificación de imposibilidad técnica.
CONDICIONES ESTÉTICAS	
ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
CUBIERTAS Y FACHADAS	<p>Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y en especial las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, así como de cerramientos</p> <p>No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas</p> <p>Las cubiertas serán de tonos rojizos.</p> <p>Los cerramientos del solar cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales</p>
CONDICIONES DE GESTIÓN	
ADEMÁS DE LAS CONDICIONES GENERALES SE TENDRÁN EN CUENTA LAS SIGUIENTES	
ACTUACIONES AISLADAS	En los ámbitos de gestión como AA-UR o AA-NF se tendrá en cuenta lo previsto en las condiciones generales de gestión y los arts. 97, 127, 211-222 del RU/CyL
PLAZOS	8 años, conforme a lo establecido en los Art. 49 y 50 RU/CyL/04
DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS	<p>Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 40 RU/CyL</p> <p>Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 41 RU/CyL</p>
OBSERVACIONES	<p>Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas señalados en la memoria vinculante.</p> <p>Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.</p>

3.3 DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. ENTRADA EN VIGOR.

Este Estudio de Detalle entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial de Castilla y León.

Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell.
Arquitecto

4. ANEXO 1: NORMATIVA COMPARADA

Se incluyen a continuación las distintas ordenanzas modificadas comparadas con la normativa actual.

RU/CT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / CASCO TRADICIONAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DE LAS NUM DE CHOZAS DE ABAJO)		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
Condiciones de uso. Usos pormenorizados Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Usos admisibles	R1. Vivienda unifamiliar. R3. Alojamiento colectivo albergues y hoteles. A6. Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (existentes sin ampliación). D3. Aparcamiento de uso público. D4. Espacios libres públicos. D5. Equipamientos. D7. Instalaciones deportivas al aire libre. T1. Oficinas, despachos y actividades compatibles con uso residencial. T2. Comercio, servicios y de relación. T3. Espectáculos y actividades recreativas. I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial.	R1. Vivienda unifamiliar. R2: Vivienda plurifamiliar existente R3. Alojamiento colectivo albergues y hoteles. A6. Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (existentes sin ampliación). D2: Instalaciones básicas de los servicios urbanos. D3. Aparcamiento de uso público. D4. Espacios libres públicos. D5. Equipamientos. D6. Excursionismo y Áreas de Recreo. D7. Instalaciones deportivas al aire libre. T1. Oficinas, despachos y actividades compatibles con uso residencial. T2. Comercio, servicios y de relación. T3. Espectáculos y actividades recreativas. I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial.
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Condiciones de diseño urbano y urbanización Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Diseño urbano	Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme a los art. 133 y 127 RU/CyL. Se procurará potenciar los valores del casco tradicional con materiales, texturas y colores adecuados y soterrando y empotrando en pavimentos y fachadas las instalaciones y servicios urbanos	Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme a los art. 133 y 127 RU/CyL. Se procurará potenciar los valores del casco tradicional con materiales, texturas y colores adecuados y soterrando y empotrando en pavimentos y fachadas las instalaciones y servicios urbanos
Servicios urbanos	Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los art. 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RU/CyL/04 No se concederá licencia de primera ocupación o apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RU/CyL	Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los art. 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RU/CyL/ 04 No se concederá licencia de primera ocupación o apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RU/CyL Se ajustará al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento

RU/CT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / CASCO TRADICIONAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DE LAS NUM DE CHOZAS DE ABAJO)		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
	Se ajustará al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento	
Condiciones de edificación Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Tipo edificatorio	El tipo edificatorio será uno de los señalados a continuación: Mantenimiento de la morfología y arquitectura tradicional. Rehabilitación: Salvo que estén afectadas por una nueva alineación, se recomienda el mantenimiento de las construcciones existentes de carácter tradicional, aunque no estén catalogadas, con sus fachadas, patios interiores, formas de cubierta, ... (En dicho caso se permite el acondicionamiento de 2 viviendas independientes dentro del edificio rehabilitado) Edificación según alineaciones de vial. Obra nueva: En sustitución o solar libre de edificaciones, la construcción se ajustará a la alineación prevista cumpliendo los parámetro de la ordenanza	El tipo edificatorio será uno de los señalados a continuación: Mantenimiento de la morfología y arquitectura tradicional. Rehabilitación: Salvo que estén afectadas por una nueva alineación, se recomienda el mantenimiento de las construcciones existentes de carácter tradicional, aunque no estén catalogadas, con sus fachadas, patios interiores, formas de cubierta, ... (En dicho caso se permite el acondicionamiento de 2 viviendas independientes dentro del edificio rehabilitado) Edificación según alineaciones de vial. Obra nueva: En sustitución o solar libre de edificaciones, la construcción se ajustará a la alineación prevista cumpliendo los parámetro de la ordenanza
Solar mínimo	A efectos de segregación, el solar mínimo se fija en 80m ² , con un frente mínimo de 5m y 10m de fondo mínimo, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional existente	A efectos de segregación, el solar mínimo se fija en 80m ² , con un frente mínimo de 5m y 10m de fondo mínimo, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional existente
Alineaciones y rasantes	Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes serán las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones junto a cauces de agua	Sin retranqueo ó >=3m. En el supuesto de alineaciones interiores deberá materializarse la alineación oficial con un cerramiento de parcela según condiciones morfológicas de 2m. de altura y construcción opaca. Deberán taparse las medianeras existentes, aún cuando ello suponga construir en una determinada posición. Si la longitud de fachada de la parcela es > 10m, la obligación de tapar la medianera del edificio colindante afectará sólo a un lindero (aquél cuya alineación esté menos retranqueada) y si es >15m a ninguno, debiendo separarse en ambos casos una distancia >= 3m. Las rasantes serán las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones junto a cauces de agua
Ocupación máxima	75% de la superficie del solar, tanto la edificación principal como las auxiliares. En solares de menos de 100m ² se permite el 100% En caso de rehabilitación de edificios de arquitectura tradicional se permite mantener la ocupación existente aunque supere el límite máximo establecido	75% de la superficie del solar, tanto la edificación principal como las auxiliares. En solares de menos de 200m ² se permite el 100% En caso de rehabilitación de edificios de arquitectura tradicional se permite mantener la ocupación existente aunque supere el límite máximo establecido
Edificabilidad	La resultante de la ocupación máxima por	La resultante de la ocupación máxima por altura

RU/CT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / CASCO TRADICIONAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DE LAS NUM DE CHOZAS DE ABAJO)		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
(intensidad de uso)	altura máxima permitida. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad correspondiente a dicha parte podrá materializarse dentro del solar aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41 RU/CyL/04 Excepcionalmente, en caso de agotar los anteriores parámetros se podrá plantear un aumento de la altura previo E.D.	máxima permitida. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad correspondiente a dicha parte podrá materializarse dentro del solar aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41 RU/CyL/04 Excepcionalmente, en caso de agotar los anteriores parámetros se podrá plantear un aumento de la altura previo E.D.
Fondo máximo		
Número de plantas máximo	Dos plantas (PB+1) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable	Dos plantas (PB+1) S permite el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable
Alturas máximas	Altura máxima a la cara interior del alero será de 7m Altura máxima a cumbrera será de 10m	Altura máxima a la cara interior del alero será de 7m Altura máxima a cumbrera será de 10m Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de la edificación
Vuelos	Se prohíben los cuerpos volados cerrados y los balcones volados hacia la vía pública	Se prohíben los cuerpos volados cerrados y los balcones volados hacia la vía pública que no respondan a una tipología tradicional
Plazas de aparcamiento	Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o 200m ² de otros usos, dentro del solar y con acceso desde vía pública	En obra nueva se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o 200m ² de otros usos, dentro del solar y con acceso desde vía pública, salvo justificación de imposibilidad técnica.
Condiciones estéticas Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Cubiertas	Serán inclinadas y a dos o más aguas conforme a las formas existentes en el casco tradicional, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebrros de faldón, formas tipo mansarda o petos en vez de aleros. La inclinación podrá variar entre 20° y 30° (36% y 57%) tanto en fachadas como en patios interiores a partir de los aleros, que coincidirán con el nivel del forjado de la última planta autorizada y volarán como máximo 60cm y con un canto no superior a 15cm salvo elementos sustentantes como canecillos. La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios de tamaño máximo 1,20x1,20m situados en el tercio medio del faldón de cubierta, quedando prohibidas las buhardillas.	Serán inclinadas y a dos o más aguas conforme a las formas existentes en el casco tradicional, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebrros de faldón, formas tipo mansarda o petos en vez de aleros. La inclinación podrá variar entre 20° y 30° (36% y 57%) tanto en fachadas como en patios interiores a partir de los aleros, que coincidirán con el nivel del forjado de la última planta autorizada y volarán como máximo 60cm y con un canto no superior a 20cm salvo elementos sustentantes como canecillos. La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios de tamaño máximo 1,20x1,20m situados en el tercio medio del faldón de cubierta, quedando Están prohibidas las buhardillas.
Fachadas	Se procurará un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición,	Se procurará un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes,... y conservando, en lo posible, los muros

RU/CT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / CASCO TRADICIONAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DE LAS NUM DE CHOZAS DE ABAJO)		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
	<p>orientación, volúmenes,... y conservando, en lo posible, los muros ejecutados con técnicas típicas de la zona.</p> <p>Se diseñarán como fachadas y no como medianeras, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurra por ellos vías públicas.</p> <p>Si el desarrollo de fachada es superior a 20m de ancho, ésta se dividirá compositivamente en tramos de menos dimensión ajustándose cada trama de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la cota 0 correspondiente.</p> <p>En los huecos, tanto de planta baja como de planta piso predominará la composición vertical</p>	<p>ejecutados con técnicas típicas de la zona.</p> <p>Se diseñarán como fachadas y no como medianeras, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurra por ellos vías públicas.</p> <p>Si el desarrollo de fachada es superior a 5m de longitud, ésta se dividirá compositivamente en tramos no superiores a 20m ajustándose cada trama de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la cota 0 correspondiente.</p> <p>En los huecos, tanto de planta baja como de planta piso predominará la composición vertical</p>
Materiales	<p>En cubiertas, el material de recubrimiento será teja curva, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.</p> <p>En fachadas y medianerías los materiales serán: ladrillo cara vista, mampostería y los revocos pintados en tonos tradicionales en la zona (ocres, blancos,...). Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón gris sin revocar, los aplacados vitrocerámicos y los revestimientos de fibrocemento o chapa metálica. No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas.</p> <p>Para carpintería se utilizará predominantemente colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se evitarán los materiales de apariencia metálica brillante. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías.</p> <p>En celosías, cierres, petos barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, etc.</p> <p>En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado.</p>	<p>En cubiertas, el material de recubrimiento será teja curva ó mixta de color rojizo, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares salvo las auxiliares que no sean visibles desde la vía pública que podrán ser de chapa metálica de coloración rojiza.</p> <p>En fachadas y medianerías los materiales serán: ladrillo cara vista, mampostería y los revocos pintados en tonos tradicionales en la zona (ocres, blancos matizados,...). Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón gris sin revocar, los aplacados vitrocerámicos y los revestimientos de fibrocemento o chapa metálica en su color. No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas.</p> <p>Para carpintería se utilizará predominantemente colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón,... Se evitarán los materiales de apariencia metálica brillante. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. En celosías, cierres, petos barandillas, se evitarán los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, etc.</p> <p>En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado.</p>
Publicidad exterior	<p>Los rótulos comerciales irán adosados sobre el plano de fachada de planta baja con dimensiones máximas de 2x0,50m o incorporados dentro de los huecos de planta baja, autorizándose únicamente banderines, perpendiculares de menos de 0,50m² de</p>	<p>Los rótulos comerciales irán adosados sobre el plano de fachada de planta baja con dimensiones máximas de 2x0,50m o incorporados dentro de los huecos de planta baja, autorizándose únicamente banderines, perpendiculares de menos de 1,00m de vuelo que no sobresalgan del bordillo y que respeten una altura</p>

RU/CT RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / CASCO TRADICIONAL (MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DE LAS NUM DE CHOZAS DE ABAJO)		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
	superficie. Se evitarán los rótulos de material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas, debiendo utilizarse forja, madera, ...	mínima libre sobre la rasante de 220cm. Se evitarán los rótulos de material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas, debiendo utilizarse forja, madera, ...
Cerramientos del solar	Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.	Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.
	Se regirán por el apartado 3.5.4.2 de la memoria, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías, balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc.	Se regirán por el apartado 3.5.4.2 de la memoria, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías, balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc. Los cerramientos tendrán una altura mínima opaca de 1m, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento opaco o que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.
Condiciones de gestión Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Actuaciones aisladas	En los ámbitos de gestión como AA-UR o AA-NF se tendrá en cuenta lo previsto en las condiciones generales de gestión y los arts. 97, 127, 211-222 del RU/CyL/04.	En los ámbitos de gestión como AA-UR o AA-NF se tendrá en cuenta lo previsto en las condiciones generales de de gestión y los arts. 97, 127, 211-222 del RU/CyL/04.
Plazos	8 años, conforme a lo establecido en los Art. 49 y 50 RU/CyL/04	8 años, conforme a lo establecido en los Art. 49 y 50 RU/CyL/04
Derechos y deberes urbanísticos	Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 40 RU/CyL/04 Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 41 RU/CyL/04	Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 40 RU/CyL/04 Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 41 RU/CyL/04
Observaciones	Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas señalados en la memoria vinculante, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.	Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas señalados en la memoria vinculante, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.

RU/EAD RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / EDIFICACIÓN ADOSADA		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
Condiciones de uso. Usos pomenorizados Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Usos admisibles	R1. Vivienda unifamiliar. R3. Alojamiento colectivo albergues y hoteles. R5. Campamentos de turismo D2. Instalaciones básicas de servicios urbanos. D3. Aparcamiento de uso público. D4. Espacios libres públicos. D5. Equipamientos. D7. Instalaciones deportivas al aire libre. T1. Oficinas, despachos y actividades compatibles con uso residencial. T2. Comercio, servicios y de relación. T3. Espectáculos y actividades recreativas. I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial.	R1. Vivienda unifamiliar. R2: Vivienda plurifamiliar existente R3. Alojamiento colectivo albergues y hoteles. R5. Campamentos de turismo A6. Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (existentes sin ampliación). D2: Instalaciones básicas de los servicios urbanos. D3. Aparcamiento de uso público. D4. Espacios libres públicos. D5. Equipamientos. D6. Excursionismo y Áreas de Recreo. D7. Instalaciones deportivas al aire libre. T1. Oficinas, despachos y actividades compatibles con uso residencial. T2. Comercio, servicios y de relación. T3. Espectáculos y actividades recreativas. I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial.
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Condiciones de diseño urbano y urbanización Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Diseño urbano	Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme a los art. 133 y 127 RU/CyL.	Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme a los art. 133 y 127 RU/CyL.
Servicios urbanos	Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los art. 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RU/CyL/04 No se concederá licencia de primera ocupación o apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RU/CyL Se ajustará al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento	Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los art. 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RU/CyL/04 No se concederá licencia de primera ocupación o apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RU/CyL Se ajustará al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento
Condiciones de edificación Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Tipo edificatorio	Edificación adosada, pareada y aislada	Edificación adosada, pareada y aislada
Solar mínimo	A efectos de segregación, y para permitir la edificación de cada vivienda unifamiliar, el solar mínimo se fija en 100m ² con fachada mínima de 5m, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional. En nuevas actuaciones se permite agrupar diversas viviendas sobre solares de menor tamaño siempre que el resto del solar exigido quede como espacio libre privado comunitario.	A efectos de segregación, y para permitir la edificación de cada vivienda unifamiliar, el solar mínimo se fija en 100m ² con fachada mínima de 5m, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional. En nuevas actuaciones se permite agrupar diversas viviendas sobre solares de menor tamaño siempre que el resto del solar exigido quede como espacio libre privado comunitario.
Alineaciones y rasantes	Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de ordenación.	Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de ordenación.

RU/EAD RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / EDIFICACIÓN ADOSADA		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
	<p>Con carácter general, la edificación se retranqueará como mínimo 5 m del frente del solar y 3 m del fondo. En actuaciones en manzana o frente de calle completo y mediante estudio de detalle, pueden admitirse otras disposiciones con o sin retranqueos a línea de calle.</p> <p>La edificación se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos laterales si se abren ventanas.</p>	<p>Con carácter general, la edificación se retranqueará como mínimo 3 m del frente del solar y 3 m del fondo salvo que alguna de las edificaciones contiguas esté realizada en la alineación frontal, en cuyo caso podrá construirse sin retranqueo.</p> <p>En actuaciones en manzana o frente de calle completo y mediante estudio de detalle, pueden admitirse otras disposiciones con o sin retranqueos a línea de calle.</p> <p>La edificación se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos laterales si se abren ventanas y preferentemente se evitará dejar medianerías vistas.</p>
Ocupación máxima	75% de la superficie del solar, tanto la edificación principal como las auxiliares	75% de la superficie del solar, tanto la edificación principal como las auxiliares
Edificabilidad (intensidad de uso)	<p>1,50 m²T/m²S</p> <p>En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad corresponde a dicha parte podrá materializarse dentro del solar, aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41RU/CyL/04</p>	<p>1,50 m²T/m²S</p> <p>En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad corresponde a dicha parte podrá materializarse dentro del solar, aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41RU/CyL/04</p>
Fondo máximo	No se fija, salvo lo señalado sobre retranqueos en las alineaciones	No se fija, salvo lo señalado sobre retranqueos en las alineaciones
Número de plantas máximo	<p>Dos plantas (B+1)</p> <p>Se permite el aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable</p>	<p>Dos plantas (B+1)</p> <p>Se permite el aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable</p>
Alturas máximas	<p>Altura máxima a la cara inferior del alero:7m</p> <p>Altura máxima a cumbre: 10m</p> <p>Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de la edificación</p>	<p>Altura máxima a la cara inferior del alero:7m</p> <p>Altura máxima a cumbre: 10m</p> <p>Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de la edificación</p>
Vuelos	Dentro del solar se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos	Dentro del solar se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos
Plazas de aparcamiento	Se reservará 1 plaza de garaje por cada vivienda o 200m ² de otros usos, dentro del solar y con acceso para vehículos desde vía pública	En obra nueva se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o 200m ² de otros usos, dentro del solar y con acceso desde vía pública, salvo justificación de imposibilidad técnica.
Condiciones estéticas		
Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Cubiertas	<p>Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbre, quiebras de faldón, formas tipo mansarda.</p> <p>La inclinación, a partir del borde exterior del alero, podrá tener entre 25° y 40°.</p> <p>El material de la cubierta será teja roja.</p> <p>La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios de tamaño máximo 1,20x1,20m.</p> <p>Se evitará la repetición idéntica de edificaciones adosadas, introduciendo diseños, formas, texturas, colores, etc. Que contribuyan a aportar variedad al paisaje</p>	<p>Serán inclinadas, no autorizándose caballetes en cumbre, quiebras de faldón, formas tipo mansarda.</p> <p>La inclinación podrá variar entre 20° y 30° (36% y 57%) tanto en fachadas como en patios interiores a partir de los aleros,</p> <p>El material de la cubierta será teja roja.</p> <p>La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios de tamaño máximo 1,20x1,20m.</p> <p>Se evitará la repetición idéntica de edificaciones adosadas, introduciendo diseños, formas, texturas, colores, etc. Que contribuyan a aportar variedad al paisaje urbano.</p>

RU/EAD RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / EDIFICACIÓN ADOSADA		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
	urbano	
Cerramientos del solar		<p>Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.</p> <p>Se regirán por el apartado 3.5.4.2 de la memoria, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías, balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc.</p> <p>Los cerramientos tendrán una altura mínima opaca de 1m, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.</p>
Condiciones de gestión		
Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Actuaciones aisladas	En los ámbitos de gestión como AA-UR o AA-NF se tendrá en cuenta lo previsto en las condiciones generales y los arts. 97, 127, 211-222 RU/CyL/04	En los ámbitos de gestión como AA-UR o AA-NF se tendrá en cuenta lo previsto en las condiciones generales y los arts. 97, 127, 211-222 RU/CyL/04
Plazos	8 años, conforme a lo establecido en los Art. 49 y 50 RU/CyL/04	8 años, conforme a lo establecido en los Art. 49 y 50 RU/CyL/04
Derechos y deberes urbanísticos	Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 40 RU/CyL/04 Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 41 RU/CyL/04	Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 40 RU/CyL/04 Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 41 RU/CyL/04
Observaciones	Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas de la memoria vinculante. Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario	Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas de la memoria vinculante. Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario

I/EAD INDUSTRIAL/EDIFICACIÓN ADOSADA Y AISLADA		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
Condiciones de uso. Usos pormenorizados Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Usos admisibles	I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial D3. Aparcamiento uso público.D4. Espacios libres públicos. D5. Equipamientos. D7. Instalaciones deportivas al aire libre. R1. Vivienda unifamiliar (si está vinculada a la actividad y <10% m• constr. Industrial). R3. Alojamiento colectivo, albergues y hoteles. T1. Oficinas ,despachos y actividades compatibles con uso residencial. T2. Comercio, servicios y de relación. T3. Espectáculos y actividades recreativas.	I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial. I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales y públicos. D2. Instalaciones básicas de los Servicios urbanos. D3. Aparcamiento uso público.D4. Espacios libres públicos. D5. Equipamientos. D7. Instalaciones deportivas al aire libre. R1. Vivienda unifamiliar (si está vinculada a la actividad y <10% m• constr. Industrial). R3. Alojamiento colectivo, albergues y hoteles. T1. Oficinas ,despachos y actividades compatibles con uso residencial. T2. Comercio, servicios y de relación. T3. Espectáculos y actividades recreativas.
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Condiciones de diseño urbano y urbanización Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Diseño urbano	Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme a los art. 133 y 127 RU/CyL. En el frente de la carretera nacional se reservará y urbanizará por cuenta de los promotores un vial de servicio independiente de la CN y con accesos aprobados por la Unidad de Carreteras del Estado.	Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme a los art. 133 y 127 RU/CyL. En el frente de la carretera nacional se reservará y urbanizará por cuenta de los promotores un vial de servicio independiente de la CN y con accesos aprobados por la Unidad de Carreteras del Estado
Servicios urbanos	Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los art. 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RU/CyL/04 No se concederá licencia de primera ocupación o apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RU/CyL Se ajustará al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento.	Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los art. 16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RU/CyL/04 No se concederá licencia de primera ocupación o apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RU/CyL Se ajustará al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento.
Condiciones de edificación Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Tipo edificatorio	Edificación adosada, pareada y aislada	
Solar mínimo	A efectos de segregación y para permitir la edificación, el solar mínimo se fija en 200m2 con fachada mínima de 10m, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional.	A efectos de segregación y para permitir la edificación, el solar mínimo se fija en 200m2 con fachada mínima de 10m, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional.
Alineaciones y rasantes	Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de ordenación.	Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de ordenación.

I/EAD INDUSTRIAL/EDIFICACIÓN ADOSADA Y AISLADA		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
	Las rasantes serán las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones junto a cauces de agua. La edificación se retranqueará como mínimo 6m del frente del solar, y 3m de los demás linderos si se abren ventanas.	Las rasantes serán las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones junto a cauces de agua. La edificación se retranqueará como mínimo 3m del frente del solar, y 3m de los demás linderos si se abren ventanas.
Ocupación máxima	75% de la superficie del solar, incluyendo tanto la edificación como las auxiliares.	75% de la superficie del solar, incluyendo tanto la edificación principal como las auxiliares.
Edificabilidad (intensidad de uso)	1,50m ² T/m ² S. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad correspondiente a dicha parte podrá materializarse dentro del solar aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41 RU/CyL/04 Excepcionalmente, en caso de agotar los anteriores parámetros se podrá plantear un aumento de la altura previo E.D.	1,50m ² T/m ² S. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad correspondiente a dicha parte podrá materializarse dentro del solar aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41 RU/CyL/04 Excepcionalmente, en caso de agotar los anteriores parámetros se podrá plantear un aumento de la altura previo E.D.
Fondo máximo	No se fija salvo lo señalado sobre retranqueos en las alineaciones	No se fija salvo lo señalado sobre retranqueos en las alineaciones
Número de plantas máximo	Dos plantas (B+1)	Dos plantas (B+1)
Alturas máximas	Altura máxima a la cara interior de las cerchas: 8m Altura máxima a cumbre: 12m Se permiten alturas superiores para elementos técnicos o procesos fabriles singulares en que se justifique la necesidad Las alturas se medirán conforme lo señalado en las condiciones generales de la edificación	Altura máxima a la cara interior de las cerchas: 9m Altura máxima a cumbre: 12m Se permiten alturas superiores para elementos técnicos o procesos fabriles singulares en que se justifique la necesidad Las alturas se medirán conforme lo señalado en las condiciones generales de la edificación
Vuelos	Dentro del solar se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos	Dentro del solar se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos
Plazas de aparcamiento	Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 200m ² constr., dentro del solar y con acceso para vehículos	Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 200m ² constr., dentro del solar y con acceso para vehículos, salvo justificación de imposibilidad técnica.
Condiciones estéticas Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Cubiertas y fachadas	Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y en especial las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea perimetral. No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas Las cubiertas serán de tonos rojizos. Los cerramientos del solar cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.	Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales y en especial las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, así como de cerramientos y plantación arbórea perimetral. No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas Las cubiertas serán de tonos rojizos. Los cerramientos del solar cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales

I/EAD INDUSTRIAL/EDIFICACIÓN ADOSADA Y AISLADA		
	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA MODIFICADA
Condiciones de gestión Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes		
Actuaciones aisladas	En los ámbitos de gestión como AA-UR o AA-NF se tendrá en cuenta lo previsto en las condiciones generales de gestión y los arts. 97, 127, 211-222 del RU/CyL/04.	En los ámbitos de gestión como AA-UR o AA-NF se tendrá en cuenta lo previsto en las condiciones generales de gestión y los arts. 97, 127, 211-222 del RU/CyL 04 .
Plazos	8 años, conforme a lo establecido en los Art. 49 y 50 RU/CyL/04	8 años, conforme a lo establecido en los Art. 49 y 50 RU/CyL/04
Derechos y deberes urbanísticos	Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 40 RU/CyL/04 Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 41 RU/CyL/04	Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 40 RU/CyL 04 . Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 41 RU/CyL 04 .
Observaciones	Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas señalados en la memoria vinculante Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.	Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas señalados en la memoria vinculante. Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.