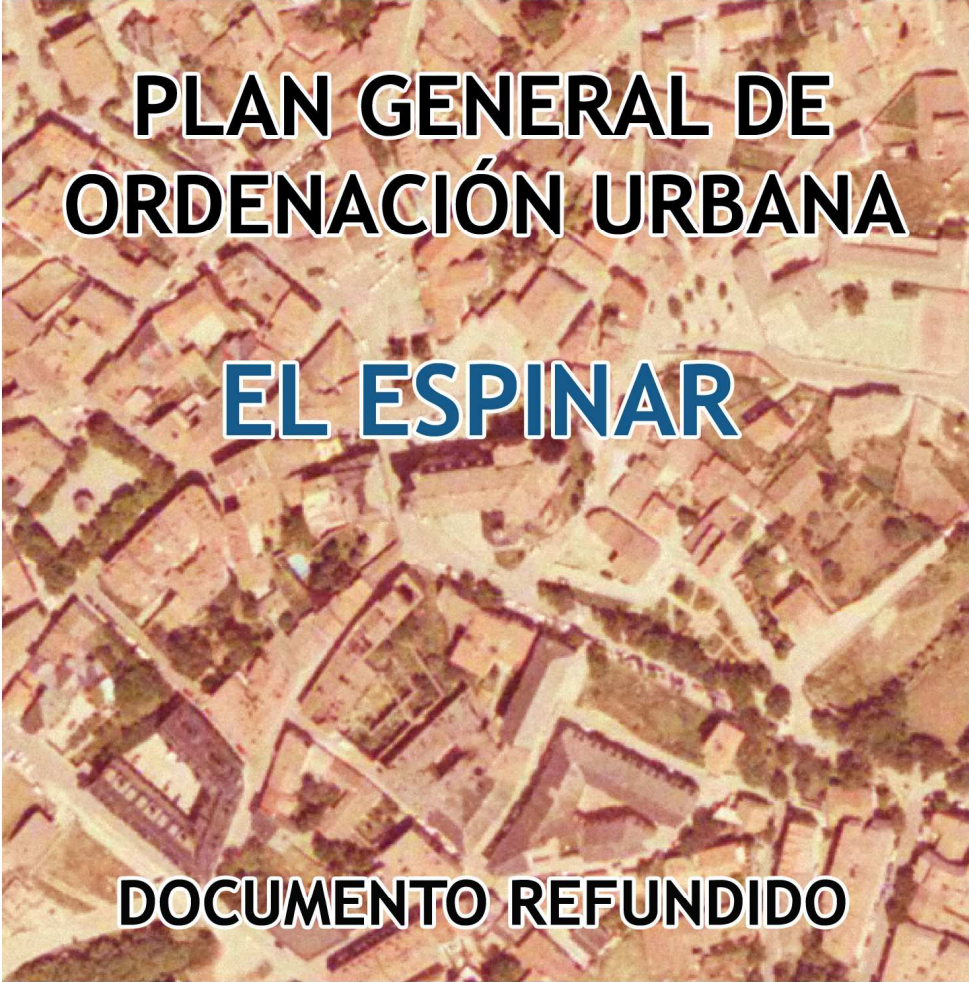




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

EL ESPINAR

DOCUMENTO REFUNDIDO

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

AYUNTAMIENTO DE EL ESPINAR
SEGOVIA



Elaborado por:



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR.
DOCUMENTO REFUNDIDO**

Nota Aclaratoria sobre los acuerdos de la CTMAyU



Nota aclaratoria sobre los Acuerdos de la CTMAyU:

En el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, de fecha **12 de septiembre de 2017**, en relación al documento remitido por el Ayuntamiento para someter a aprobación definitiva el Plan General de Ordenación Urbana de El Espinar (en adelante PGOU), se produjo respecto al mismo el voto favorable de todos los miembros asistentes a excepción del emitido por el representante de las asociaciones y organizaciones no gubernamentales de defensa del medio ambiente de ámbito provincial, que votó en contra.

El resultado de la votación, al no ser adoptado en sentido favorable por unanimidad de todos los miembros asistentes, impidió la aprobación definitiva del PGOU, siendo necesario en base al art. 5.5 b) del Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo de Castilla y León, la emisión de un informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, en relación al contenido y fundamento del voto particular emitido.

Con fecha **6 de noviembre de 2017** se emite por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, el informe requerido sobre las deficiencias reseñadas en el voto particular formulado por el representante de las asociaciones y organizaciones no gubernamentales de defensa del medio ambiente de ámbito provincial respecto del documento del Plan General de Ordenación Urbana de El Espinar, remitido por el Ayuntamiento a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (en adelante CTMAU), para su aprobación definitiva.

En respuesta a dicho informe se elabora un Documento Complementario al PGOU, con objeto de obtener la Aprobación Definitiva Parcial del PGOU, en aquellos ámbitos que no estaban cuestionados, proponiendo la suspensión del resto.

Mediante informe de la DGVAYU de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de fecha 19 de marzo de 2018, se presta conformidad al Documento Complementario al PGOU, indicando que deberá aprobarse por el Pleno del Ayuntamiento de El Espinar, e integrarse el mismo en la Memoria Vinculante del PGOU para su remisión a la CTMAU para su aprobación definitiva.

Tras recibir la documentación solicitada y en la sesión celebrada el **24 de abril de 2018**, la CTMAyU aprueba definitivamente de forma parcial el PGOU de El Espinar, quedando suspendidos una serie de terrenos especificados en el acuerdo y que son los siguientes: SUR 2, SUR 3, SUR 4, SUR 5, SUR 7, SUR 10, SUR 11, SUR 12, SUR 13, SUR 14, SUR 15, SUR 16, AA 26, AA 27, SUNC 2, SUNC 3, SUNC 4, SUNC 8, AA 64 y las doce parcelas ubicadas al norte de la carretera a la Garganta del Río Moros y a La Panera al Nordeste del Barrio de La Estación.

Dentro del plazo de tres meses estipulado para la remisión de documentación complementaria, el Ayuntamiento envía nueva documentación justificativa al Servicio Territorial de Fomento para la solicitud del levantamiento de la suspensión en algunos ámbitos, teniendo lugar una nueva sesión de la CTMAyU con fecha **17 de septiembre de 2018**. En la misma se acuerda el levantamiento de la suspensión en algunos terrenos, enumerando asimismo los ámbitos en los que se mantiene la misma y que son los siguientes: SUR 2, SUR 4, SUR 5, SUR 7, SUR 10, SUR 11, SUR 13, SUR 14, SUR 15, SUR 16, AA 26, AA 27, SUNC 2, SUNC 3, SUNC 4, SUNC 8 y AA 64.

Nuevamente se presenta nueva documentación justificativa en el Servicio Territorial de Fomento para el levantamiento de la suspensión en otros ámbitos (en concreto los sectores SUNC 2 y SUNC 3), adoptando finalmente la CTMAyU (tras solicitud de informe a la DGVAYU), con fecha **7 de febrero de 2019**, el acuerdo de:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR.
DOCUMENTO REFUNDIDO**

Nota Aclaratoria sobre los acuerdos de la CTMAyU



1º.- Denegar la Aprobación Definitiva de los mismos. Se incluye en el acuerdo el listado final de ámbitos suspendidos, estableciendo, en su caso, el régimen para los mismos:

- *Los incluidos en los siguientes sectores, puesto que en la documentación del PGOU no se acredita su necesidad:*

SUR 2 Santa Quiteria

SUR 4 El Ventorro 1

SUR 5 El Ventorro 2

SUR 7 Prado de la Charca

SUR 10 Los Álamos

SUR 11 Los Hitos

SUR 13 La Chimenea

SUR 14 Las Carboneras 1

SUR 15 Las Carboneras 2

SUR 16.Las Rinconadas

- *Los incluidos en los siguientes ámbitos puesto que no queda justificada la condición de suelo urbano en los términos del Art.23 del RUCyL:*

AA 26 La Vega 1

AA 27 La Vega 2

SUNC 2 Casilla Miñán

SUNC 3 Las Mimbreras- El Parador del Sol

SUNC 4 Serrería 1a

SUNC 8 Serrería 1b

AA 64 Alto de Buenos Días 2

2º.- En los terrenos cuya ordenación urbanística propuesta en el PGOU ha sido denegada, resultará aplicable el régimen urbanístico contenido en la legislación urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Espinar (BOCyL 11/08/1995) afectadas por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo y la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (según Acuerdo de la CTMA yU del 11/02/2019), por lo que únicamente se podrán aprobar cambios que consistan en adaptarse a la normativa en todas sus determinaciones, para lo cual deberán iniciarse modificaciones de planeamiento sin que sea posible conservar la tramitación llevada a cabo para el Plan General de Ordenación Urbana.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR.
DOCUMENTO REFUNDIDO**

Nota Aclaratoria sobre los acuerdos de la CTMAyU



Se incluyen a continuación, a modo de resumen, unas tablas comparativas de la situación en el documento de Aprobación Provisional y en el Documento Refundido, de:

1. Ámbitos de gestión (Actuaciones Aisladas),
2. Ámbitos de planeamiento (Sectores de suelo urbano no consolidado)
3. Ámbitos de planeamiento (Sectores de suelo urbanizable)
4. Sistemas Generales

Se señalan en rosa, los ámbitos modificados indicándose, en su caso, los cambios realizados en la columna Modificación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR. DOCUMENTO REFUNDIDO

Nota Aclaratoria sobre los acuerdos de la CTMAyU

Actuaciones Aisladas AP	NOMBRE	Actuaciones Aisladas ADP	MODIFICACIÓN
AA-EXP 66	CALLE MOLINILLO	AA-EXP 66	NO HAY
AA-NU 01	CALLE DE LOS MIMBRES 1	AA-NU 01	NO HAY
AA-NU 02	CALLE DE LOS MIMBRES 2	AA-NU 02	NO HAY
AA-NU 03	CALLE PUENTE LEDESMA	AA-NU 03	NO HAY
AA-NU 04	CALLE CLAVEL	AA-NU 04	NO HAY
AA-NU 05	ARQUITECTO ARANGUREN	AA-NU 05	NO HAY
AA-NU 06	CALLE FUENTE	AA-NU 06	NO HAY
AA-NU 07	CALLE PEREGRINOS 1	AA-NU 07	NO HAY
AA-NU 08	CALLE PEREGRINOS 2	AA-NU 08	NO HAY
AA-NU 09	PRADO DE LAS VIUDAS	AA-NU 09	NO HAY
AA-NU 10	CALLE LAMPARA	AA-NU 10	NO HAY
AA-NU 11	CALLE YECLA	AA-NU 11	NO HAY
AA-NU 12	CALLE DE LAS GARDENIAS	AA-NU 12	NO HAY
AA-NU 13	PLAZA GLORIETA DE LA PLAZA	AA-NU 13	NO HAY
AA-NU 14	JUAN DE MONJARAZ 1	AA-NU 14	NO HAY
AA-NU 15	CALLE SAN FRANCISCO	AA-NU 15	NO HAY
AA-NU 16	CALLE LEÑADORES	AA-NU 16	NO HAY
AA-NU 17	TRAS C/ PEÑAS	AA-NU 17	NO HAY
AA-NU 18	C/ ALAMILLOS 1	AA-NU 18	NO HAY
AA-NU 19	C/ ALAMILLOS 2	AA-NU 19	NO HAY
AA-NU 20	C/ ALAMILLOS 3	AA-NU 20	NO HAY
AA-NU 21	C/ DEHESA	AA-NU 21	NO HAY
AA-NU 22	C/ PRADENA	AA-NU 22	NO HAY
AA-NU 23	C/ PRADENA 1	AA-NU 23	NO HAY
AA-NU 24	C/ NAVA	AA-NU 24	NO HAY
AA-NU 25	CARPINTEROS	AA-NU 25	NO HAY
AA-NU 26	LA VEGA 1		SE ELIMINA, PASA A RÉGIMEN ESPECIAL
AA-NU 27	LA VEGA 2		SE ELIMINA, PASA A RÉGIMEN ESPECIAL
AA-NU 28	CALLE BACHE	AA-NU 28	NO HAY
AA-NU 29	SERRERÍA 1	AA-NU 29	NO HAY
AA-NU 30	CARRETERA SEGOVIA	AA-NU 30	NO HAY
AA-NU 31	CALLE ALONDRA	AA-NU 31	NO HAY
AA-NU 32	CALLE ALCAUDON	AA-NU 32	NO HAY
AA-NU 33	MÁRGENES RÍO GUDILLOS	AA-NU 33	NO HAY
AA-NU 34	PASEO DEL TUERTO	AA-NU 34	NO HAY
AA-NU 35	CALLE JACAMARES	AA-NU 35	NO HAY
AA-NU 36	CALLE GARGANTILLA	AA-NU 36	NO HAY
AA-NU 37	MENENDEZ PIDAL	AA-NU 37	NO HAY
AA-NU 38	BARRERA DEL TORO	AA-NU 38	NO HAY
AA-NU 39	LA ERMITA	AA-NU 39	NO HAY
AA-NU 40	CALLE MENACHO	AA-NU 40	NO HAY
AA-NU 41	C/ SEBASTIÁN DE CASTRO	AA-NU 41	NO HAY
AA-NU 42	PLAZA DE CASTILLA	AA-NU 42	NO HAY
AA-NU 43	CALLE CABEZA REINA	AA-NU 43	NO HAY
AA-NU 44	CALLE CUEVA	AA-NU 44	NO HAY
AA-NU 45	FINCA LERROUX	AA-NU 45	NO HAY
AA-NU 46	FINCA CARBONERAS	AA-NU 46	NO HAY
AA-NU 47	CALLE CASAS 2	AA-NU 47	NO HAY
AA-NU 48	CALLE COCA NORTE	AA-NU 48	NO HAY
AA-NU 49	CALLE ASPERILLAS	AA-NU 49	NO HAY
AA-NU 50	CALLE PEDRAZA	AA-NU 50	NO HAY
AA-NU 51	CALLE CASAS	AA-NU 51	NO HAY
AA-NU 52	CALLE DE LA IGLESIA	AA-NU 52	NO HAY
AA-NU 53	CANTERA LA MINA 1	AA-NU 53	NO HAY
AA-NU 54	CANTERA LA MINA 2	AA-NU 54	NO HAY
AA-NU 55	SIERRA DE GUADARRAMA 2	AA-NU 55	NO HAY
AA-NU 56	SIERRA DE GUADARRAMA 1	AA-NU 56	NO HAY
AA-NU 57	RÍO GUDILLOS	AA-NU 57	NO HAY
AA-NU 58	C/RIO TAJO	AA-NU 58	NO HAY
AA-NU 61	MANZORRO	AA-NU 61	NO HAY
AA-U 59	CALLE LEPANTO	AA-U 59	NO HAY
AA-U 60	C/PRADOGRANDE	AA-U 60	NO HAY
AA-U 62	CALLE PUERTO	AA-U 62	NO HAY
AA-U 63	ALTO BUENOS DÍAS 1	AA-U 63	NO HAY
AA-U 64	ALTO BUENOS DÍAS 2		SE ELIMINA, PASA A RÉGIMEN ESPECIAL
AA-U 65	SERRERÍA 2	AA-U 65	NO HAY

1. Comparativa Actuaciones Aisladas

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR.
DOCUMENTO REFUNDIDO**

Nota Aclaratoria sobre los acuerdos de la CTMAyU



Sectores SUNC AP	NOMBRE	Sectores SUNC ADP	MODIFICACIÓN
SU-NC SE 1	SITIO DE LA NAVA	SU-NC SE 1	NO HAY
SU-NC SE 2	SANTA QUITERIA		SE ELIMINA, pasa a RÉGIMEN ESPECIAL
SU-NC SE 3	LAS MIMBRERAS - EL PARADOR DEL SOL		SE ELIMINA, pasa a RÉGIMEN ESPECIAL
SU-NC SE 4	SERRERÍA 1A		SE ELIMINA, pasa a SRC
SU-NC SE 5	LOS ALAMILLOS 1	SU-NC SE 5	NO HAY
SU-NC SE 6	ARROYO BOYATO 1	SU-NC SE 6	NO HAY
SU-NC SE 7	AVENIDA DE LISBOA	SU-NC SE 7	NO HAY
SU-NC SE 8	SERRERÍA 1B	SU-NC SE 8	SE ELIMINA, pasa a SRC

2. Comparativa Sectores SUNC

Sectores SUR AP	NOMBRE	Sectores SUR ADP	MODIFICACIÓN
SUR SE 1	POLÍGONO	SUR SE 1	NO HAY
SUR SE 2	SANTA QUITERIA		SE ELIMINA (pasa a SRC)
SUR SE 3	ARROYO BOYATO 2	SUR SE 3	NO HAY
SUR SE 4	EL VENTORRO 1	SUR SE 4	SE ELIMINA (pasa a SRC)
SUR SE 5	EL VENTORRO 2		SE ELIMINA (pasa a SRC)
SUR SE 6	LOS LLANOS 3	SUR SE 6	NO HAY
SUR SE 7	PRADO DE LA CHARCA		SE ELIMINA (pasa a SRC)
SUR SE 8	LA SOLEDAD	SUR SE 8	NO HAY
SUR SE 9	LAS TEJONERAS 2	SUR SE 9	NO HAY
SUR SE 10	LOS ÁLAMOS		SE ELIMINA (pasa a SRC)
SUR SE 11	LOS HITOS		SE ELIMINA (pasa a SRC)
SUR SE 12	GARGANTILLA	SUR SE 12	NO HAY
SUR SE 13	LA CHIMENEA		SE ELIMINA (pasa a SRC)
SUR SE 14	LAS CARBONERAS 1		SE ELIMINA (pasa a SRC)
SUR SE 15	LAS CARBONERAS 2		SE ELIMINA (pasa a SRC)
SUR SE 16	LAS RINCONADAS		SE ELIMINA (pasa a SRC)
SAU-AT 17 b	LOS LLANOS 2	SAU-AT 17 b	NO HAY
SAU-AT 18 b	LA PILILLA	SAU-AT 18 b	NO HAY
SAU-AT 19 b	LAS HUERTAS	SAU-AT 19 b	NO HAY
SAU-AT 20 b	LAS TEJONERAS 1	SAU-AT 20 b	NO HAY
SAU-AT 21 b	MARIGARCIA "C"	SAU-AT 21 b	NO HAY
SAU-AT 22 b	PRADO DEL HACHA	SAU-AT 22 b	NO HAY

3. Comparativa Sectores SUR

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR.
DOCUMENTO REFUNDIDO**

Nota Aclaratoria sobre los acuerdos de la CTMAyU



SG	AP		SG	ADP	MODIFICACIÓN
EL	1	Parque forestal "El Pinarillo" (El Espinar)	EL	1	NO HAY
EL	2	Parque municipal "Cipriano Geromini" (El Espinar)	EL	2	NO HAY
EL	3	Parque "Guacamayo" (San Rafael)	EL	3	NO HAY
EL	4	Parque "Río Gudillos" (San Rafael)	EL	4	NO HAY
EL	5	La Panera (Suelo rústico)	EL	5	NO HAY
EL	6	Nuevo espacio libre (San Rafael)			SE ELIMINA
EL	7	Nuevo espacio libre (San Rafael)			SE ELIMINA
EQ	1	Cementerio (El Espinar)	EQ	1	NO HAY
EQ	3	Ayuntamiento (El Espinar)	EQ	3	NO HAY
EQ	4	Instituto "María Zambrano" (El Espinar)	EQ	4	NO HAY
EQ	5	Estación de autobuses (San Rafael)	EQ	5	NO HAY
EQ	6	ECyL (San Rafael)	EQ	6	NO HAY
EQ	7	Equipamiento al este de El Espinar (El Espinar)	EQ	7	SE REDUCE EN UN 30%
EQ	8	Nuevo equipamiento (El Espinar)			SE ELIMINA
EQ	9	Nuevo equipamiento (El Espinar)	EQ	9	NO HAY
EQ	10	Nuevo equipamiento (San Rafael)	EQ	10	NO HAY
EQ	11	Nuevo equipamiento (La Estación)			SE ELIMINA
EQ	12	Suertes Nuevas 1	EQ	12	NO HAY
EQ	13	Piscina cubierta (Entre El Espinar-San Rafael)	EQ	13	NO HAY
EQ	14	Suertes Nuevas 2	EQ	14	SE REDUCE EN UN 50%
EQ	2	Cementerio (El Espinar)	EQ	2	NO HAY
SU	1	Planta de Transferencia (Suelo Rústico)	SU	1	NO HAY
SU	2	EDAR (Suelo Rustico)	SU	2	NO HAY
SU	3	Punto limpio	SU	3	NO HAY

4. Comparativa Sistemas Generales

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR.
DOCUMENTO REFUNDIDO**

Nota Aclaratoria sobre los acuerdos de la CTMAyU



Como consecuencia de los cambios anteriores, se exponen a continuación los cuadros de síntesis resultantes para el Documento Refundido del PGOU del El Espinar:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CATEGORIA DE SUELO	Area (m ²)	Area (ha)	% sobre el total
SR-C	10.205.782,15	1020,58	4,98
SR-EU	50.277,71	5,03	0,02
SR-PA	6.559.995,89	656,00	3,20
SR-PI	3.172.823,20	317,28	1,55
SR-PN	175.994.311,83	17599,43	85,85
SR-PC	10.955,97	1,10	0,01
SU-C	7.728.343,59	772,83	3,77
SU-NC	77.725,96	7,77	0,04
SUR	985.720,80	98,57	0,48
Terrenos sometidos al régimen urbanístico del Acuerdo de la CTMAyU del 11/02/2019	205.644,17	20,56	0,10
Total municipio de El Espinar	204.991.580,90	20.499,16	100

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR. DOCUMENTO REFUNDIDO

Nota Aclaratoria sobre los acuerdos de la CTMAyU



ACTUACIONES AISLADAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

CODIGO_NUM	NOMBRE	NUCLEO	TIPO	Area
AA-NU 01	CALLE DE LOS MIMBRES 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.933,77
AA-NU 02	CALLE DE LOS MIMBRES 2	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	3.342,21
AA-NU 03	CALLE PUENTE LEDESMA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.958,07
AA-NU 04	CALLE CLAVEL	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.510,83
AA-NU 05	ARQUITECTO ARANGUREN	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	7.063,15
AA-NU 06	CALLE FUENTE	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	9.176,94
AA-NU 07	CALLE PEREGRINOS 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.386,65
AA-NU 08	CALLE PEREGRINOS 2	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	478,60
AA-NU 09	PRADO DE LAS VIUDAS	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.478,28
AA-NU 10	CALLE LAMPARA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.674,11
AA-NU 11	CALLE YECLA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.296,32
AA-NU 12	CALLE DE LAS GARDENIAS	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.378,60
AA-NU 13	PLAZA GLORIETA DE LA PLAZA DE TOROS	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	913,55
AA-NU 14	JUAN DE MONJARAZ 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.385,22
AA-NU 15	CALLE SAN FRANCISCO	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.564,13
AA-NU 16	CALLE LEÑADORES	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.362,32
AA-NU 17	TRAS C/ PEÑAS	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	6.340,77
AA-NU 18	C/ ALAMILLOS 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.643,51
AA-NU 19	C/ ALAMILLOS 2	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.137,15
AA-NU 20	C/ ALAMILLOS 3	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.096,95
AA-NU 21	C/ DEHESA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	6.876,44
AA-NU 22	C/ PRADENA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.748,48
AA-NU 23	C/ PRADENA 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	5.916,84
AA-NU 24	C/ NAVA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.040,79
AA-NU 25	CARPINTEROS	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	3.546,54
AA-NU 28	CALLE BACHE	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.416,04
AA-NU 29	SERRERÍA 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.750,92
AA-NU 30	CARRETERA SEGOVIA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.048,32
AA-NU 31	CALLE ALONDRA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	3.519,35
AA-NU 32	CALLE ALCAUDON	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	24.391,04
AA-NU 33	MÁRGENES RÍO GUDILLOS	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.312,67
AA-NU 34	PASEO DEL TUERTO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	3.943,12
AA-NU 35	CALLE JACAMARES	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	6.435,87
AA-NU 36	CALLE GARGANTILLA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	13.833,20
AA-NU 37	MENENDEZ PIDAL	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.558,58
AA-NU 38	BARRERA DEL TORO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	41.400,91
AA-NU 39	LA ERMITA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	17.686,21
AA-NU 40	CALLE MENACHO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.582,76
AA-NU 41	C/ SEBASTIÁN DE CASTRO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.927,25
AA-NU 42	PLAZA DE CASTILLA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	6.787,77
AA-NU 43	CALLE CABEZA REINA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.141,70
AA-NU 44	CALLE CUEVA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.824,38
AA-NU 45	FINCA LERROUX	GUDILLOS	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	28.194,94
AA-NU 46	FINCA CARBONERAS	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.092,75
AA-NU 47	CALLE CASAS 2	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.627,07
AA-NU 48	CALLE COCA NORTE	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	12.125,23
AA-NU 49	CALLE ASPERILLAS	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	13.814,75
AA-NU 50	CALLE PEDRAZA	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.840,83
AA-NU 51	CALLE CASAS	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.754,22
AA-NU 52	CALLE DE LA IGLESIA	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.369,05
AA-NU 53	CANTERA LA MINA 1	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	21.225,67
AA-NU 54	CANTERA LA MINA 2	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	17.240,34
AA-NU 55	SIERRA DE GUADARRAMA 2	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	13.940,12
AA-NU 56	SIERRA DE GUADARRAMA 1	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	14.731,94
AA-NU 57	RÍO GUDILLOS	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	29.846,50
AA-NU 58	C/RÍO TAJO	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.340,86
AA-U 59	CALLE LEPANTO	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN	1.283,79
AA-U 60	C/PRADOGRANDE	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN	2.943,23
AA-NU 61	MANZORRO	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN	6.665,98
AA-U 62	CALLE PUERTO	GUDILLOS	URBANIZACIÓN	4.690,18
AA-U 63	ALTO BUENOS DÍAS 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN	40.322,13
AA-U 65	SERRERÍA 2	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN	32.542,33
AA-EXP 66	CALLE MOLINILLO	EL ESPINAR	EXPROPIACIÓN	547,74
UE-AT 67	CALLE CANTO DE LA LEGUA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	3.663,82
UE-AT 68	CERCADO ÁLVARO	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.448,87
UE-AT 69	AVENIDA DE LA HONTANILLA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	5.179,79
UE-AT 70	ERAS DE LA TIA CATALINA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.736,59
UE-AT 71	CALLE HERRERILLO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.211,13
UE-AT 72	PASEO DEL APEADERO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.870,57
UE-AT 73	CARRETERA DE EL ESPINAR	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	12.581,00
UE-AT 74	SIERRA DE GUADARRAMA 3 (P-56)	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	10.399,77
UE-AT 75	CALLE RÍO EBRO	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	20.670,46

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR. DOCUMENTO REFUNDIDO

Nota Aclaratoria sobre los acuerdos de la CTMAyU



ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN

Ordenanza	Área m²
EL 1	700.230
EL 2	53.373
EQ	413.363
I 1a	51.684
I 1b	111.791
I 2	134.863
OA	315.212
R 1a	52.910
R 1b	134.272
R 1c	145.349
R 2a	18.357
R 2b	75.406
R 3	132.348
R 4	248.623
R 5	1.590.535
R 6a	1.841.081
R 6b	136.126
SU	11.367
T1	26.041
T2	44.339

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SERIE	NOMBRE	NUCLEO	USO GLOBAL	PLAZO	SUPsector	SUPneta	EDIF	EdifTotal	VAR USO	INTEGR SOC	VAR TIPOL	DENSIDAD VIV	Nº VIV	SUP vp
SU-NC SE 1	SITIO DE LA NAVA	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	10.856	10.856	0,60	6.514	20	30	10	30-20	32-22	-
SU-NC SE 5	LOS ALAMILLOS 1	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	23.036	23.036	0,60	13.822	20	30	10	30-20	69-46	-
SU-NC SE 6	ARROYO BOYATO 1	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	42.170	38.619	0,45	17.379	20	35	20	30-20	115-78	3.551
SU-NC SE 7	AVENIDA DE LISBOA	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	52.151	52.151	0,40	20.860	20	35	20	25-20	130-104	-

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SERIE	NOMBRE	NUCLEO	USO GLOBAL	PLAZO	SUPsector	SUPneta	EDIF	EdifTotal	VAR USO	INTEGR SOC	VAR TIPOL	DENSIDAD VIV	Nº VIV	SUP vp	SUP SG
SUR SE 1	POLÍGONO	EL ESPINAR	INDUSTRIAL	8 AÑOS	40.789	36.710	0,50	18.355	20	-	-	-	-	-	4.079
SUR SE 3	ARROYO BOYATO 2	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	87.052	76971	0,45	34637	20	35	20	30-20	231-154	-	8.705
SUR SE 6	LOS LLANOS 3	EL ESPINAR	INDUSTRIAL	8 AÑOS	41.414	37.273	0,50	18.636	20	-	-	-	-	-	4.141
SUR SE 8	LA SOLEDAD	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	76.861	69.175	0,40	27.670	20	35	20	25-20	172-139	-	7.686
SUR SE 9	LAS TEJONERAS 2	SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	110.930	99.837	0,40	39.935	20	35	20	25-20	249-200	-	11.093
SUR SE 12	GARGANTILLA	SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	63.173	56.856	0,40	22.742	20	35	20	25-20	142-114	-	6.317

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN TRAMITACIÓN

SERIE	NOMBRE	NUCLEO	USO GLOBAL	PLAZO	SUPsector	SUPneta	EDIF	EdifTotal	VAR USO	INTEGR SOC	VAR TIPOL	DENSIDAD VIV	Nº VIV	SUP vp	SUP SG
SAU-AT 17 b	LOS LLANOS 2	EL ESPINAR	INDUSTRIAL	8 AÑOS	35.951	32.356	0,50	16.178	20	-	-	-	-	-	3.595
SAU-AT 18 b	LA PIJILLA	EL ESPINAR	TERCIARIO	8 AÑOS	214.453	193.008	0,50	96.504	20	-	-	-	-	-	21.445
SAU-AT 19 b	LAS HUERTAS	SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	24.105	21.695	0,50	10.847	20	35	20	30-20	62-41	-	2.410
SAU-AT 20 b	LAS TEJONERAS 1	SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	99.022	86.623	0,40	34.649	20	35	20	25-20	204-163	2.497	9.902
SAU-AT 21 b	MARIGARCIA "C"	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	54.482										
SAU-AT 22 b	PRADO DEL HACHA	LA ESTACION	RESIDENCIAL	8 AÑOS	71.577										

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR.
DOCUMENTO REFUNDIDO**

Nota Aclaratoria sobre los acuerdos de la CTMAyU



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

NUMERO	USOGLOBAL	NOMBRE	Area	TITULARIDAD
1	EL	Parque forestal "El Pinarillo" (El Espinar)	64912,88	ex
2	EL	Parque municipal "Cipriano Geromini" (El Espinar)	21987,29	ex
3	EL	Parque "Rafael Calvo Ortega" (San Rafael)	14187,21	ex
4	EL	Parque "Río Gudillos" (San Rafael)	11893,90	ex
5	EL	La Panera (Suelo rústico)	609602,54	ex
total			722583,82	

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

NUMERO	USOGLOBAL	NOMBRE	Area	TITULARIDAD
1	EQ	Cementerio (El Espinar)	36424,81	ex
2	EQ	Cementerio (El Espinar)	16495,03	ob*
3	EQ	Ayuntamiento (El Espinar)	2804,48	ex
4	EQ	Instituto "María Zambrano" (El Espinar)	7618,18	ex
5	EQ	Estación de autobuses (San Rafael)	3345,81	ex
6	EQ	ECyL (San Rafael)	15966,13	ex
7	EQ	Suertes Nuevas 3 (equipamiento al este de El Espinar)	12187,00	ob
9	EQ	Nuevo equipamiento frente al campo de fútbol (El Espinar)	4141,41	ob
10	EQ	Nuevo equipamiento en ctra. N-VI c/v calle Tejera (San Rafael)	11093,02	ob
12	EQ	Suertes Nuevas 1	33991,08	ex
13	EQ	Piscina cubierta (Entre El Espinar-San Rafael)	6964,53	ex
14	EQ	Suertes Nuevas 2	10375,00	ob
total			161406,49	

En concreto para el presente documento de Normativa Urbanística se ven modificados los siguientes apartados:

- Capítulo 1- Título V relativo a Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano.
- Capítulo 3- Título V relativo a Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
- Capítulo 2- Título VI relativo a Sectores de Suelo Urbanizable.
- Capítulo 3-Título VIII relativo a Sistemas Generales.
- Anexos: Capítulo 1 y 2 respecto a la enumeración de Actuaciones Aisladas y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.
- Todos aquellos aspectos afectados por ámbitos suspendidos, quedando los mismos en las condiciones recogidas en el Acuerdo de la CTMAyU de fecha 07/02/2019.



ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	4
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.	4
CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO ASUMIDO Y EN TRAMITACIÓN.	8
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.	12
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.	12
CAPÍTULO 2. USOS BÁSICOS.	13
CAPÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS.	22
CAPÍTULO 4. USOS GLOBALES.	29
TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	31
CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA.	31
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES.	46
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SEGURIDAD.	51
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS.	52
CAPÍTULO 5. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN EN TODAS LAS CLASES DE SUELO.	61
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.	63
CAPÍTULO 2. CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.	63
CAPÍTULO 3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	65
CAPÍTULO 4. SERVICIOS URBANOS.	66
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.	70
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	70
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.	86
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	113
TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.	122
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	122
CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.	123
TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	146
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.	146
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.	149
CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.	150
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.	160
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.	166
TÍTULO VIII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU.	178
CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.	178
CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGOU.	181
CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES.	192
TÍTULO IX. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.	197
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	197
CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.	197
CAPÍTULO 3. CONTROL URBANÍSTICO.	198
CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN Y RUINA DE EDIFICACIONES.	201



TITULO X. TABLAS DE USOS.	204
ANEXOS.....	210

CAPÍTULO 1. ANEXO 1: FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN, Y DE URBANIZACIÓN. 210

CAPÍTULO 2. ANEXO 2: FICHAS DE SECTORES: SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE SUELO URBANIZABLE. 212

TITULO XI. ÍNDICE DE ARTÍCULOS.....	214
--	------------



TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

La ordenación urbanística contenida en los planos de ordenación del presente PGOU está basada en la cartografía catastral facilitada por el Centro de Información Territorial (CIT) de la Junta de Castilla y León. La cartografía catastral contiene sin embargo errores; por esta razón y en caso de incongruencia manifiesta con la realidad física de las parcelas, prevalecerá siempre ésta última, ateniéndose a lo indicado en el Artículo 9 de la presente normativa.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza y alcance del Plan General de Ordenación Urbana.

1. El Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), de El Espinar, tiene su marco legal como instrumento de planeamiento general definido, en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo en Castilla y León, y todas sus modificaciones posteriores (en adelante LUCyL), a la cual da cumplimiento. Contiene la ordenación y uso del suelo para todo el término municipal y establece las condiciones para su transformación o conservación.
2. Así mismo, también da cumplimiento al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y todas sus modificaciones posteriores (en adelante RUCyL).

Artículo 2. Objeto y finalidad.

1. El PGOU tiene por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. El PGOU ha sido redactado de acuerdo con la normativa urbanística vigente, como nuevo planeamiento general vigente, debido a la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico al nuevo marco legal.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

El presente PGOU es de aplicación en la totalidad del término municipal de El Espinar.

Artículo 4. Vigencia.

1. La vigencia de PGOU será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.
2. El PGOU entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo en el Boletín Oficial de Castilla y León.
3. El acuerdo de aprobación definitiva irá acompañado de la Memoria vinculante, de la Normativa y de una relación de los documentos que forman el PGOU como son: Documentos de información, análisis y diagnóstico, Planos de ordenación, Catálogo, y Estudio económico.
4. Una vez publicado definitivamente el presente PGOU, será público, obligatorio y ejecutivo.



Artículo 5. Obligatoriedad.

1. El PGOU y los planes y proyectos que los desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones.
2. Una vez transcurridos veinte días desde la publicación del acuerdo de la aprobación definitiva del PGOU, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el PGOU al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos y otros espacios libres públicos, zonas deportivas y otros análogos, con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

Artículo 6. División urbanística del territorio.

1. A los efectos urbanísticos de este PGOU, la totalidad del territorio municipal se considera dividido en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. Las definiciones y regímenes correspondientes de los distintos tipos se especifican en los TITULO V, TITULO VI y TITULO VII del presente PGOU.
2. Esta clasificación constituye la división del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento, usos y gestión que le son de aplicación según se detalla en las normas que les corresponda.

Artículo 7. Modificaciones y normativa complementaria.

1. Toda alteración de las determinaciones contenidas en el presente PGOU se considerará como modificación del mismo.
2. En todo lo no regulado por el PGOU, serán de aplicación la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial.

Artículo 8. Documentos que integran el Plan General.

1. El PGOU está integrado por los siguientes documentos:
 - a) DI.- Documentos de información. Denominados bajo las siglas "DI". Son los siguientes:
 - DI - MI.- Memoria de Información
 - DI - PI.- Planos de Información
 - DI - IA.- Informe de Sostenibilidad Ambiental
 - b) DN.- Documentos Normativos, denominados bajo las siglas "DN". Son los siguientes:
 - DN - MV.- Memoria vinculante.
 - DN - NU.- Normativa Urbanística.
 - DN -CT.- Catálogo.
 - DN-EE- Estudio Económico.
 - c) DN - PO.- Planos de Ordenación.
2. El contenido de cada uno de estos documentos se ajusta a lo dispuesto en el art.110 y siguientes del RUCyL.

Artículo 9. Interpretación del planeamiento.

1. La ordenación urbanística contenida en los planos de ordenación del presente PGOU está basada en la cartografía catastral facilitada por el Centro de Información Territorial (CIT) de la Junta de Castilla y León. La cartografía catastral contiene sin embargo errores; por esta razón y en caso de incongruencia manifiesta



con la realidad física de las parcelas, prevalecerá siempre ésta última, pudiendo el Ayuntamiento solicitar al propietario un levantamiento topográfico si se estimase conveniente para la determinación precisa de la parcela bruta y el aprovechamiento pertinente, al igual que para la correcta definición de las alineaciones teniéndose en cuenta la alineación de las edificaciones colindantes.

2. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. El Ayuntamiento de El Espinar tiene la potestad para adoptar criterios generales de interpretación de la normativa urbanística del presente PGOU cuando así se considere necesario, siempre que estos criterios no incumplan ninguna legislación vigente, teniendo que ser aprobados por el Pleno del Ayuntamiento.

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

5. Los Planos de Ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de la normativa que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.

6. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y la Normativa (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

7. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la interpretación más favorable:

- a) Al equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y las dotaciones urbanísticas.
- b) A la menor edificabilidad.
- c) Al aumento de la proporción de los espacios libres públicos.
- d) A la mejor conservación del patrimonio urbano protegido.
- e) Al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje urbano.
- f) A la menor transformación de usos y actividades.
- g) Al interés general de la colectividad de acuerdo con las finalidades expresadas en la legislación urbanística y en la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana.
- h) A la menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.

8. Todo ello, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos. La competencia de interpretación corresponde al Ayuntamiento de El Espinar en el ejercicio de su competencia urbanística.

9. En caso de cambios en la legislación, tanto de carácter urbanístico como sectorial, se atenderá a lo dispuesto en éstas y en sus disposiciones transitorias.

Artículo 10. Información urbanística.

Cualquier interesado podrá consultar el planeamiento urbanístico de El Espinar. A tales efectos, existirá una copia del PGOU y de cualquier otro instrumento de planeamiento en las dependencias municipales destinada a su consulta pública.



Artículo 11. Determinaciones de ordenación general del Catálogo.

1. El objetivo del Catálogo es establecer los elementos de interés que deban ser protegidos y/o conservados. El PGOU desarrolla un Catálogo con dos contenidos: el catálogo arqueológico y el catálogo de elementos arquitectónicos. En el catálogo del PGOU se establecen unos niveles de protección en base a la información disponible de los edificios y elementos. Para ello se desarrolla una normativa de protección y un fichero pormenorizado.
2. Se considera determinación de ordenación general las disposiciones normativas establecidas en el documento normativo Catálogo DN-CT, y comprenden el régimen de protección, los criterios y las fichas de catálogo. Tienen un carácter complementario las determinaciones desarrolladas en las ordenanzas de edificación.
3. El PGOU cataloga los elementos del término municipal de El Espinar que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística, o por su relación con el dominio público. Para ello desarrolla, como ya se ha descrito en el apdo.1 de este artículo, un catálogo arqueológico y un catálogo arquitectónico. En el documento DN-CT se desarrolla de forma pormenorizada la regulación específica y el listado de elementos con su correspondiente ficha.
4. Respecto a los elementos arquitectónicos se establecen los siguientes grados de protección:
 - a) Bienes de Interés Cultural (BIC): se incluyen en este nivel los edificios declarados o incoados. El nivel de protección es total abarcando a todos los elementos sustanciales que lo caracterizan, muebles o inmuebles. En el municipio de El Espinar son BIC el Convento de Santa Isabel, el Palacio del Esquileo del Marqués de Perales y la Iglesia de San Eutropio, así como los Escudos y Blasones afectados por el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre la protección de escudos. La conservación y protección de estos elementos se regula en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Cualquier intervención sobre un BIC, declarado o incoado, deberá contar previamente con autorización expresa del órgano competente en materia de patrimonio cultural. Esta exigencia es extensible a cualquier intervención dentro de los entornos BIC, independientemente del grado de protección de la edificación a la que afecte.
 - b) Protección integral: se incluyen en este nivel de protección los edificios más significativos y de mayor valor histórico y arquitectónico de la estructura urbana de los núcleos que integran el municipio de El Espinar. Son edificios de excepcionales valores arquitectónicos, históricos o culturales. El nivel de protección abarca a todos los elementos sustanciales que lo caracterizan y a su recuperación.
 - c) Protección estructural: son edificios con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna. Este nivel de protección abarca a los elementos de planta y volumen, así como de accesos, distribución y núcleo de escaleras.
 - d) Protección ambiental: se trata de una protección que afecta no tanto al inmueble por su valor específico, sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo. Se trata de una protección que si bien se ciñe a los aspectos exteriores de la edificación, debe ser leída de forma conjunta a las condiciones específicas de nueva edificación de aplicación sobre ese predio.
5. Respecto a los elementos de valor arqueológico se establecen tres bloques básicos en el análisis del catálogo arqueológico: los yacimientos y hallazgos arqueológicos, los hallazgos aislados y los Bienes de Interés Cultural.



Artículo 12. Refuerzo de los ejes urbanos y sistema de espacios libres.

1. Con carácter general se conserva la estructura general de trazado en el casco antiguo de los núcleos, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes.
2. Se considera como aspecto de ordenación general, el respeto a los ejes que se han definido de forma explícita en las fichas de los sectores. Su ejecución garantiza una mejora en la estructura urbana del municipio de El Espinar.
3. Así mismo, existen propuestas de espacios libres públicos y equipamientos públicos ligados a sectores de Suelo Urbanizable o de Suelo Urbano No Consolidado que complementan y contribuyen a la configuración de un sistema de espacios libres eficiente y accesible.

CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO ASUMIDO Y EN TRAMITACIÓN

Artículo 13. Ámbitos en Suelo Urbano.

1. El PGOU considera como planeamiento asumido en Suelo Urbano UE-A la ordenación detallada de los ámbitos denominados UE (Unidades de Ejecución) que las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes (planeamiento del año 95) había establecido, y en las que se han desarrollado distintos procedimientos de gestión y/o edificatorios o de urbanización (aprobación definitiva de su instrumento de planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle, en adelante ED). En estos ámbitos se consideran las determinaciones de ordenación detallada que habían establecido las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, y que con carácter general han sido integradas en los Planos de Ordenación PO-04, todo ello con alguna excepción derivada de ajustes con sus límites.
2. En caso de discrepancia entre lo grafiado por el presente PGOU y lo determinado por el Estudio de Detalle, prevalecerá el documento de ED y Proyecto de Actuación aprobados.
3. Aquellas UE en las que no se han dado esas circunstancias han sido discriminadas en tres grupos:
 - a) Las actuaciones de mejora urbana en las que sus características de dimensión, simplicidad en los ajustes parcelarios y/o características, hacen que no sean consideradas como Suelo Urbano No Consolidado, el PGOU las considera como Actuaciones Aisladas de Normalización con obligaciones de urbanización.
 - b) Aquellas para las que el PGOU prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente y que no se pueda desarrollar con una Actuación Aislada, se han considerado como Suelo Urbano No Consolidado. En aras a la facilidad de su gestión, cada una de ellas se considera un sector. Las características de ordenación general de estos sectores están definidas en la ficha correspondiente y en los artículos de esta normativa.
 - c) Las actuaciones determinadas como UE-AT, que son ámbitos que se están ejecutando o se encuentran en fase de tramitación, en base a las determinaciones de ordenación con las que fueron aprobadas.
4. El PGOU define las siguientes UE asumidas, (15 en total) que ya están ejecutadas:
 - EL PORTALÓN: UE-A 1.1
 - C/ ECUADOR: UE-A 4.4
 - C/ ALMANZORA: UE-A 1.8
 - C/ DE LA LUNA: UE-A 1.9
 - LOS CONCEJOS: UE-A 1.18
 - C/ BODEGONA: UE-A 1.19



- PRADO DE LA LÁMPARA: UE-A 1.20
- TRAVESÍA DE LA YEDRA: UE-A 2.23
- REPETIDOR: UE-A 4.2
- ACUEDUCTO: UE-A 4.5
- LA PILILLA: UE-A 1.22b)
- LA TEJERA: UE-A 2.4
- PRADO GRANDE: UE-A 2.2
- C/JUAN DE MONJARAZ: UE-A 1.7
- PLAZA DE TOROS: UE-A 4.11

5. El PGOU considera como planeamiento en tramitación UE-AT la ordenación detallada de los ámbitos denominados UE (Unidades de Ejecución) que las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes (planeamiento del año 95) había establecido y que se encuentra en alguna de la siguientes situaciones:

- a) Con el instrumento de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle) aprobado definitivamente pero con el instrumento de gestión (Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización) sin elaborar o en proceso de elaboración, o aun estando elaborado y presentado en el Ayuntamiento se encuentre en la fase de aprobación inicial.
- b) Con el instrumento de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle) aprobado definitivamente y con el instrumento de gestión (Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización) también aprobados definitivamente, pero sin terminar de completar la urbanización o con defectos a subsanar.

En estos ámbitos se consideran las determinaciones de ordenación detallada que habían establecido las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, y que con carácter general han sido integradas en los Planos de Ordenación PO-04, todo ello con alguna excepción derivada de ajustes con sus límites. Su desarrollo se define en el Artículo 157 y en la Sección 3º, CAPÍTULO 2 del TÍTULO VIII de la presente normativa.

6. El PGOU define las siguientes UE en tramitación (9 en total):

- C/ CANTO DE LA LEGUA: UE-AT 1.4
- AVENIDA DE LA HONTANILLA: UE-AT 1.13
- ERAS DE LA TÍA CATALINA: UE-AT 1.24
- CERCADO ÁLVARO: UE-AT 1.31
- C/ HERRERILLO: UE-AT 2.11
- PASEO DEL APEADERO: UE-AT 2.14
- CARRETERA DE EL ESPINAR: UE-AT 3.1
- SIERRA DE GUADARRAMA P.56: UE-AT 4.10
- C/ RÍO EBRO: UE-AT 4.6

7. Existen zonas correspondientes a urbanizaciones antiguas que ya las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes (planeamiento del año 95) habían clasificado como suelo urbano consolidado, pero que aún siguen sin recepcionarse por diferentes motivos, indicándose en la presente normativa del PGOU para que se conozca su situación. Estas urbanizaciones son:

- EL ROBEDAL
- LAS PRADERAS
- LA CALZADA



Artículo 14. Ámbitos de Suelo Urbanizable asumidos y sectores en tramitación.

1. Este PGOU considera como asumidos los antiguos ámbitos de Suelo Urbanizable (denominados SAU) que en el momento de redacción de este PGOU se encuentren en proceso de desarrollo de acuerdo con la siguiente lógica normativa: aprobación definitiva de su instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, y de su instrumento de gestión: Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización). Se denominan SAU-A. Para ellos, el PGOU asume las determinaciones de ordenación general y detallada aprobadas en los documentos tramitados y que han sido parcialmente grafiadas en los planos de ordenación. En caso de discrepancia entre lo grafiado por el presente PGOU y lo determinado por el Plan Parcial, prevalecerá el documento de Plan Parcial y Proyecto de Actuación aprobados.

2. El PGOU define los siguientes ámbitos de suelo urbanizable ya desarrollados (antiguos SAU: 11 en total):

- EL CABEZUELO: SAU-A 1.3
- EL BOQUERÓN: SAU-A 1.5
- MARIGARCÍA a): SAU-A 1.8.a)
- MARIGARCÍA b): SAU-A 1.8 b)
- EL CASTILLO: SAU-A 1.10
- PRADO ACERO ESTE: SAU-A 2.5
- EL ESTEPAR: SAU-A 2.8
- PRADO ACERO OESTE: SAU-A 2.12
- BELLAVISTA: SAU-A 3.1
- LAS ASPERILLAS: SAU-A 3.5
- SIERRA DEL QUINTANAR: SAU-A 4.2

Por tanto, estos 11 sectores desarrollados a los que se hace referencia, se corresponden con Suelo Urbano Consolidado.

3. El PGOU considera como planeamiento en tramitación SAU-AT la ordenación detallada de los ámbitos denominados SAU (Sectores de Suelo Apto para Urbanizar) que las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes (planeamiento del año 95) había establecido y que se encuentra en la siguiente situación:

- a) Con el instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) aprobado definitivamente pero con el instrumento de gestión (Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización) sin elaborar o en proceso de elaboración, o que aun estando elaborado y presentado en el Ayuntamiento se encuentre en la fase de aprobación inicial.

4. Para cumplir las obligaciones de la legislación urbanística, este PGOU establece para cada sector en tramitación dos fichas, cuyo desarrollo se especifica en el Artículo 277 de la presente normativa:

- a) Una ficha transitoria (a) en la que se reflejan las determinaciones de ordenación general de cada sector con las que fueron elaborados y aprobados.
- b) Y otra ficha (b) que refleja las nuevas determinaciones de ordenación general, para los supuestos de no cumplimiento de las obligaciones de desarrollo en los plazos estipulados, o bien, para los casos en los que se propusiera una modificación de los Planes Parciales presentados.

Es decir, se mantienen de forma transitoria las determinaciones de ordenación general con las que fueron elaborados y aprobados. Estas determinaciones están descritas en la ficha transitoria (a), por lo tanto pueden ser urbanizados y edificados conforme a esas condiciones. Sin embargo para ellos se establecen, de forma complementaria, unas determinaciones de ordenación general nuevas, acordes con la regulación urbanística vigente, que se recogen en una ficha complementaria (b) que tendrá un carácter subsidiario respecto a la ficha anterior de acuerdo con las particularidades descritas en este artículo.



5. En el supuesto en el que sean incumplidos los plazos establecidos en los respectivos instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, será necesario modificar la ordenación detallada aprobada y en su caso los instrumentos de gestión, de forma que la nueva ordenación deberá respetar las determinaciones de ordenación general de la ficha SAU-A b que se adjunta en el  de la presente normativa.

6. Se consideran como sectores en tramitación, grafiados en los planos de ordenación como SAU-AT, los siguientes (6 en total):

- LOS LLANOS 2: SAU-AT 1.12
- LA PILILLA: SAU-AT 1.13
- LAS HUERTAS: SAU-AT 2.6
- LAS TEJONERAS 1: SAU-AT 2.9.1
- MARIGARCÍA c): SAU-AT 1.8 c): tiene el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente pero se ha considerado en tramitación puesto que no está ejecutado, por lo tanto no se ha incorporado en el fichero de sectores y no cuenta con ficha de ordenación.
- PRADO DEL HACHA: SAU-AT 3.4: tiene el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente pero se ha considerado en tramitación puesto que no está ejecutado, por lo tanto no se ha incorporado en el fichero de sectores y no cuenta con ficha de ordenación.



TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 15. Definición.

1. Las condiciones generales de los usos en Suelo Urbano son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el PGOU o el planeamiento que lo desarrolle.
2. En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan a lo largo de este Título.

Artículo 16. Clases de usos.

1. La ordenación de usos se establece con tres clases: básicos, pormenorizados y globales:
 - a) Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contemplado en este PGOU. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.
 - b) Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada ordenanza.
 - c) Los usos globales corresponden con el nivel más agregado de definición de usos y constituyen la base de la zonificación de usos en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Artículo 17. Ámbito de aplicación.

1. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, reestructuración y cambio de uso.
2. Los usos que el PGOU asigna a diferentes zonas se consideran usos propuestos. Las actividades que existieran en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU se consideran usos existentes.
3. Serán autorizables los usos existentes de hecho en la fecha anteriormente indicada que, coincidiendo con alguno de los propuestos para el predio en que estuvieran situados, reúnan las condiciones mínimas establecidas en estas normas para cada uso a efectos de legalización. Así mismo, serán autorizables los usos existentes de hecho que, no coincidiendo con el propuesto para esa zona, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento y siempre que cumplan las condiciones mínimas antes citadas.

Artículo 18. Obras en edificios existentes.

Sólo se permiten obras de ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la ordenanza correspondiente.

Artículo 19. Locales en sótano.

En los sótanos podrán autorizarse aquellos usos que las respectivas ordenanzas contemplen como compatibles para la planta baja, siempre que el local cumpla todos y cada uno de los requisitos que exijan,



tanto la normativa urbanística municipal como la regulación sectorial que afecte al uso específico que se pretenda realizar. Estos usos serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos, con total cumplimiento de los dispuesto por el CTE en su Documento Básico de seguridad contra el incendio (DB-SI) y en su Documento Básico de utilización y accesibilidad (DB-SUA).

CAPÍTULO 2. USOS BÁSICOS.

Artículo 20. Definiciones y niveles de los usos básicos.

1. A efectos de aplicación de las presentes normas se consideran los siguientes:

- 1 Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

Se establecen los siguientes niveles o tipos dependiendo del número de viviendas a las que sirve el acceso:

- Vivienda plurifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de una vivienda.
- Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de servicios y accesos comunes.

- 2 Residencia comunitaria: todo edificio, o parte de él, destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia y comparte espacios para el desarrollo de la vida diaria, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos y apartamentos tutelados de personas mayores, casas-cuartel de la Guardia Civil, o similares).

- 3 Comercio y servicios: locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías (como zapaterías, tiendas de alimentación, etc.), o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo (como peluquerías, etc.).

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- Comercio y Servicios nivel 1: superficie máxima 750 m² de superficie de venta al público.
- Comercio y Servicios nivel 2: superficie máxima 1.000 m² de superficie de venta al público.
- Comercio y Servicios nivel 3: superficie superior a 1.000 m² de superficie de venta al público.

- 4 Oficinas: locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como bancos, seguros, etc., o destinados a la prestación de servicios privados al público, como despachos profesionales o análogos (dentistas, podólogos,...).

- 5 Hospedaje: locales de servicio al público destinados al alojamiento eventual o temporal de transeúntes como hoteles, hostales, aparta-hoteles, pensiones, casas de turismo rural, y análogos.

- 6 Espectáculo y reunión: locales abiertos al público con fines de cultura y recreo, como cines, teatros, salas de exposiciones y de conferencias, etc.

- 7 Hostelería: locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: restaurantes y similares, bares, bares musicales, salas de fiestas y discotecas.



- 8 Taller: locales destinados a la realización de artes u oficios como pequeños locales de construcción, electricidad, fontanería, óptica, relojería, confección, cestería, encuadernación, artes gráficas, joyería, peletería, reparación de automóviles y análogos, así como las instalaciones destinadas a servicios urbanos y particulares.

Se establecen los siguientes niveles en base al Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León:

- Taller nivel 1: los indicados en la letra b) del Anexo III de la citada Ley, entendiéndose como actividades no molestas: *“talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, confección, peletería y guarnicionería, cestería, encuadernación, auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que su superficie sea inferior a 500 m².”*
- Taller nivel 2: los indicados en la letra c) del Anexo III de la citada Ley, entendiéndose como actividades molestas: *“talleres de cualquiera de las actividades o instalaciones citadas en para el Taller nivel 1, sin límite de superficie o potencia mecánica instalada, siempre que estén situados en polígonos industriales”.*

- 9 Industria: establecimientos dedicados a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, preparación para otras transformaciones incluso envasado, transporte y distribución. No tendrán cabida las actividades citadas en los Anexos I y II del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León:

Se establecen los siguientes niveles:

- Industria nivel 1: industria general (nave industrial). Admite la agrupación de naves nido¹. Si se trata de ampliación de una existente se permite el adosamiento, formando un edificio único.
- Industria nivel 2: industria autónoma (factoría), exenta, sin limitación de superficie. Propia de actividades con gran necesidad de superficie, o que por sus características de molestia o peligrosidad, o cualquier otra circunstancia, deben estar separadas de las áreas centrales residenciales y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación. Si se trata de ampliaciones de una de las existentes, se permite el adosamiento, formando un edificio único.

- 10 Almacén: locales destinados a la guarda, conservación y distribución de las materias primas elaboradas, con exclusivo suministro a otras industrias, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, sin servicio de venta directa al público.

Se establecen los siguientes niveles en base al Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León:

- Almacén nivel 1: los indicados en las letras d), j) y l) del Anexo III de la citada Ley: *“actividades o instalaciones de almacenamiento y/o venta al por mayor de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 1.000 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, residuos de cualquier tipo (excepto los de producción propia), chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria; actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas*

¹ Naves nido: conjunto de edificaciones de uso industrial consistente en una serie de naves adosadas por sus linderos laterales, con un frente a vía pública en régimen de división horizontal.



siempre que no cuenten con sistema de refrigeración y/o sistemas forzados de ventilación, que como máximo contengan 2.000 l de gasóleo u otros combustibles; instalaciones de almacenamiento de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos para autoconsumo.”

– Almacén nivel 2: los indicados en las letras e) y l) (no de autoconsumo) del Anexo III de la citada Ley: “*actividades o instalaciones indicadas para el Taller nivel 1 cuando se ubiquen en polígonos industriales sin límite de superficie; instalaciones de almacenamiento de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos que no sean para autoconsumo*”

- 11 Garaje y estacionamiento: locales y espacios para la estancia de vehículos de automóviles, incluyendo los espacios de acceso.
- 12 Equipamiento: locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados (guarderías, colegios, universidades, centros de formación profesional,...), a la asistencia a la población enferma o desprotegida (hospitales, centros de salud, residencia de ancianos, etc.), culturales, y en general, a los usos de carácter colectivo.
- 13 Deportivo: instalaciones para la práctica deportiva.
- 14 Parque y jardín: terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.

Se establecen los siguientes niveles:

- Parque y jardín nivel 1: parque y jardín de uso y dominio público.
- Parque y jardín nivel 2: parque y jardín de uso privado.

- 15 Servicios urbanos: instalaciones o espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones de servicios como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, depuración, recogida, depósito y tratamiento de residuos, gas, y demás servicios esenciales o de interés general.
- 16 Usos especiales: no incluidos en ninguna otra categoría, como gasolineras, estaciones de servicio (toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gasoil o lubricantes, y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor), lavaderos de coches al aire libre, etc.
- 17 Viario y comunicación: espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia no incorporadas al sistema de parques y jardines.

2. Se establecen en los artículos siguientes: Artículo 23, Artículo 24, Artículo 25, Artículo 26, Artículo 27, Artículo 28, Artículo 29, Artículo 30, Artículo 31 y Artículo 32, las condiciones para alguno de los usos básicos descritos en el apartado anterior que se considera necesario detallar.

Artículo 21. Compatibilidad entre usos básicos.

1. No se admiten ninguna de las actividades de ocio y entretenimiento establecidas en el Anexo de la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León: “*discotecas, salas de fiestas, pubs y karaokes, bares especiales, ciber-café, café cantante, bolera, salas de exhibiciones especiales y locales multiocio*” en edificios con uso pormenorizado Residencial en Edificación Unifamiliar.
2. Con la excepción del uso básico Oficinas, no podrá situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por viviendas.
3. Las actividades de hostelería y restauración se podrán ubicar a cualquier distancia entre ellas, excluyendo las actividades de ocio y entretenimiento establecidas en la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de



espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León, cuya distancia se regulará por la legislación sectorial.

4. Cuando se de integración de usos en un mismo local, por ejemplo tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

Artículo 22. Plazas de aparcamiento.

1. Como regla general se aplicarán los estándares de dotación de aparcamientos señalados a continuación:

- vivienda, apartamento o estudio: 1 plaza por vivienda hasta 150 m² construidos; otra cada 100 m² o fracción superior a 50 m².
- residencia comunitaria: 1 plaza por cada 6 dormitorios.
- comercio y servicios: 1 plaza por cada 60 m² construidos.
- oficinas: 1 plaza por cada 50 m² construidos.
- hospedaje: 1 plaza por cada 4 camas.
- hostelería, comercio y servicios, todos en edificio exclusivo: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- espectáculo y reunión: 1 plaza por cada 25 localidades o 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- talleres y almacenes: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- industria: 1 plaza por cada 150 m² construidos.
- equipamiento: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- deportivo: 1 plaza por cada 25 espectadores.
- uso especial: se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad del mismo, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² construidos.

2. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.

3. En el caso de edificios catalogados o cuando las dimensiones o tamaño del solar lo hicieran aconsejable por no existir solución técnica adecuada, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligatoriedad de proveer directamente en el edificio o solar las plazas de aparcamiento requeridas.

4. Para el caso de inmuebles a los que se acceda por una zona calificada como espacio libre de uso público, el Ayuntamiento tendrá la potestad de decidir eximir o no de la obligatoriedad de prever directamente las plazas de aparcamiento requeridas para no desvirtuar el uso de espacio libre (podrá decidir si exigir las plazas de aparcamiento o no exigir las), pudiendo también restringir el uso a horarios de máxima afluencia.

Artículo 23. Condiciones generales del uso básico vivienda plurifamiliar.

1. Además de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en la normativa sectorial y en el PGOU, las viviendas cumplirán lo siguiente:

a) Condiciones de situación:

- El acceso será común y se producirá desde la vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.
- No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.



- Se prohíben las viviendas en edificaciones provisionales de madera o de cualquier otro material discordante con la tipología edificatoria típica de la zona, aunque estén destinadas para cubrir demandas puntuales de afluencia.
 - b) Programa de la vivienda:
- Con carácter general no se admiten viviendas inferiores a 50 m² útiles, a excepción de los denominados estudios y apartamentos, regulados en este epígrafe.
- Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores, o en su defecto contarán con las tomas necesarias para la instalación de una máquina secadora.
- Se permiten los estudios y apartamentos, entendiendo como tales el alojamiento de un solo dormitorio y condiciones menos exigentes que las de vivienda mínima. La superficie será entre 30 y 50 m² útiles e incluirá:
 - Estancia de 12 m² útiles como mínimo.
 - Dormitorio de 10 m² más armario.
 - Aseo de 3 m², compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo.
 - Cocina de 4 m². Se podrá disponer la cocina incorporada a la estancia, con una superficie total equivalente a la suma de ambas.
- c) Dotación de aparcamiento:
- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos y otra cada 100 m² o fracción superior a 50 m², y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, estudio y apartamento.
- Solamente en el caso de imposibilidad técnica (que deberá ser debidamente justificada) en las ordenanzas R1 y R3, podrá admitirse la no disposición de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, estudio y apartamento. En concreto, en los casos indicados a continuación, no será exigible la obligatoriedad de proveer directamente en el edificio o solar las plazas de aparcamiento requeridas:
 - en edificios catalogados,
 - cuando el solar cumpla alguno de los siguientes parámetros:
 - superficie < 70 m²,
 - frente a viario público < 6 m,
 - cuando el número de viviendas sea ≤ 2 y sin ningún otro uso en el inmueble,
 - cuando el ancho de la calle sea < 4 m.

Artículo 24. Condiciones generales del uso básico vivienda unifamiliar.

Además de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en la normativa sectorial y en el PGOU, las viviendas cumplirán las condiciones señaladas en las condiciones del uso básico vivienda plurifamiliar, a excepción de que cada alojamiento familiar cuente con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

Artículo 25. Condiciones generales del uso básico residencia comunitaria.

Cumplirán las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en la normativa sectorial, prohibiéndose zonas vivideras en sótanos y semisótanos.

Artículo 26. Condiciones generales del uso básico comercio y servicios.

1. Además de las condiciones de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad comercial, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:



a) Dimensiones:

- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc..., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de los locales; se excluyen expresamente la superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
- En ningún caso la superficie de venta será menor de 4 m² útiles y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de la propia vivienda del propietario en una edificación unifamiliar.
- El acceso será independiente del resto de usos si el uso comercial se encuentra ubicado en un edificio que contenga otros usos.

b) Ordenación de la carga y descarga:

- Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 m², o los 1.000 m² en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local una dársena que permita las operaciones de carga y descarga.

c) Pasajes comerciales:

- Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a 4 m.

2. En todo caso, la concesión de la licencia de actividad requerirá la previa concesión de la licencia comercial de acuerdo con la legislación de equipamientos comerciales.

Artículo 27. Condiciones generales del uso básico industria nivel 1 y 2.

1. Deberán cumplir las condiciones del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, además de lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Norma que la sustituya.

2. Además de las condiciones de la normativa sectorial de aplicación dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

a) Protección contra el fuego:

- Las edificaciones industriales entre medianeras resolverán en sí mismas las medidas de protección contra el fuego establecidas en la normativa correspondiente, y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse un callejón de 5,00 m de ancho, libre de obstáculos, de los laterales de las edificaciones, en aquellas que estuvieran separadas respecto a algún lindero.

b) Dotación de aparcamiento:

- Deberá preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o almacén en el interior de la parcela. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida para talleres o almacenes, y por cada 150 m² de superficie construida para industria, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de taller.
- Las plazas de aparcamiento se localizarán en los espacios libres interiores a parcelas, en zona de retranqueos o bajo rasante.



- Sólo se permitirá la localización en el interior de las edificaciones cuando se garantice fehacientemente la dedicación de un espacio exclusivo para este uso, separado del espacio de producción.
 - c) Ordenación de la carga y la descarga.
- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 1.000 m² construidos, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga. Las dimensiones de estos espacios serán de 3x15 m.
- Las plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores de parcela o en zona de retranqueos. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice suficientemente que se dedicará un espacio exclusivo delimitado físicamente para este uso.

Artículo 28. Condiciones generales del uso básico garaje y estacionamiento.

1. Cabe diferenciar entre garaje privado, garaje anexo a uso de taller, y aparcamiento público. Excepto en viviendas unifamiliares, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Situación y actividad:
 - Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales empleados en las siguientes situaciones: en las plantas bajas o bajo rasantes de los edificios, y en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela, espacio libre público y privado, o vía pública. Se permiten los aparcamientos subterráneos bajo parcela con las condiciones de volumetría definidas en cada ordenanza específica.
 - Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.
 - En el caso de edificaciones destinadas a uso residencial, las plazas de aparcamiento mínimas exigidas por la presente normativa reguladora deberán estar vinculadas obligatoriamente (urbanísticamente y registralmente) a las viviendas de ese mismo edificio. Solamente las plazas de aparcamiento a mayores de las exigidas por la presente normativa, podrán no estar vinculadas a las viviendas de ese edificio.
- b) Acceso a los garajes:
 - Se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
 - Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m y su ancho no será inferior a 6 m.
 - No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde se pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
 - El barrido de la apertura de las puertas de garaje no podrá, en ningún caso, invadir el espacio libre público.
- c) Dimensiones:
 - Las plazas de aparcamiento tendrán, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

Automóvil	4,50 m x 2,20m.
Furgoneta	6,00 m x 2,50 m.
Camión	9,50 m x 3,20 m.
 - A efectos de cómputo de la superficie total se incluirá la necesaria para acceso y maniobra, considerándose a razón de 20 m² útiles por plaza.



- Queda prohibido el cerramiento de las plazas de garaje, a excepción de las así diseñadas en el correspondiente proyecto técnico.
- No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aun cumpliendo las dimensiones establecidas, no cuente con fácil acceso al mismo, debiendo en este caso justificarlo técnicamente para que pueda considerarse como tal.
- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones fijadas en los párrafos anteriores. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.
- Los garajes privados de las viviendas unifamiliares dispondrán de unas dimensiones mínimas de 4,50 m por 2,20 m, garantizando unas dimensiones que permitan la apertura de puertas.
 - d) Altura libre de pisos:
- Se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
 - e) Ventilación:
- Se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
 - f) Desagües:
- Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

Artículo 29. Condiciones generales del uso básico equipamiento.

1. Los equipamientos cumplirán las condiciones de la ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, condiciones estéticas, alturas, retranqueos, etc.) y lo indicado en los siguientes números.
2. La calificación pormenorizada en los planos de ordenación o el señalamiento de una acción programada para su uso detalladamente cualificado, tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del planeamiento si se mantiene el uso dotacional (equipamiento) y se justifica socialmente la mejor necesidad del cambio y su interés público.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, volumen, y forma) solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de restauración.
4. En las parcelas calificadas para uso equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.
5. Los equipamientos deberán cumplir las siguientes condiciones dependiendo del uso al que se destinen:
 - a) Para el equipamiento educativo:
 - Cumplirán las condiciones de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (oficinas, talleres, deportes, etc.).
 - Podrán disponerse usos complementarios al principal educativo, por ejemplo residencias de estudiantes, que cumplirán las condiciones generales de uso definidas para el uso básico Residencia comunitaria.
 - Cumplirá la reglamentación específica del Órgano responsable en dicha materia.
 - b) Para el equipamiento cultural:
 - A parte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de los diferentes usos que complementen al principal en los locales donde se desarrollen.
 - c) Para el equipamiento religioso:



- Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán las condiciones generales de uso definidas para el uso básico residencia comunitaria.
 - d) Para el equipamiento sanitario-asistencial:
 - Cumplirá lo establecido en la normativa sanitaria específica de aplicación.
 - e) Para el equipamiento deportivo:
 - Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla las condiciones de esta normativa.
 - Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.
 - La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación.
 - Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.
 - f) Para el equipamiento de espectáculos:
 - Cumplirá la normativa específica de aplicación.
 - g) Para el equipamiento de otros servicios:
 - Cumplirán las normativas específicas de aplicación y las de los usos enunciadas en esta normativa cuando fueran asimilables a ellos, por ejemplo, las oficinas administrativas cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados la del uso comercial, las telecomunicaciones la legislación sectorial de telecomunicaciones, etc.
6. Plazas de aparcamiento: carga y descarga:
- a) El uso básico equipamiento dispondrá de las plazas de aparcamiento indicadas en el Artículo 22.
 - b) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús.

Artículo 30. Condiciones generales del uso básico parque y jardín.

1. Podrán delimitarse zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo a cualquier otro uso.
2. Se permitirán solamente pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida, y pequeñas edificaciones de carácter cultural, todas ellas de superficie inferior a 25 m² construidos. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3 m de altura de cornisa.
3. En estas zonas se instalarán juegos infantiles y/o el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.
4. Se establecerán franjas de espacios libres (parque y jardín) en los laterales de las vías rápidas, como protección física y ambiental contra éstas, y en las que no sea necesaria la instalación de juegos y mobiliario enunciados en el apartado anterior.
5. En todo caso, cumplirán con lo especificado en la ley de accesibilidad existente.
6. Se permite el acceso de vehículos únicamente para paso de emergencias, servicios públicos y acceso a zonas de equipamientos.

Artículo 31. Condiciones generales del uso básico servicios urbanos.

1. Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas a las que afecte y las de las compañías suministradoras.



2. La ejecución de las instalaciones infraestructurales lleva consigo el establecimiento de las servidumbres correspondientes, y en su caso, de las expropiaciones.
3. Las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc. se deberán disponer en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas.
4. Las características de cada uno de los distintos servicios se definen en el TITULO IV: Condiciones Generales de la Urbanización.

Artículo 32. Condiciones generales del uso básico usos especiales para estaciones de servicio y similares.

1. Además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las condiciones que se detallan en los siguientes puntos.
2. Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación de uso residencial y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además del uso industrial.
3. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
4. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas en la legislación correspondiente.
5. No presentarán incidencias negativas sobre el tráfico rodado y el tránsito peatonal, debiéndose justificar satisfactoriamente mediante un estudio de circulación.

CAPÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 33. Clasificación.

1. Se consideran usos pormenorizados las agrupaciones de usos básicos definidas en estas normas y las que pudieran resultar de la redacción de planeamiento de desarrollo: Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales.
2. A los efectos de esta normativa se consideran las siguientes clases de usos pormenorizados:
 - 1 Residencial en edificación colectiva
 - 2 Residencial en edificación unifamiliar
 - 3 Industrial
 - 4 Terciario
 - 4.1 Terciario grado 1
 - 4.2 Terciario grado 2
 - 5 Dotacional equipamientos
 - 6 Dotacional espacios libres públicos
 - 7 Espacios libres privados
 - 8 Dotacional servicios urbanos
 - 9 Dotacional viario y comunicación
3. Para cada uso pormenorizado se establecen el uso básico predominante o característico (uso/s básico/s de mayor intensidad dentro de la zona) y los usos básicos compatibles y prohibidos. Todos los usos que no estén expresamente prohibidos en cada uso pormenorizado, se entiende que están permitidos.



4. El uso básico predominante o característico se define como aquél de implantación predominante, en términos de intensidad asignada por el PGOU, en una determinada zona del territorio. Para ello se establece un porcentaje mínimo referido al total de la edificabilidad prevista en el suelo calificado con ese mismo uso pormenorizado². Siempre que no se especifique dicho porcentaje, se entiende que al menos el 50% de la edificabilidad prevista para ese ámbito de ordenanza deberá asignarse al uso básico predominante.

En los usos pormenorizados Residenciales, el mínimo de vivienda no será exigible cuando las edificaciones estén destinadas a los usos básicos de Hostelería, Hospedaje, Comercio, Oficinas o Equipamiento.

5. Los usos básicos compatibles son aquellos que pueden coexistir con el uso básico predominante, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso básico predominante, además de la limitación establecida en el punto anterior y en las tablas de uso incluidas al final de esta normativa.

6. Los usos básicos prohibidos son aquellos que, por su incompatibilidad zonal intrínseca, o por su incompatibilidad en relación con el uso básico predominante, deben quedar excluidos del ámbito que se señala.

7. El uso básico viario y comunicación está incluido implícitamente en todos los usos pormenorizados. Los usos básicos de parque y jardín pueden entrar con un 100%, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.

8. El uso básico garaje y estacionamiento es compatible con todos los demás, salvo las limitaciones establecidas en el uso pormenorizado Dotacional Espacios Libres Públicos.

Artículo 34. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la ordenanza particular correspondiente.

Sección 1º. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN COLECTIVA.

Artículo 35. Definición y clasificación.

1. De forma general se define como uso residencial aquél en que la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. El uso pormenorizado Residencial en edificación colectiva se define como aquél que se desarrolla en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación, la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 36. Uso básico predominante, compatible y prohibido.

1. Uso básico predominante: Vivienda plurifamiliar.

2. Usos básicos prohibidos: Comercio y servicios nivel 3; Taller y almacén nivel 2; Industria en sus dos niveles; y Usos especiales.

² Por ejemplo, si para el uso pormenorizado Residencial en Edificación Colectiva se establece una intensidad de uso del 40% para Taller y la edificabilidad que le corresponde a una parcela supongamos que es de 200 m², esto significa que el 40% de la misma como máximo puede destinarse a taller (80 m²) siempre que los 120 m² restantes se destinen a vivienda.



3. Usos básicos compatibles: no se establecen limitaciones en la intensidad de uso para los usos compatibles identificados en las tablas adjuntas en el Título X de esta normativa, salvo para los señalados a continuación (que sólo serán compatibles si cumplen con dichas condiciones, ya que en caso contrario se considerarán prohibidos):

- para los usos de Taller nivel 1, Almacén nivel 1, y/o Garaje y estacionamiento, será del 40% como máximo de la superficie construida, pudiendo el Ayuntamiento prohibir todas aquellas actividades cuyas necesidades cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante;
- para el uso Residencia comunitaria, que requerirá de licencia municipal específica que podrá denegarse si la utilización colectiva del edificio se estima pueda causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona;
- para el uso Comercio y servicios niveles 1 y 2, sólo en planta baja (salvo que sea edificio exclusivo exento de viviendas, en cuyo caso se admitirá en todas las plantas), entendiéndose que el uso vinculado de almacenes y aparcamientos podrá situarse en planta sótano o semisótano, y requiriéndose para superficies construidas a partir de 200 m² de superficie un informe de circulación que demuestre la compatibilidad de acceso y aparcamiento de clientes y suministradores;
- para el uso Hostelero, los usos de cafetería, café-bar, bar y restaurante serán admisibles en planta baja, primera, y sótano vinculado a planta baja;
- para el uso Hostelero, los usos de discotecas, salas de fiesta, pub y karaokes, bares especiales, ciber-café, café cantante, boleras, salas de exhibiciones especiales y locales multiocio sólo en planta baja, sótano y semisótano (a excepción de edificio exclusivo exento de viviendas, en cuyo caso se admitirá en todas las plantas) y siempre que cumplan con toda la legislación aplicable.

Sección 2º. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.

Artículo 37. Definición y clasificación.

1. De forma general se define como uso residencial aquél en que la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamiento habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. El uso pormenorizado Residencial en edificación unifamiliar se define como aquél que se desarrolla en un edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

Artículo 38. Uso básico predominante, compatible y prohibido.

1. Uso básico predominante: Vivienda unifamiliar.
2. Usos básicos prohibidos: Vivienda plurifamiliar (con las excepciones identificadas expresamente en las fichas del Catálogo de elementos protegidos, que corresponden a determinadas villas de gran superficie); Comercio y Servicios niveles 2 y 3; Taller y Almacén nivel 2; Industria en todos sus niveles; Usos especiales; y dentro del uso básico Hostelería las discotecas, salas de fiesta, pub y karaokes, bares especiales, ciber-café, café cantante, boleras, salas de exhibiciones especiales y locales multiocio.
3. Usos básicos compatibles: no se establecen limitaciones en la intensidad de uso para los usos compatibles identificados en las tablas adjuntas en el Título X de esta normativa, salvo para los señalados a continuación (que sólo serán compatibles si cumplen con dichas condiciones, ya que en caso contrario se considerarán prohibidos):



- para los usos de Taller y almacén nivel 1, y Comercio y servicios nivel 1, que sólo se establecerá en planta baja y con un máximo de 60 m2 por parcela;
- para el uso de Oficinas, que sólo se permitirá en planta baja y primera (prohibido en planta bajo cubierta);
- para terrazas de verano en el uso Hostelero, siempre que cuenten con instalación permanente.

Sección 3º. USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL.

Artículo 39. Definición y clasificación.

1. De forma general, se define como uso industrial aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración u obtención, transformación o reutilización de productos industriales, reparación, mantenimiento, envasado y embalaje, almacenaje y distribución de productos, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
2. El uso pormenorizado Industrial se define como aquél que realiza actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda, correspondiendo todas las actividades en general, sin limitaciones de su superficie, potencia ni características industriales, admitiéndose las excepciones contempladas en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 40. Uso básico predominante, compatible y prohibido.

1. Uso básico predominante: Industria niveles 1 y 2.
2. Usos básicos prohibidos: Vivienda plurifamiliar; y Residencia comunitaria.
3. Usos básicos compatibles: no se establecen limitaciones en la intensidad de uso para los usos compatibles identificados en las tablas adjuntas en el Título X de esta normativa, salvo para los señalados a continuación (que sólo serán compatibles si cumplen con dichas condiciones, ya que en caso contrario se considerarán prohibidos):
 - para la vivienda unifamiliar, que sólo será compatible si se encuentra vinculada a la custodia de la instalación y con un máximo de 100 m2 construidos;
 - para los usos de Oficinas, que sólo serán compatibles si están vinculadas a una actividad principal de Industria, Taller o Almacén, o su cometido está orientado al servicio de dichas actividades.

Sección 4º. USO PORMENORIZADO TERCIARIO GRADO 1.

Artículo 41. Definición y clasificación.

1. El uso de servicio terciario grado 1 tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, dentro del comercio, hostelería, hospedaje, oficinas, y ocio y reunión, tales como la venta al pormenor en sus distintas formas (información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, ocio, etc.), o al por mayor.

Artículo 42. Uso básico predominante, compatible y prohibido.

1. Uso básico predominante: Comercio y servicios niveles 1 y 2.
2. Usos básicos prohibidos: Vivienda plurifamiliar y unifamiliar; Residencia comunitaria; Industria niveles 1 y 2; Taller nivel 2; Almacén nivel 2; y Usos especiales.



Usos básicos compatibles: no se establecen limitaciones en la intensidad de uso para los usos compatibles identificados en las tablas adjuntas en el Título X de esta normativa.

Sección 5º. USO PORMENORIZADO TERCARIO GRADO 2.

Artículo 43. Definición y clasificación.

2. El uso de servicio terciario grado 2 tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, dentro del comercio, hostelería, hospedaje, oficinas, y ocio y reunión, tales como la venta al pormenor en sus distintas formas (información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, ocio, etc.), o al por mayor. Incluye también todo tipo de actividades de alta tecnología, los locales de exposición y venta, las oficinas y servicios ligados a la actividad (tales como almacenes y talleres) y las gasolineras.

Artículo 44. Uso básico predominante, compatible y prohibido.

3. Uso básico predominante: Comercio y servicios en todos sus niveles.
4. Usos básicos prohibidos: Vivienda plurifamiliar y unifamiliar, excepto unifamiliar si está vinculada a la custodia de la instalación y con un máximo de 100 m² construidos; Residencia comunitaria; Industria niveles 1 y 2; Taller nivel 2; y Almacén nivel 2.
5. Usos básicos compatibles: no se establecen limitaciones en la intensidad de uso para los usos compatibles identificados en las tablas adjuntas en el Título X de esta normativa.

Sección 6º. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS.

Artículo 45. Definición y clasificación.

1. De forma general se define el uso Dotacional como aquél que engloba el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
2. El uso pormenorizado Dotacional equipamientos comprende todo el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser públicos o privados.

Artículo 46. Uso básico predominante, compatible y prohibido.

1. Uso básico predominante: Equipamiento, Deportivo y Espectáculo y reunión.
2. Usos básicos prohibidos: Vivienda plurifamiliar y unifamiliar; Comercio y servicios niveles 2 y 3; Taller en todos sus niveles; Industria en todos sus niveles; Almacén en todos sus niveles; y Usos especiales.
3. Usos básicos compatibles: no se establecen limitaciones en la intensidad de uso para los usos compatibles identificados en las tablas adjuntas en el Título X de esta normativa, salvo para los señalados a continuación (que sólo serán compatibles si cumplen con dichas condiciones, ya que en caso contrario se considerarán prohibidos):
 - sólo se admiten los usos de Comercio y servicios nivel 1 si están vinculados al uso básico predominante, o su cometido está orientado al servicio de dicha actividad, y siempre con un máximo del 2% de la superficie construida total del uso predominante;



- sólo se admiten los usos de Oficinas si están vinculados a al uso básico predominante o su cometido está orientado al servicio de dicha actividad.

Artículo 47. Sustitución del uso pormenorizado Dotacional equipamientos.

1. Ningún uso de equipamiento público existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Podrá autorizarse el uso de Parque y jardín siempre que no conlleve la conversión de un uso público en uso privado.
3. Los usos de equipamiento público existentes podrán sustituirse cumpliendo las anteriores y siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
 - b) Si está situado en edificio exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier uso con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:
 - i. Educativo, que podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de Espectáculos.
 - ii. Cultural-asociativo de titularidad pública, y Religioso, que solo podrán ser sustituidos por otro Cultural-asociativo.
 - iii. Espectáculos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional al aire libre.
 - iv. Sanitario-asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento.
 - v. Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

Sección 7º. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 48. Definición y clasificación.

1. De forma general se define el uso Dotacional como aquél que engloba el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
2. El uso pormenorizado Dotacional espacios libres públicos comprende todo el sistema de espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público.

Artículo 49. Uso básico predominante, compatible y prohibido.

1. Uso básico predominante: Parque y jardín nivel 1.
2. Usos básicos prohibidos: Vivienda plurifamiliar y unifamiliar; Residencia comunitaria; Comercio y servicios niveles 2 y 3; Oficinas; Hospedaje; Espectáculo y reunión; Taller en todos sus niveles; Industria en todos sus niveles; Almacén en todos sus niveles; Parque y jardín nivel 2; y Usos especiales.
4. Usos básicos compatibles: no se establecen limitaciones en la intensidad de uso para los usos compatibles identificados en las tablas adjuntas en el Título X de esta normativa, salvo para los señalados a



continuación (que sólo serán compatibles si cumplen con dichas condiciones, ya que en caso contrario se considerarán prohibidos):

- para el uso de Comercio y servicios nivel 1, que sólo será compatible si se trata de construcciones tipo quioscos;
- para los usos de Garaje y estacionamiento, que sólo será compatible si se encuentra indicado en los planos de ordenación;
- para el uso de Equipamiento, que sólo será compatible si se trata de una instalación descubierta;
- para el uso Deportivo, que sólo será compatible si se trata de una instalación descubierta y con una ocupación máxima del 50% de la superficie total del uso predominante;
- para el uso Viario y comunicación, que sólo será compatible si se encuentra indicado en los planos de ordenación.

Sección 8º. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Artículo 50. Definición y clasificación.

1. El uso pormenorizado Dotacional espacios libres privados comprende todo el sistema de espacios e instalaciones asociadas destinadas a jardines, áreas de ocio y expansión de propiedad privada, ligadas inequívocamente a otras porciones de la misma parcela a las que se aplican condiciones específicas de edificación.

Artículo 51. Uso básico predominante, compatible y prohibido.

1. Uso básico predominante: Parque y jardín nivel 2.
2. Usos básicos compatibles: Casetas de guarda de herramientas con una altura máxima de 3 m al alero y superficie construida máxima de 10 m²; piscinas.
3. Usos prohibidos: el resto de usos básicos.

Sección 9º. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS.

Artículo 52. Definición y clasificación.

1. De forma general se define el uso Dotacional como aquél que engloba el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
2. El uso pormenorizado Dotacional servicios urbanos comprende las instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada.

Artículo 53. Uso básico predominante, compatible y prohibido.

1. Uso básico predominante: Servicios urbanos.
2. Usos básicos compatibles: Parque y jardín nivel 1: y Garaje y estacionamiento.
3. Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.



Artículo 54. Sustitución del uso pormenorizado Dotacional Servicios urbanos.

El uso pormenorizado Dotacional Servicios urbanos existente podrá sustituirse por cualquier uso dotacional.

Sección 10º. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL VIARIO Y COMUNICACIÓN.

Artículo 55. Definición y clasificación.

1. De forma general se define el uso Dotacional como aquél que engloba el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
2. El uso pormenorizado Dotacional vías públicas son el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de viario. Son de uso y dominio público. Las condiciones que deben cumplir las vías públicas se especifican en el Título de esta normativa referente a las Condiciones Generales de la Urbanización.

Artículo 56. Uso básico predominante, compatible y prohibido.

1. Uso básico predominante: Viario y comunicación de uso público. Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados.
2. Usos básicos compatibles: Garaje y estacionamiento.
3. Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

CAPÍTULO 4. USOS GLOBALES.

Artículo 57. Clasificación y definición.

1. A efectos de aplicación de las presentes normas se consideran los siguientes:
 - a) Residencial.
 - b) Industrial.
 - c) Terciario.
 - d) Dotacional.
2. Se define el uso global Residencial como aquél que sirve para proporcionar alojamiento permanente a personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
3. Se define el uso global Industrial como aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración u obtención, transformación o reutilización de productos industriales, reparación, mantenimiento, envasado y embalaje, almacenaje y distribución de productos, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
4. Se define el uso global Terciario como aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, ocio, etc.



5. Se define el uso global Dotacional como aquél que engloba el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprende vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

Artículo 58. Porcentaje del uso básico predominante.

1. Para el uso global Residencial: uso básico predominante Vivienda, con un porcentaje mínimo sobre la edificabilidad total del 50%.
2. Para el uso global Industrial: usos básicos predominantes Industria, Taller y Almacén, formalizando su suma un porcentaje mínimo sobre la edificabilidad total del 60%.
3. Para el uso global Terciario: usos básicos predominantes Comercio y servicios, Oficinas, Hostelería, Hospedaje y Espectáculo y reunión, con un porcentaje mínimo sobre la edificabilidad total del 70%.
4. Para el uso global Dotacional: usos básicos Equipamiento y Deportivo, con un porcentaje mínimo sobre la edificabilidad total del 90%.



TITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración.

A estas condiciones habrá que añadir las particulares, reguladas para cada ordenanza de forma pormenorizada.

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA.

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Sección 1º. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 59. Definición y tipo de parcela.

1. Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente (Disposición Adicional Única del RUCyL).
2. Las condiciones de la parcela son las que debe reunir una parcela para ser edificable.
3. Las parcelas podrán ser rústicas o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado del Suelo Urbano definido en el plano de ordenación.
4. Las parcelas que sean atravesadas por la línea del límite del suelo urbano dibujada en los planos de ordenación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Artículo 60. Solar.

Son aquellas parcelas de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, que cumplen las condiciones establecidas en el art. 22 de la LUCyL:

- a) Disponer de acceso por vía urbana con las características señaladas en el artículo 24 del RUCyL.
- b) Disponer de los siguientes servicios a pie de parcela: abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, con las condiciones establecidas en el artículo 24 del RUCyL.

Artículo 61. Linderos y superficie.

1. Se entiende por **linderos** las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Se distingue entre lindero frontal, laterales y trasero.
 - a) Lindero frontal, o frente de parcela: es aquél que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación.
 - b) Linderos laterales: son las líneas perimetrales que establecen los límites con las parcelas colindantes. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.



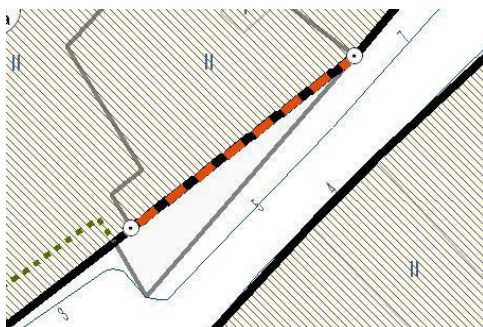
- c) Lindero trasero, o posterior o testero: es aquél linde o lindes opuestos al lindero frontal, en su caso.
 - d) Cerramiento de parcela: cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.
2. Dimensiones máximas o mínimas de linderos, son las que establezcan esta normativa para uno o varios linderos de la parcela.
3. Se entiende por **superficie de la parcela**, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

Artículo 62. Pared medianera.

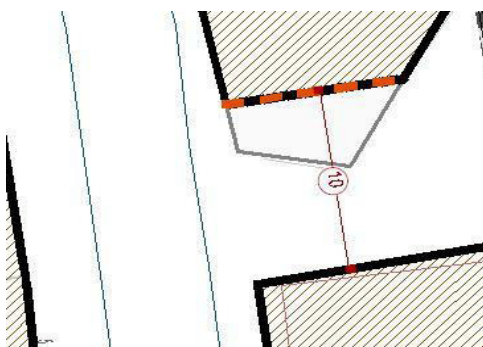
Pared medianera a efectos urbanísticos, se entiende como el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aun cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

Artículo 63. Alineaciones y retranqueos.

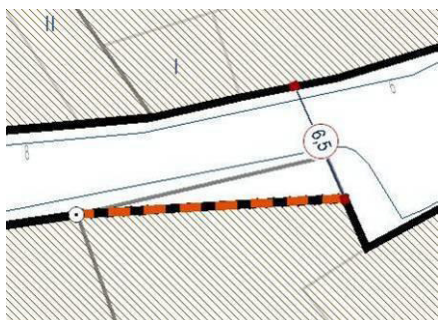
1. Se definen las siguientes:
- a) Alineación existente: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa el espacio de las parcelas edificables del de uso público destinado a viales o a espacios libres. Coincide con la actual línea definida por la Dirección General del Catastro.
 - b) Alineación oficial: es la determinada en los planos de ordenación del presente PGOU; puede coincidir o no con la existente actualmente.
 - c) Cambio de alineación: es la línea que define la nueva separación entre el espacio de parcelas edificables, del uso público destinado a viales o espacios libres.
 - d) Retranqueo: es la separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.
2. La alineación será la existente grafiada en los planos de ordenación, salvo en los ámbitos grafiados en los planos de ordenación como “cambio de alineación”.
3. En base a la calidad de la cartografía base y a posibles diferencias con la realidad física, en caso de discrepancia deberá ser constatable en el terreno cumpliéndose lo indicado en el Artículo 9 de la presente normativa.
4. Para la medición de las alineaciones los planos de ordenación utilizan los códigos siguientes:
- a) Línea de trazos alternando los colores rojo y negro: indica un cambio de alineación correspondiente a un retranqueo obligatorio de la edificación o del vallado de la parcela. La superficie retranqueada pasará a formar parte del dominio público.
 - b) Línea de trazos alternando los colores azul y negro: indica un cambio de alineación que engloba parte de superficie del dominio público (sobrante de viario público), por lo que el propietario de la parcela o edificación afectada deberá llegar a un acuerdo económico con el Ayuntamiento.



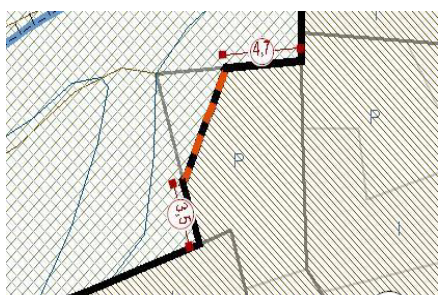
Alineación de esquina a esquina: representan esquinas de la edificación que pueden identificarse claramente sobre el terreno.



Alineación perpendicular: el cambio de alineación se realizará sobre la línea discontinua a la distancia perpendicular a la edificación indicada por la cota.



Alineación en prolongación a una fachada determinada: la cota indica la dirección de la fachada para medición en prolongación y la distancia necesaria hasta el encuentro de la edificación.



Alineación con cotas a edificación: se indican las distancias a puntos edificados o linderos reconocibles sobre el terreno

Artículo 64. Rasantes.

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.
2. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.



- b) Rasante actual: es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PGOU no señalara otras y en tanto no se redacten y aprueben figuras de planeamiento de desarrollo que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
 - c) Rasante natural del terreno: es la correspondiente al perfil del terreno.
 - d) Rasante de la línea de la edificación: es la intersección de la fachada exterior de la edificación con el terreno.
3. De forma general, las edificaciones deberán adaptarse a la topografía y rasante natural del terreno.

Artículo 65. Parcela mínima.

1. Parcela mínima es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (Disposición Adicional Única del RUCyL).
2. Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.
3. No podrán realizarse segregaciones de fincas cuyo resultado sean parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos como definición de parcela mínima, excepto si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con idéntica ordenanza de regulación, a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
4. Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales.
5. Las parcelas actualmente existentes consideradas como mínimas excepcionalmente, deberán cumplir con el resto de las condiciones de éstas, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas, y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el registro de la propiedad o mediante escritura pública aunque no esté inscrita en el Registro de la propiedad. En caso de carecer de esta documentación, el Ayuntamiento podrá admitir sustitutoriamente:
 - a) Contratos privados de antigüedad demostrable.
 - b) Licencia municipal de parcelación de fecha anterior.
6. Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:
 - a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en cada ordenanza de regulación, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
 - b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.
 - c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en el punto anterior.
 - d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.
7. En Suelo Rústico, en los casos que estas normas no fijan una parcela mínima, lo dispuesto en los puntos 1 y 2 del artículo anterior se aplica en relación a la Unidad Mínima de Cultivo.



Artículo 66. Parcela edificable y solar.

1. Tendrán la condición de **Solar**, según los requisitos establecidos en el artículo 68 del RUCyL, las superficies de suelo urbano legalmente conformadas y divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del presente PGOU, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público, así como aquellos otros que exija la presente normativa, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.
2. Para que una **parcela** sea **edificable** será necesario:
 - a) Que reúna las condiciones expresadas anteriormente.
 - b) Que cumpla las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
 - c) Que cumpla con las condiciones particulares de la ordenanza donde se ubique y del uso al que se destine.
3. No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, ésta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno Proyecto de Urbanización o garantía de su ejecución.
4. Los solares que deban ser considerados como no edificables por estar expresamente señalados en el planeamiento o por no cumplir los requisitos dimensionales para la zona en la que están situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.
5. Los terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector de sistemas generales existentes, y para la aplicación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Sección 2º. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Artículo 67. Elementos de referencia de la posición de la edificación.

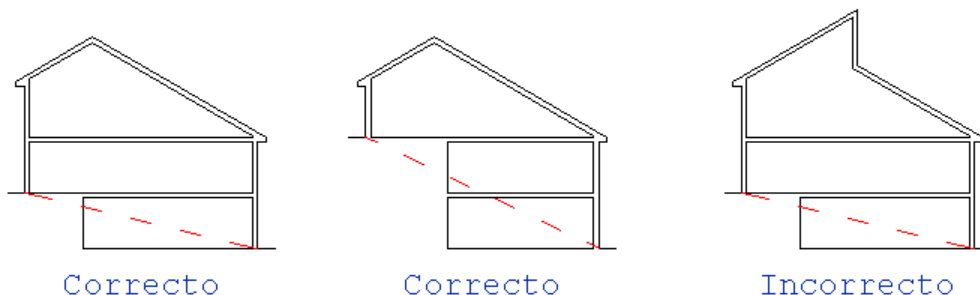
Son elementos, citados a continuación, respecto a los cuáles se fijan los distintos parámetros, en plano vertical u horizontal, que van a determinar la posición de edificio en la parcela:

- a) Alineaciones, definidas en el Artículo 63.
- b) Linderos y cerramiento de la parcela, definidos en el Artículo 61 y en el (artículo del suelo rústico) respectivamente.
- c) Plano de fachada: es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes ni vuelos en fachada.
- d) Fondo de edificación o fondo edificable, definido en el Artículo 72.
- e) Línea de edificación: es la línea de proyección vertical que separa la edificación en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.
- f) Pared medianera, definida en el Artículo 62.
- g) Rasante de viales, definida en el Artículo 64 y en el Artículo 68.
- h) Rasante de terrenos, definida en el Artículo 64 y en el Artículo 68.



Artículo 68. Edificación con frente a dos calles de distinta rasante.

En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, la edificación se escalonará interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas sin la utilización de particiones en cubiertas.



Artículo 69. Posición de la edificación respecto a los lindes.

1. Respecto a las alineaciones podrá estar en tres posiciones:
 - a) En línea, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
 - b) Fuera de la línea, cuando la alineación corta a la edificación.
 - c) Retranqueada o remetida, cuando la línea de la edificación es inferior a la alineación.
2. Respecto al resto de los linderos, la edificación se separará la distancia especificada en cada ordenanza medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.
3. Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomará como separación la distancia mayor.
4. Se entiende por **Retranqueo** la separación mínima de la edificación (línea de edificación) a la alineación oficial o a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.
5. Las plantas bajo rasante podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos siempre que ningún punto sobrepase la rasante natural del terreno, salvo indicación expresa en las condiciones de uso u ordenanza donde se encuentre la parcela.

Artículo 70. Tipología de edificaciones.

En función de su posición con respecto a los lindes laterales y del uso específico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, utilizadas en la literatura de esta normativa:

- a) Edificación aislada, es la edificación retranqueada en todos sus linderos.
- b) Edificación entre medianeras, es la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela por las paredes medianeras.
- c) Edificación pareada, es la edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueada de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones
- d) Edificación adosada: es la vivienda unifamiliar adosada a los dos linderos laterales, formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero.

Artículo 71. Posición del edificio respecto a otros.

1. Podrá establecerse una separación mínima al resto de las edificaciones donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.
2. Se entiende por separación entre edificaciones la distancia más corta entre sus planos de fachada.



Sección 3º. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Artículo 72. Fondo edificable.

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

Artículo 73. Superficie ocupable.

1. Es la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación.
2. Se determinará bien mediante un parámetro neto o el porcentaje de ocupación de parcela, o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.
3. Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama área de movimiento de la edificación, que podrá coincidir con la superficie ocupable. Dentro de este área de movimiento de la edificación se entienden incluidos los elementos “salientes” de la edificación (terrazas, aleros, escaleras,...), permitiéndose superar este área de movimiento con un saliente máximo de 80 cm, a excepción de los cuerpos volados cerrados que no podrán superar el área de movimiento.
4. Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo estas últimas ocupar el espacio de retranqueos cuando ningún punto sobrepase la rasante natural del terreno y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

Artículo 74. Coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela.

Se entiende por **coeficiente de ocupación**, la relación entre la superficie ocupable (independientemente de que sea edificación principal o auxiliar) y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la **máxima ocupación** permitida en la parcela.

Artículo 75. Superficie ocupada.

1. Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada (sin incluir los cuerpos y elementos salientes) con un plano horizontal.
2. La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable. La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta. La superficie ocupada por los porches computará al 50%.

Artículo 76. Superficie libre.

1. Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que sólo se podrán disponer jardines, piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas siempre que ningún punto de ellas sobrepase la rasante natural del terreno, no siendo posible instalar otro tipo de construcciones auxiliares.
2. Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que se fijen en esta normativa.

Sección 4º. EDIFICABILIDAD.

Artículo 77. Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del suelo.



Artículo 78. Superficie edificada o superficie computable.

1. La superficie edificada, computable a efectos del cálculo de la edificabilidad, está formada por:
 - a) La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
 - b) Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanos) que computarán por el 50% de superficie. En el caso de las viviendas unifamiliares la superficie cubierta no cerrada computará al 50% de su superficie a partir de 0,80 m del alero.
 - c) Los espacios bajo cubierta, que computarán por el 50% de su superficie siempre que el uso de dichos espacios sea el de trasteros o espacios habitables vinculados siempre a las viviendas que existan debajo; si estos espacios bajo cubierta constituyen viviendas independientes computarán el 100% de su superficie.
 - d) Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.
2. En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las ordenanzas:
 - a) Los patios interiores abiertos.
 - b) Los soportales y plantas bajas porticadas en las ordenanzas R1 y R2.
 - c) Las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
 - d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
 - e) Las superficies edificadas en planta bajo cubierta con altura libre entre forjado y cubierta inferior a 1,50 m y siempre que la altura interior entre forjado y cumbre sea inferior a 3,00 m.
3. Las plantas de sótano o semisótano no computarán a efectos de superficie edificada cuando se utilicen como:
 - a) Almacenes afectos a los usos residenciales o dotacionales del edificio.
 - b) Garajes.
 - c) Trasteros de las viviendas del edificio
 - d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.
 - e) Espacios de acceso a las anteriores dependencias.
4. La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 100% de su extensión como superficie edificada.

Artículo 79. Superficie construida.

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.

Artículo 80. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local a la superficie utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo.
2. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros (en el caso de superficies edificadas en planta bajo cubierta cuando la altura libre



entre forjado y cubierta sea inferior a 1,50 m y siempre que la altura interior entre forjado y cumbre sea inferior a 3,00 m).

Artículo 81. Superficie edificable.

1. La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.
2. Puede venir determinada por:
 - a) La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
 - b) La aplicación del índice de edificabilidad a la superficie de la parcela.

Artículo 82. Edificabilidad o intensidad de uso.

1. Se entiende por edificabilidad o intensidad de uso del suelo, la cantidad de metros cuadrados edificables que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
2. El PGOU establece una serie de parámetros que suponen unas limitaciones de altura, ocupación máxima de parcela y otras condiciones de ordenación detallada sobre porciones concretas de suelo urbano que se denominan ámbitos de calificación. El conjunto de estas condiciones se denomina regulación volumétrica. Estos ámbitos de calificación no coinciden necesariamente con manzanas ni con el parcelario, sino que agrupan porciones de suelo sobre los que el PGOU propone condiciones de ordenación idénticas.
3. De forma complementaria, en algunas ordenanzas de este PGOU se establece un sistema de índices de edificabilidad.
4. El criterio para la aplicación de las condiciones sobre una determinada parcela de suelo urbano es la aplicación de las indicaciones de ordenanza sobre cada parte de la parcela que señalen los planos de ordenación.
5. En caso de discrepancia entre el aprovechamiento que se derive de la regulación volumétrica y el que resultare de aplicar la edificabilidad, prevalecerán los criterios que resulten más restrictivos.

Artículo 83. Índice de edificabilidad.

Es el cociente resultado de dividir la edificabilidad posible de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie incluida en dicho ámbito (m^2/m^2).

Artículo 84. Asignación de la edificabilidad.

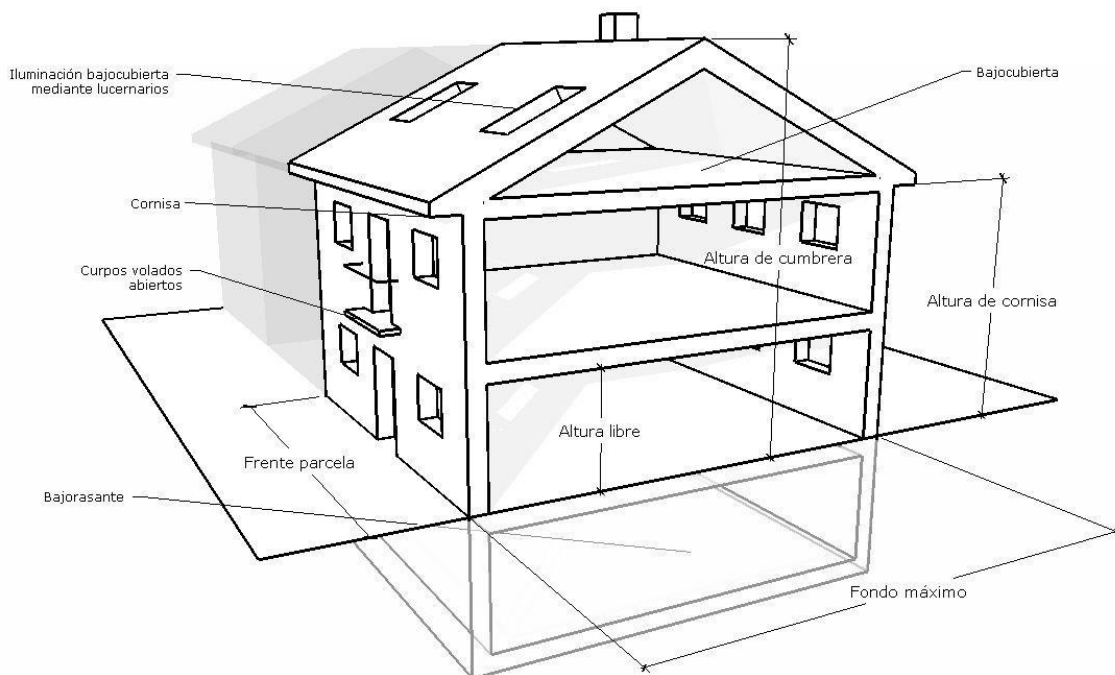
1. La asignación de edificabilidad, o intensidad de uso, que corresponde a los propietarios es el aprovechamiento real. El aprovechamiento real es la edificabilidad materializable sobre cada parcela y se establece mediante la aplicación de dos procedimientos: la aplicación del índice de edificabilidad y la aplicación de la regulación volumétrica (sólido capaz). El aprovechamiento viene limitado por el más restrictivo de los dos procedimientos de regulación.
2. En algunas ordenanzas del presente PGOU se expresa un índice de edificabilidad (ie) o bien se regula de forma genérica en las ordenanzas de aplicación. El modo de aplicación es la multiplicación del índice de edificabilidad por la superficie incluida sobre el ámbito indicado en esa ordenanza o grado y no sobre la totalidad de su parcela catastral. Por lo tanto la edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.
3. La regulación volumétrica o sólido capaz viene establecido por el conjunto de las variables: altura máxima, altura de cornisa, fondo edificable, retranqueos, cuerpos volados, condiciones de cubierta y el resto de las condiciones técnicas e higiénicas establecidas en esta normativa.



Artículo 85. Medición de la edificabilidad en parcelas con ámbitos de ordenanza diferentes.

Una misma parcela puede estar afectada por dos o más ámbitos de calificación con condiciones de ordenanza o pormenorizadas diferentes; en estos casos se aplicará sobre cada superficie de parcela afectada los índices y parámetros definidos en cada ámbito de calificación.

Sección 5º. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.



Artículo 86. Altura de coronación.

Se define solamente en cubiertas planas y corresponde a la altura medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

Artículo 87. Altura de cumbrera.

Se define solamente en cubiertas inclinadas y corresponde a la distancia vertical medida desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta.

Artículo 88. Altura total.

Altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.

Artículo 89. Altura de cornisa o altura de la edificación.

1. Distancia vertical desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior de la cornisa del alero de cubierta, o si éste no es horizontal, hasta la intersección del plano inferior del alero con el plano de fachada.
2. La altura de cornisa que se indique deberá ser la misma a patio interior o patio exterior.



3. También se entiende la altura de la edificación como el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos o semisótanos.
4. Cuando las ordenanzas de edificación señalen ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos.

Artículo 90. Altura máxima de la edificación.

1. Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y/o en número de plantas, asignada por el PGOU a cada parcela.
2. La determinación del punto de fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:
 - a) Edificios con frente a una sola vía:
 - Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 1 m, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.
 - Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor que 1 m, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos tal, que en cada uno de estos tramos el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 1 m. Cada tramo de línea así definido será independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.
 - b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:
 - Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas, y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.
 - En edificios formando esquina las alturas máximas determinadas según el párrafo anterior para cada uno de los dos frentes de fachada, regularán la edificación en un tramo de longitud máxima de 5,00 m de cada alineación de fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela.
 - En edificios formando chaflán las alturas máximas determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada, regularán la edificación en un tramo de longitud máxima de 3,00 m de cada alineación de fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela.
 - En ningún caso de los indicados en este apartado b), se admitirá como consecuencia de la aplicación de este criterio que se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número de alturas que le corresponden.
 - Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas concluyentes se les aplicará la regla de altura máxima de ese par.
 - c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán:
 - En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán, se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. La altura máxima correspondiente a cada fachada se aplicará hasta la línea equidistante entre las fachadas afectadas.
 - d) En aquellos edificios cuya fachada esté retranqueada con respecto a la alineación oficial:
 - La medición de la altura máxima se realizará en el punto medio de cada fachada.



Artículo 91. Altura libre de planta o altura libre interior o altura libre de pisos.

1. Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.
2. En planta de piso se establece una altura libre mínima de planta de 2,50 m. Cuando se trate de viviendas o apartamentos en la planta bajo cubierta, se admitirá hasta un 20% de la superficie útil con alturas comprendidas entre 1,20 y 1,90 m y hasta otro 20% de dicha superficie con alturas entre 1,90 y 2,20 m.

Artículo 92. Altura de pisos.

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

Artículo 93. Bajo cubierta.

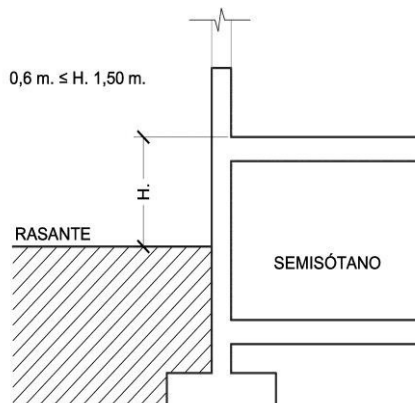
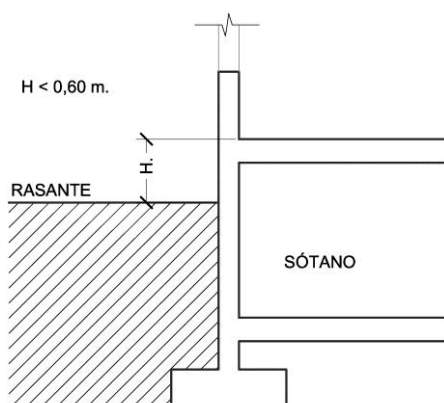
Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado. La altura libre entre forjado y cumbrera será siempre inferior a 3,50 m.

Artículo 94. Volumen de la edificación.

Volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

Artículo 95. Sótanos y semisótanos.

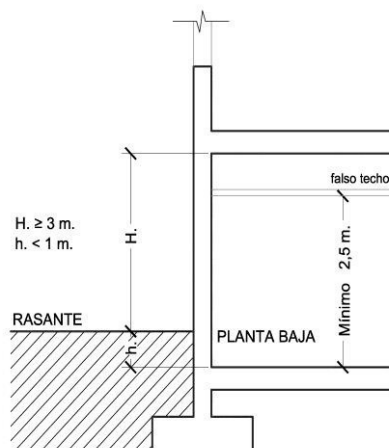
1. Se entiende por **sótano** la planta de un edificio o la parte de ella cuya altura al plano superior del forjado de techo, medido desde el punto de altura media de la rasante de la línea de edificación, es menor o igual a 0,60 m.
2. Se entiende por **semisótano** aquella planta (o parte de una planta) cuyo plano superior del forjado de techo está por encima de la rasante de la calle, pero a una altura igual o inferior a 1,50 m sobre la misma y mayor de 0,60 m.
3. La referencia a la rasante ha de hacerse perpendicularmente desde cada punto de la fachada, y la altura se refiere a la cara superior del forjado.
4. En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, se entenderá como superficie bajo rasante aquella superficie que queda debajo de la línea ficticia que uniría ambas rasantes.
5. La altura libre interior mínima de cualquier sótano o semisótano es de 2,20 m, excepto condiciones específicas de cada uso.





Artículo 96. Planta baja.

1. Se entiende por planta baja de un edificio la más inferior que no pueda considerarse sótano ni semisótano, en la que ninguno de los puntos del plano de piso se encuentra a más de 1 metro por debajo de la rasante de la línea de edificación. Su altura libre interior mínima es de 2,50 m, pero en cualquier caso el forjado (cara inferior) estará a una altura igual o superior a 3,00 m sobre la rasante de la calle.
2. Se exceptúan de esta última las tipologías unifamiliares.



Artículo 97. Soportales.

Podrá autorizarse un soportal en los edificios de nueva construcción con las siguientes condiciones:

- a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública al pie de la fachada.
- b) Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público (debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad).
- c) Que el ancho interior libre del área porticada sea como mínimo de 3,00 m.
- d) No rebasar la alineación con los elementos de apoyo del soportal.

Artículo 98. Entreplanta.

Se entiende por entreplanta aquella planta cuya superficie tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimentos y techo de una planta baja o de piso. El presente PGOU no permite la construcción de entreplantas.

Artículo 99. Regulación de los patios.

1. Patios interiores:

- a) Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m de longitud y superficie mínima de 9 m² para edificaciones en planta baja; lado menor 3 m de longitud y superficie mínima 11 m² para edificaciones en dos plantas (B+1) o mayores, o altura superior a 4 m al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.
- b) Solamente en el caso de que la parcela catastral, en el momento de aprobación del Plan General, no tuviera el ancho de longitud mínima de 3,00 metros exigidos, se permitirá un patio mínimo inferior al establecido, compensando la superficie hasta los 9 u 11 m² exigidos en su caso en la otra dimensión.



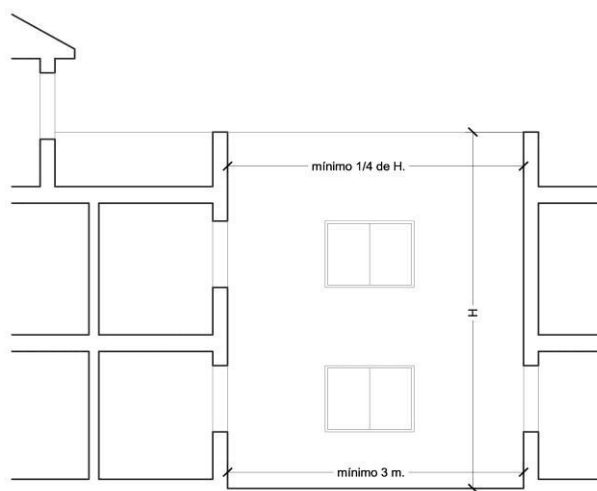
- c) La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro mayor o igual a $\frac{1}{3}$ de la altura del cerramiento y 3,00 metros de diámetro como mínimo.
- d) En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro situado en frente del local habitable, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura. Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
- e) Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3,00 metros.

2. Patio abierto:

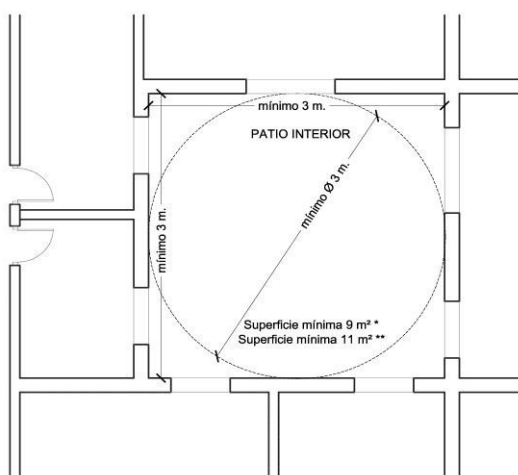
- a) Los patios abiertos a fachadas, a patio de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 3,00 m y su fondo no será superior a vez y media su ancho.
- b) Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana, tendrán un ancho mínimo de 7,00 metros y su fondo no será superior a tres veces su ancho.
- c) En edificación abierta se permiten patios con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a 3,00 metros, y un fondo no superior a vez y media su ancho.
- d) Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3,00 metros.

3. Cubierta y acceso en patios:

- a) No se permitirá la cubierta de los patios cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.
- b) Todos los patios deberán tener acceso, no permitiéndose que el pavimento del patio se sitúe a un nivel superior a 1 metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que tengan huecos al mismo.
- c) Los patios adosados a linderos de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante cierres de altura no superior a 3,00 metros.
- d) Los patios de vivienda en edificación unifamiliar podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación del aire en el interior del patio.



REGULACIÓN DE PATIOS INTERIORES * Para edificaciones en planta baja.
** Para edificaciones de dos plantas o mayores o altura superior a 4 m. de alero.



Artículo 100. Calidad constructiva.

1. Los proyectos de edificación buscarán en su resolución conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.
2. Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso al que se destine y con las normas básicas de la edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:
 - a) Aislamiento Térmico: toda nueva edificación observará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), en cuanto a las exigencias básicas de ahorro de energía, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.
 - b) Estanqueidad: todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores estancas.



3. Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas es obligatorio el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y de forma complementaria se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la edificación publicadas por el Ministerio de Fomento.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES.

Artículo 101. Definición.

Son dotaciones de servicio de un edificio las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Artículo 102. Aplicación.

1. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación".
2. Sin perjuicio de lo establecido en este PGOU, deberá cumplirse la normativa de carácter general o sectorial que sea aplicable.
3. El diseño de las distintas instalaciones se efectuará con criterios de reciclaje, fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación.

Sección 1ª. DOTACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 103. Dotación de agua potable.

En las parcelas, edificios o actividades, en las que, por su especial destino, no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad, se deberán instalar grupos autónomos de presión.

Sección 2ª. DOTACIÓN DE SUMINISTROS DE ENERGÍA.

Artículo 104. Centros de transformación.

1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos, cuya previsión de cargas exceda de 50 KVA, o cuando la demanda de potencia de un nuevo suministro sea superior a esa cifra, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
2. Cuando el suministro de energía eléctrica tenga como finalidad el alumbrado público de vías urbanas u otros servicios municipales, el Ayuntamiento deberá reservar los locales o recintos necesarios para la adecuada instalación de los centros de transformación que sean precisos según las características y extensión del suministro.
3. A efecto de estas Normas, los centros de transformación de energía se clasifican en los cuatro tipos siguientes:
 - a) En local subterráneo
 - b) En local de edificio



- c) Transfocabinas
- d) De intemperie

4. En ningún caso, excepto para un uso público, se autorizará la ocupación de vías públicas ni de espacios libres públicos para la instalación de centros de transformación ni de elementos accesorios de los mismos, tales como accesos, ventilaciones, etc.

5. Centros de transformación en local subterráneo:

Sólo se autorizan en zonas libres de propiedad privada siempre que cumplan con la legislación vigente.

6. Centros de transformación en locales de edificios:

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en el primer sótano. Los accesos serán preferentemente desde el exterior de los edificios o desde sus zonas de uso común. En edificios industriales podrán comunicar con locales destinados a otros usos, mediante vestíbulo de aislamiento y con doble puerta de cierre automático. En caso de comunicar con un garaje o aparcamiento, contarán con otra salida a efectos de emergencia.

7. Transfocabinas:

Las transfocabinas de superficie, prefabricadas o no, estarán situadas en zonas libres de propiedad privada siempre que cumplan con la legislación vigente. En este tipo de transformadores no se permitirá el acceso de líneas aéreas, ni a través de poste sustentador, admitiéndose únicamente la entrada y salida subterránea de cables.

8. Centros de transformación de intemperie:

No se permiten, salvo en instalaciones provisionales.

Artículo 105. Gas energético.

1. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica y en todo caso las normas propias de la compañía suministradora.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica, los tanques de gases licuados de petróleo (GLP) para consumos industriales o de servicio, propios de edificios, sólo podrán instalarse en el exterior de éstos y cumpliendo las disposiciones vigentes en la materia. Podrán ser subterráneos o de superficie y, en este último caso, se rodeará el recinto con pantalla vegetal. Quedan prohibidas las instalaciones de depósitos de GLP en el suelo y subsuelo de vías públicas, pudiendo instalarse en espacios libres de propiedad privada siempre que cumplan con la legislación vigente.

Artículo 106. Combustibles líquidos.

1. Cuando se usen combustibles líquidos derivados del petróleo, las instalaciones para su almacenamiento se ajustarán a lo establecido por la reglamentación específica.
2. Los depósitos de combustibles líquidos se admiten tanto en el exterior como en el interior de los edificios, y pueden ser subterráneos o de superficie. Cuando sean de superficie y en el exterior, estarán vallados con pantalla vegetal.
3. Se prohíbe instalarlos en el suelo y subsuelo de vías públicas. Podrán estar en espacios libres de propiedad privada siempre que cumplan con la legislación vigente.
4. La boca de carga cumplirá las condiciones que fijan los reglamentos de la materia, debiendo emplazarse en el interior de la parcela.
5. El conducto de ventilación del tanque tendrá su boca de descarga a un mínimo de 3 metros sobre el suelo y a 2 metros de cualquier hueco de fachada o toma de aire.



Artículo 107. Combustibles sólidos.

Los edificios con sistemas de calefacción por combustibles sólidos contarán con el acceso en el interior de la parcela, con una trampilla o tolva para efectuar la descarga. La retirada de escorias y cenizas se llevará a cabo cumpliendo las condiciones de protección antedichas.

Sección 3º. DOTACIÓN DE SISTEMAS DE EVACUACIÓN.

Artículo 108. Aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. Si no existiera alcantarillado urbano frente al inmueble, las aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Artículo 109. Aguas residuales.

1. La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Cuando reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
2. Las industrias que por sus especiales características lo precisen, deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos. En ningún caso, las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente, deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fije la normativa aplicable.

Artículo 110. Evacuación de humos y gases.

1. Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y la normativa específica aplicable.
2. No se podrán instalar salidas libres de humos por fachadas, patios o huecos de fachada, debiendo estar previstos los correspondientes conductos de evacuación de humos procedentes de combustión del adecuado aislamiento térmico, excepto las salidas de caldera y calentadores estancos de gas a patio o a fachada cuando se realicen mediante proyecto unitario sobre la misma.
3. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales, salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnicas o económicamente inviables.

Artículo 111. Evacuación de residuos sólidos urbanos.

1. A excepción de las viviendas unifamiliares, en todos los edificios será obligatorio disponer de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento de cubos de basura, dotado de ventilación propia y de sumidero y punto de agua para limpieza del mismo. Deberán disponer de acceso desde zona común del edificio.
2. No se permite el uso de trituradores de residuos con conexión directa a la red de alcantarillado general, así como conductos de vertido directo de basuras por gravedad.



Artículo 112. Vertidos.

1. En suelo Urbano y Urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.
2. Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica.
3. Se deberán tener en cuenta las siguientes obligaciones en materia de vertidos:
 - a) Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa del Organismo de cuenca (art.100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas). Por tanto, para los vertidos que se vayan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal, y, en consecuencia, realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración adecuado y se deberá obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido.
 - b) El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el art.101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. El Ayuntamiento de El Espinar cuenta con un "Reglamento para el uso del alcantarillado y vertido de las aguas residuales del municipio de El Espinar", publicado en el BOP de fecha 20 de enero de 2012, reglamento que será de obligado cumplimiento.
 - c) Respecto a la implantación de sistemas de saneamiento separativos: para la evacuación de la red de aguas pluviales, se considera necesario contar al menos con un sistema de pretratamiento a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar a este Organismo de cuenca, autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público.
 - d) Además, las redes de saneamiento municipal, en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento, atendiendo a lo dispuesto en el art.20.c de la LUCyL.

Sección 4º. DOTACIÓN DE COMUNICACIONES.

Artículo 113. Antenas.

1. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
2. Podrán instalarse antenas individuales de telecomunicaciones destinadas a radioaficionados, empresas, radioteléfonos, televisión por satélite, etc., siempre que se ajusten a las disposiciones vigentes sobre la materia, y en las condiciones que las mismas establezcan, debiendo procurarse la minoración del impacto visual.
3. Las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios no podrán superar una altura de 2 m por encima de la altura total máxima del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hicieran imprescindible, en cuyo caso, los servicios técnicos municipales podrán imponer las oportunas medidas correctoras del impacto visual que pudiera generarse.



Artículo 114. Red telefónica y telecomunicaciones.

1. Será de aplicación la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones.
2. Las limitaciones para efectuar despliegues aéreos o apoyándose en las fachadas de las edificaciones quedarán condicionadas a los siguientes casos:
 - En aquellos casos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, o
 - Autorizando la realización de despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones y otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico y teniendo en cuenta la necesidad de tomar en consideración las canalizaciones tanto de las redes desplegadas o por desplegar, como de las acometidas en el interior de las edificaciones que atiendan estas redes.

Artículo 115. Buzones de correspondencia.

Todo edificio dispondrá de casilleros buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible desde zona común para los servicios de Correos, en número y con las características reglamentarias, debiendo disponer de dos buzones más que el número de viviendas y locales del edificio para uso de la comunidad de propietarios y para el servicio de correos.

Sección 5º. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Artículo 116. Aparcamientos.

1. Todas las edificaciones deberán disponer de la dotación de aparcamiento necesaria en función de lo establecido en las normas de usos y en las normas urbanísticas particulares de aplicación, teniendo el espacio adecuado para el aparcamiento y estancia de vehículos de los usuarios. Asimismo, se deberá disponer de 1 plaza de aparcamiento destinada a motocicletas y/o bicicletas por cada 20 plazas de automóviles o fracción.
2. Serán de aplicación las condiciones establecidas para la dotación de plazas de aparcamientos establecidas en las normas del uso básico Garaje y estacionamiento de este PGOU.
3. La dotación de aparcamientos deberá hacerse en el interior de la propia parcela, bien en la zona libre privada o en el espacio edificado, salvo en situaciones singulares muy excepcionales preexistentes en que, justificadamente y a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá sustituirse por la dotación de plazas de aparcamiento vinculados situados fuera de la parcela en un entorno próximo.

Sección 6º. OTRAS DOTACIONES.

Artículo 117. Climatización.

La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos excepcionales debidamente justificados mediante la presentación de un proyecto que justifique la necesidad de la instalación y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.

Artículo 118. Equipos individuales de acondicionamiento de aire.

1. Quedan englobados dentro de este apartado los equipos denominados de ventana, consola, bipartidos o portátiles.



2. No podrán instalarse en fachada sobre vía pública, salvo demostración de la imposibilidad de hacerlo de otra forma, para lo que la propuesta deberá, en todo caso, garantizar una adecuada integración arquitectónica. No podrán situarse a menos de 2,50 m de otros equipos similares o huecos de ventana, ni por debajo de 3 m sobre la cota del suelo pisable.

Artículo 119. Pararrayos.

1. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente, la instalación de pararrayos se realizará en los edificios e instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radioactivas, explosivas o fácilmente inflamables, según su índice de riesgo, y en aquellos en los que, por la topografía o por las características urbanísticas y/o del propio edificio, sólo o en relación con el entorno (árboles y edificios colindantes), se precise. Serán preceptivos asimismo en edificios con anuncios luminosos en su coronación.
2. Excepcionalmente se exceptúa de su instalación, cuando a juicio de los servicios competentes sea inconveniente su instalación.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SEGURIDAD.
--

Artículo 120. Aplicación.

Las condiciones de seguridad en los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación", sin perjuicio de lo establecido en la normativa municipal y supramunicipal de obligado cumplimiento.

Artículo 121. Señalización en los edificios.

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales indicarán en lugar en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.
2. En los edificios de uso público se señalizarán convenientemente:
 - a) Las salidas y escaleras de uso normal o de emergencia.
 - b) Los aparatos de extinción de incendios y los sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro.
 - c) Los accesos y los servicios, cuartos de maquinaria y la situación de los teléfonos.
 - d) Los medios de circulación para minusválidos.
 - e) En general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.

Artículo 122. Señales urbanas.

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su costa los soportes, las señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que esté o deba ser instalado en las parcelas o sobre los edificios.
2. Si estos elementos se vieran afectados por obras particulares, su mantenimiento provisional durante las obras y la reposición posterior se harán con cargo al propietario de las mismas.
3. Será obligatoria la colocación, por parte de los propietarios, de las placas identificativas correspondientes del callejero en las edificaciones de nueva construcción, de acuerdo con modelo municipal normalizado.



Artículo 123. Acceso a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, desde un espacio libre público, o bien desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público, y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes con un ancho mínimo de 4,00 m o con accesibilidad entre los dos planos mediante rampa de pendiente inferior al 16%.
2. Cuando se destine a vivienda multifamiliar, este espacio libre privado cumplirá las características de los "exteriores accesibles" y la distancia a recorrer desde la vía pública hasta la entrada del edificio no superará los 50,00 m, siendo posible el acceso a la edificación por servicios de ambulancia y bomberos, debiendo en cualquier caso cumplirse las condiciones establecidas en Documento Básico SI "Seguridad ante Incendio" comprendido en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 124. Circulación interior de acceso a los locales y accesibilidad en los edificios.

1. Salvo en viviendas unifamiliares, en la circulación interior de acceso a locales se cumplirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, CTE, Documento Básico SI "Seguridad ante Incendio" y normativa sectorial de aplicación, con la siguiente salvedad según Acuerdo Plenario de 3 de diciembre de 2015:

"Cuando se sometan a licencia municipal proyectos referidos a las obras y actuaciones a realizar en edificios de vivienda colectiva preexistente, que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la comunicación con el exterior de personas con discapacidad, o mayores de setenta años, que habiten el inmueble, por los servicios técnicos municipales se adoptará el criterio que posibilite la reducción del ancho mínimo de escalera para la instalación de un ascensor cuando se acredite la no viabilidad técnica o económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso estimen necesarias, admitiéndose un ancho mínimo de 0,80 m cuando la evacuación sea menor de 25 personas, de 0,85 m cuando la evacuación sea menor de 35 personas, y de 0,90 m cuando la evacuación sea menor de 50 personas. Del mismo modo podrá operarse respecto a pasillos de distribución."

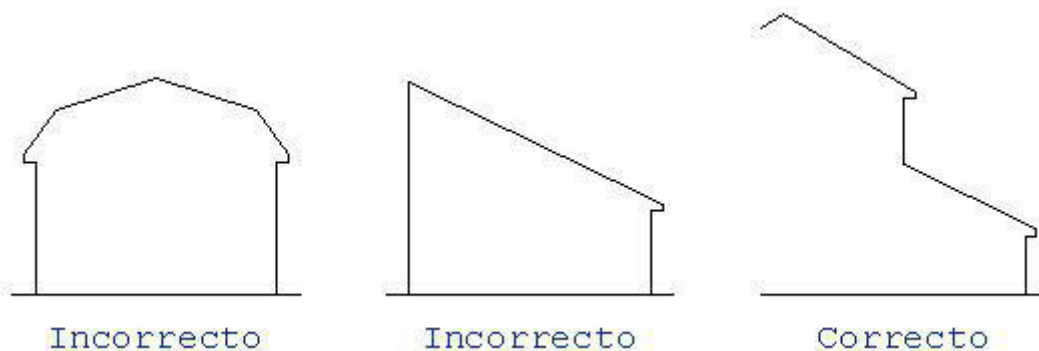
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 125. Condiciones estéticas generales.

Las condiciones de estética se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación". Como norma general, tanto la composición de las fachadas como los materiales que se utilicen deberán adecuarse al entorno y a las edificaciones ya existentes en la zona.

1. Cubiertas:

1. El tejado será a dos aguas, permitiéndose según la ordenanza la cubierta plana. Se utilizará teja cerámica árabe o similar de colores terrosos o rojizos claros, o pizarra en las zonas donde predomina ésta, permitiéndose la teja de hormigón y la teja cerámica mixta. De forma excepcional y en vivienda aislada, se permite la construcción de cubiertas a tres y cuatro aguas.
2. No se permiten cambios de pendiente dentro del mismo faldón de cubierta.
3. No se permite la construcción de cubiertas a un solo agua.

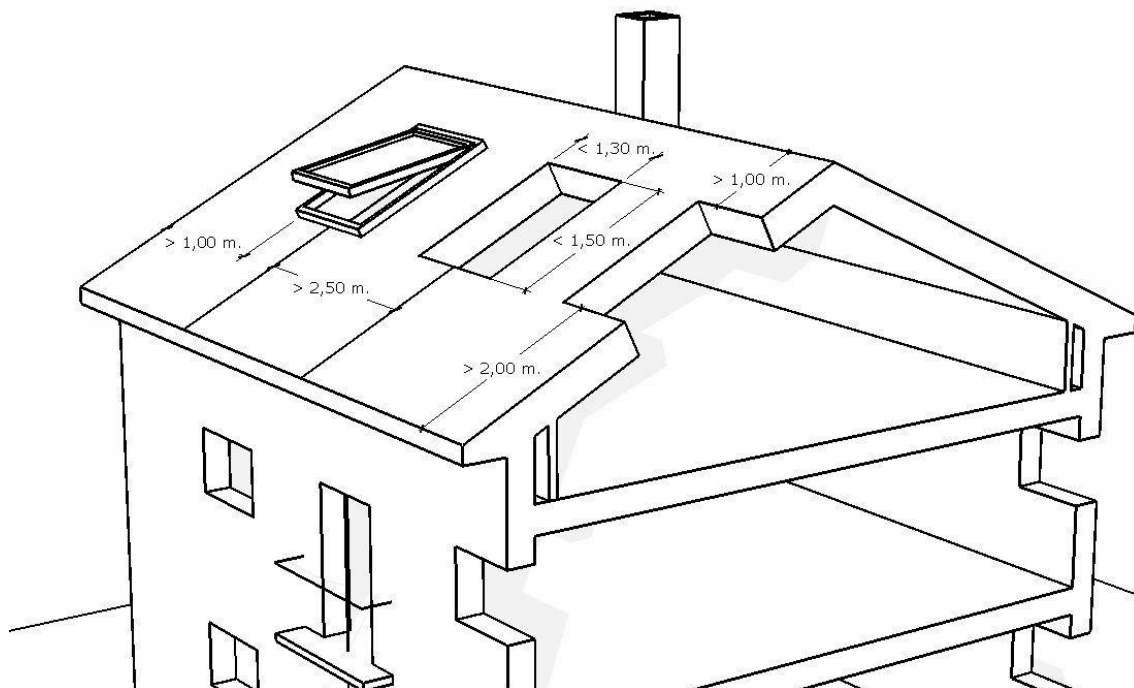


4. De forma general (siempre que la ordenanza correspondiente lo permita) podrán utilizarse los siguientes huecos en planta bajo cubierta:

- a) Ventana en cubierta: hueco inclinado acristalado incluido en el plano de cubierta.
- b) Terraza en cubierta: hueco inclinado abierto incluido en plano de cubierta (complementado con huecos acristalados verticales por debajo de cubierta).
- c) Mansarda o buhardilla: vertical abuhardillado por encima del plano de cubierta.
- d) En resalto: vertical en el piñón del resalto de dos planos de cubierta paralelos.
- e) Ventana en hastial: vertical en el piñón de forma triangular entre los planos de la cubierta.

5. En el caso que la ordenanza de regulación permita el uso residencial bajo cubierta se podrán realizar lucernarios, ventanas incluidas en el mismo plano de cubierta tipo “velux”, o similares, con la siguiente regulación:

- a) Distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 2 m. Distarán como mínimo 1m. del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta.
- b) La dimensión máxima de los mismos será de 1,5 x 1,30 m.
- c) La suma de las superficies, en planta, dedicadas a iluminación en cada paño de cubierta no podrá suponer más del 20% de la superficie total de la cubierta.
- d) En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de las ventanas en cubierta no podrán superar el 45% de la longitud de la línea del alero del plano de cubierta correspondiente.
- e) Salvo justificación técnica respetarán los ritmos y ejes definidos en las ventanas de fachada.
- f) En ningún caso se podrá romper la línea de cornisa para la colocación de lucernarios.
- g) La distancia mínima entre ejes será de 2,5 m.



6. Las ventanas en mansarda o buhardillas, deberán atenerse a la siguiente regulación:

- Distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 2 m. Distarán como mínimo 1m. del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta.
- La distancia mínima entre ejes será de 2,5 m.
- El frente de las buhardillas de cada plano de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal superior al 35% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.
- En cada plano de cubierta la suma de los desarrollos lineales de los frentes de buhardillas no podrán superar el 45% de la longitud de la línea del alero del plano de cubierta correspondiente.
- En ningún caso se podrá romper la línea de cornisa para la colocación de buhardillas.

2. Paramentos:

1. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Aplacados de mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona: piedra berroqueña (granito) o piedra rubia.
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrillantado.
- Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, dentados en imitación de piedra, etc.
- Piedra en aplacado tipo mampostería, con la excepción de viviendas unifamiliares.
- Acabados en ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos, ladrillos vitrificados y en general aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista y presenten tonalidades distintas a los rojos, ocre y pardos.
- Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.



2. El color de los enfoscados y revocos, y de la lechada de rejuntado en fachadas de piedra, se obtendrá por mezcla de diversos tipos de arenas (de mena, de pina, de miga, de río, etc.) con el cemento en la proporción adecuada. Se prefieren las coloraciones ocre-grises así obtenidas que las que son resultado de mezclar pigmentos. Se prefieren las texturas rugosas a las lisas y brillantes.

3. Se recomienda la utilización de la piedra natural (granito, caliza o pizarra) en los lugares en que así se integre mejor la edificación. Otras posibilidades de acabados de fachada son el ladrillo visto, el hormigón visto (cuidando su acabado final y su color mediante la utilización de gravas y arenas que den un acabado ocre al mismo y tratamientos como el lavado o encofrados rugosos que eviten el acabado superficial liso).

3. Carpintería exterior:

1. Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico. Se prohíbe el aluminio anodizado visto en su color y se permite en otros acabados acordes.

2. Los colores permitidos para la carpintería exterior son negros, grises oscuros, marrones oscuros, chocolate, granates, verde “carruaje”, blancos y madera o imitación madera.

3. Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada empleándose en su composición barrotes clásicos y tradicionales del municipio, de forjas y recuperadas, no admitiéndose (a excepción de las viviendas unifamiliares) los barrotes tipo balaustre de hormigón o similar. El canto de la losa de los balcones no será superior a 20 centímetros.

4. Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma. No se permitirá la instalación de capitalizados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capitalizado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capitalizado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

4. Composición de fachada:

1. La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de cada ordenanza.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad y aspecto que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Si no se realizase así, el Ayuntamiento podrá hacerlo “de oficio”, pasando el cargo al administrado que tuviese la obligación de hacerlo y la hubiera incumplido.

3. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación.

4. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aún en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de fachada de proyecto.

5. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que pudiera afectar negativamente a la imagen del núcleo en el marco de la aplicación de las determinaciones de estas normas.

5. Medianerías:

1. Las medianerías que queden al descubierto en las edificaciones nuevas deberán ser tratadas como fachadas realizando un acabado como si de una fachada se tratara.

2. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.

3. El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo aquellas que por normativa no lo haga posible.

Artículo 126. Cerramientos al espacio público.

1. Cerramientos provisionales:



- a) Todos los solares deberán estar cerrados con cercado provisional de 2 m de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento de ladrillo hueco deberá ser enfoscado y pintado.
- b) El Ayuntamiento podrá exigir así mismo, que se cierren provisionalmente otras propiedades no edificadas o con edificación deficiente, aunque no tengan la calificación de solar.
- c) El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en las nuevas alineaciones en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.
- d) Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. El cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de un mes, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

2. Cerramientos definitivos:

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

- a) En Suelo Urbano:
 - En los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público, tendrán un cerramiento macizo con una altura mínima de 1,00 m de altura y una altura máxima de 1,50 metros, cuyo acabado exterior será de piedra.
 - En los linderos entre parcelas, tendrán un cerramiento macizo de 2,40 m de altura máxima, medidos desde la cota del lindero más bajo.
- b) En Suelo Urbanizable y Suelo Rústico:
 - Los cerramientos macizos no podrán tener una altura superior a 1,00 m, y sus acabados, tanto exteriores como interiores, serán de piedra.

3. Quedan prohibidos los cerramientos que, por su mala calidad, por la heterogeneidad de sus materiales, por su peligrosidad o por no estar realizados de acuerdo con las buenas prácticas de la construcción, provoquen imágenes de degradación ambiental. Si la finca correspondiente no se encuentra vallada o su cercado es deficiente serán responsabilidad del propietario los accidentes o problemas que dicha situación provoque (acumulación de basuras y escombros con riesgo para la salud pública, etc.).

Artículo 127. Barreras arquitectónicas.

Será de obligado cumplimiento la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas correspondiente.

Artículo 128. Construcciones por encima de la cubierta.

Las construcciones permitidas por encima de la cubierta deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

Artículo 129. Entrantes, salientes, vuelos y cuerpos volados, cornisas y aleros, para las ordenanzas R1, R2 y R3.

1. No se admiten los cuerpos volados cerrados por ninguno de sus lados: Se exceptúan los cuerpos volados cerrados en las edificaciones retranqueadas o aisladas, o hacia los patios, siempre que su proyección recaiga enteramente dentro del área de movimiento de la edificación y mantengan las distancias a linderos.



2. Se permiten las terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho excepto en la ordenanza R3. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiera.
3. En edificación no retranqueada respecto a la alineación oficial, las cornisas y aleros no sobresaldrán del plano de fachada más de 0,50 m en calles de ancho menor de 9,00 m, ni más de 0,80 m en calles de ancho igual o mayor a 9,00 m. El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 0,30 m.
4. En edificación no retranqueada respecto a la alineación oficial, los balcones no sobresaldrán del plano de fachada más de 0,50 m. En edificación retranqueada se admite un vuelo de 0,80 m como máximo.
5. La longitud de cada balcón no superará 1,5 veces el ancho del hueco. Se exceptúa el caso del balcón corrido para dos o más huecos, que deberá contar con una longitud máxima que resulte de sobrepasar los dos huecos extremos en un 25% del ancho de éstos.
6. El canto exterior del balcón (la losa del balcón) no será mayor de 0,20 m.
7. La altura mínima del balcón, salientes y vuelos, será de 3,00 sobre la rasante si existiera acera, y de 4,20 m si no existe ésta y hay tráfico rodado.
8. Excepto en viviendas unifamiliares, no se permiten los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés).

Artículo 130. Tendederos.

1. Si la distribución de la edificación obligara a situar tendederos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferencias de ritmo de materiales.
2. La ventilación de tendederos podrá resolverse por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios, los tendederos podrán resolverse mediante soluciones singulares: barrotes, rejas, mallas, etc., que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

Artículo 131. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,10 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.
2. Deberán respetar la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación.
3. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 132. Marquesinas y toldos.

1. Para las **marquesinas**: en cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando, en todo caso, el arbolado existente.

Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será, como máximo, el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

2. Para los **toldos**: en cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,55 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,10 m. El saliente máximo del toldo podrá ser de tres cuartos (3/4) de la acera, respetando, en todo caso, el arbolado existente. Se prohíben los toldos fijos, debiendo ser de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización.



Artículo 133. Anuncios: muestras y banderines.

1. **Muestras:** se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética, y en general, los provisionales y los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación.
- b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 m x 0,25 m, y 0,05 m de espesor, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones estéticas que se determinan en cada ordenanza. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
- c) Las muestras colocadas en las plantas de piso de los edificios, podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 m de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos, y deberán ser independientes para cada hueco.
- d) En ningún caso, las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.
- e) En los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.
- f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,00 m sobre la rasante de la calle o terreno.
- g) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las ordenanzas, y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

2. **Banderines:** se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.

En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros y su saliente máximo será igual al fijado para los balcones en la Ordenanza correspondiente.

- a) Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.
- b) Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos.
- c) En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
- d) Se prohíben los banderines luminosos, a excepción de los de servicios públicos (incluyendo farmacias). Estos banderines además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la calle o terreno. Su dimensión máxima será de 75 cm x 75 cm sin sobresalir en todo caso de la acera.
- e) Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y en general, los provisionales y los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación. No podrán instalarse banderines más que en planta baja.



Artículo 134. Condiciones estéticas particulares para el Barrio de Cantarranas y los entornos de los BIC.

1. Las condiciones estéticas que se relacionan en este artículo y que son de obligado cumplimiento, afectan al Barrio de Cantarranas, los entornos de los BIC (Iglesia de San Eutropio, Convento de Santa Isabel y Palacio del Esquileo) y las áreas de conexión correspondientes, todas ellas en el núcleo de El Espinar, cuyo ámbito queda definido por el siguiente perímetro (incluidas las fincas que dan frente al mismo): Calle Arquetón – Calle del Trozo – Plaza del Altozano – Calles San Roque – Calle Ventanas – Calle Peregrinos – Calle Norte – Calle del Bache – Calle de la Concepción – Calle Francisco San Juan – Plaza del Arenal – Calle del Pilar – Calle Jardines – Calle San Eutropio – Calle Arquitecto Aranguren – Calle Convento – Calle Iglesias – Calle Antonio Machado – Calle de la Luna – Calle Lope de Vega y Calle del Arquetón.
2. A estos ámbitos también le son de aplicación las condiciones estéticas generales indicadas en el artículo anterior.
3. Condiciones estéticas particulares a cumplir en el ámbito referido:
 - a) Disposición general de la fachada.
 - Las fachadas se realizarán por paños planos desde su arranque hasta su coronación.
 - La composición de las fachadas alternará los paños macizos con los huecos dispuestos en ejes verticales, formalizando un ritmo modular claro y simple, cercano a la simetría pero no necesariamente simétricos. Los huecos tendrán proporción vertical.
 - La textura de los paños macizos de fachada será unitaria para toda la fachada, pudiendo ser diferente en zócalos, basamentos, cenefas, recercados y esquinas.
 - Los acabados de los paños macizos cuando no sean de piedra de la zona, serán de revoco con capa de cal, sílice y arena, o materiales análogos, con pigmentaciones naturales y de tonalidades claras de la gama de colores tierra. Se admitirá también ladrillo aplanillado colocado a hueso (con las excepciones señaladas para el ladrillo en el artículo anterior: “Condiciones generales estéticas”).
 - Cuando se agrupen parcelas, el ancho original de frentes de parcelas originales, deberá quedar reflejado en la composición final de la nueva fachada, bien por medio de pequeños resaltos de los paños correspondientes de fachada, bien por diferentes tonalidades dentro del mismo acabado.
 - Se prohíbe el uso de cuerpos volados o entrantes.
 - b) Huecos en fachada.
 - Los huecos de ventanas y balcones tendrán proporción vertical (rectangular), siendo su anchura el lado menor, con una relación aproximada para huecos principales, entre la mitad y las dos quintas partes de la altura. No obstante, en ventanas también puede llegarse a un vano horizontal igual a los dos tercios de su vano vertical, o a un cuadrado perfecto.
 - La proporción permitida de huecos a espacio público (calle, plaza o jardín) será entre el 30% y el 60%. Hacia espacios interiores o patios de manzana se permite cualquier proporción de huecos.
 - Las puertas de entrada principal pueden llegar a un vano horizontal igual a tres quintos de su vano vertical cuando sean de una sola hoja, o a la misma altura y ancho cuando sean de dos hojas.
 - Se admite el empleo de arcos rebajados como una forma común en la tradición formal del núcleo. No obstante, en general el dintel será recto.



- Los huecos pueden ser resaltados por una cenefa de revoco liso o por piedra vista. El uso de ladrillo visto resaltado sobre paños enfoscados lisos también se permite. El resalto no deberá sobresalir más de tres centímetros, y deberá tener un ancho entre 20 y 30 cm, homogéneo en los tres o cuatro resaltos cercando al hueco.
- c) Balcones.
 - Se recomienda la colocación de balcones en la composición de fachada. Los balcones no deberán sobresalir más de 0,50 m, con una longitud paralela a la fachada que no sobrepase, a cada lado del hueco, la cuarta parte del ancho del mismo.
 - Se admiten balconadas corridas con acceso para tres huecos y sobresaliendo del último hasta un máximo de una quinta parte del ancho del hueco.
 - El grueso o canto del balcón en su borde exterior no será mayor de 15 cm.
 - La barandilla será en tubo recto (admitiéndose también el decorado especialmente en su arranque del suelo) de hierro forjado o material de apariencia similar, pintado en tono oscuro o negro. Se prohíben los petos de fábrica.
 - La rejería de los huecos, si la hubiera, será también sobria, en tubo vertical, o vertical y horizontal, recto, de hierro forjado o material de apariencia similar.
- d) Cubiertas.
 - Las cubiertas serán siempre inclinadas, con una pendiente preferentemente del 40%, y en cualquier caso siempre entre el 45% y el 20%.
 - No se permite la ejecución en cubierta de terrazas por interrupción de la cubierta.
 - El alero deberá tener un canto en torno a 12 cm de grueso en su parte más volada, cuyo vuelo no deberá sobresalir más de 60 cm de la fachada. Se permiten suplementos inferiores tales como molduras, siempre que se retranqueen del borde del plano superior del vuelo y siempre que su canto no supere los 15 cm.
- e) Materiales:
 - En fachada: se utilizarán revoco de arena, cal y sílice pigmentada o pintada en tonos suaves ocres u otras gamas color tierra, o blanco; piedra rubia o berroqueña, apomazada o abujardada; combinación de revoco con adornos de ladrillo o de piedra enmarcando los huecos y la trabazón de fachadas en la arista vertical: fábrica de ladrillo aplantillado, colocado a hueso; o combinación de basamento en piedra y revoco en el resto de la fachada. Se prohíbe el uso de materiales brillantes tales como azulejos y mármoles o piedras pulidas.
 - En cubierta: se utilizará teja cerámica árabe o mixta de color homogéneo ocre o anaranjado; o bien pizarra cuando existiese un edificio cercano que justificase tal elección.
 - Los aleros: se rematarán por hiladas de ladrillo, o canecillos de madera. Se prohíben los aleros tipo cornisa.
 - Las carpinterías exteriores: podrán ser de madera, aluminio o PVC, en color blanco o en tonalidades oscuras del verde al marrón.
- f) Urbanización: se definen unas condiciones especiales de urbanización para el Barrio de Cantarranas en el art. 146 de esta normativa.



CAPÍTULO 5. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN EN TODAS LAS CLASES DE SUELO.

Artículo 135. Disconformidad con el planeamiento.

1. Se consideran disconformes con el planeamiento aquellos terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del PGOU, resulten disconformes con las determinaciones de éste y no hayan sido declarados fuera de ordenación de forma expresa en el mismo.
2. En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias en disconformidad con el planeamiento, a las construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que se encuentren en esta situación les será aplicable lo descrito en el art.186 del RUCyL, a excepción de los siguientes casos divididos en tres grados:
 - a. Grado 1. Construcciones e instalaciones cuya disconformidad con el planeamiento incluya o consista en la superación de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de ordenación. En este grado sólo se admitirán obras destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio.
 - b. Grado 2. Construcciones e instalaciones cuya disconformidad con el planeamiento consista en un exceso de ocupación o edificabilidad con respecto a los valores máximos establecidos en la ordenanza correspondiente. En este grado se admitirán todo tipo de obras siempre que éstas no supongan un aumento del aprovechamiento existente (aumento de ocupación, de edificabilidad, de la superficie construida o de la altura de la edificación).
 - c. Grado 3. Construcciones e instalaciones cuya disconformidad con el planeamiento consista en el incumplimiento de los retranqueos mínimos exigidos por la ordenanza correspondiente. En este grado se admitirán todo tipo de obras, incluyendo las de ampliación, siempre que las mismas respeten los retranqueos mínimos establecidos en la ordenanza correspondiente.

Artículo 136. Edificios o instalaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos de lo previsto en el art.64 de la LUCyL y el art.98 del RUCyL, se consideran declarados expresamente fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos realizados con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU que resultan disconformes con las determinaciones de éste, de acuerdo con los criterios que se expresan en el siguiente punto.
2. De igual forma se consideran fuera de ordenación todas las construcciones e instalaciones emplazadas en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación (dentro de actuaciones aisladas, unidades de ejecución, y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable).
3. El PGOU considera como edificios fuera de ordenación de forma expresa los siguientes (se grafían en los planos de ordenación con la indicación F.O):
 - a) Parcela catastral 9677113UL9097N sita en la C/ Doña Elena, en el núcleo de San Rafael.
 - b) Parcela catastral 4585201UL9048N en la C/ Leñadores, en el núcleo de El Espinar.
 - c) Parcela catastral 4381302UL9048S situada en el espacio libre público entre la confluencia de las calles Colmenar, Cantarranas y Almanzora, al suroeste del núcleo de El Espinar.



- d) Parcela catastral 9479206UL9097N incluida dentro de la AA 32 Calle Alcaudón, en el núcleo de San Rafael.
 - e) Parte de la parcela catastral 4686205UL90487N (reflejada en plano) en la confluencia de la calle Joanario Apellaniz nº 9 con la calle Norte, al norte del núcleo de El Espinar.
4. El PGOU considera como usos fuera de ordenación de forma expresa los siguientes (se grafían en los planos de ordenación con la indicación F.O):
- a) Parcela catastral 5883902UL9058S en la Ctra. Ávila-El Espinar (Avda. Las Peñitas), en el núcleo de El Espinar (uso actual de gasolinera).
 - b) Parcela catastral 9778203UL9097N en la Avda. del Alto del León, en el núcleo de San Rafael (uso actual de gasolinera).

Artículo 137. Limitaciones en las situaciones de fuera de ordenación.

En los usos, construcciones e instalaciones declaradas expresamente fuera de ordenación, no podrán autorizarse obras con excepción de las señaladas en el art.185.2.a) del RUCyL: “las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial de los usos fuera de ordenación.”



TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 138. Objeto.

Las condiciones generales de urbanización tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de urbanización que se desarrollen en el municipio de El Espinar, tanto para determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, como para recomendar una serie de estándares y características orientativas de los mismos.

Artículo 139. Normativa aplicable.

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango, o el Ayuntamiento de El Espinar disponga o apruebe una Ordenanza Municipal específica en esta materia, serán de aplicación éstas últimas, sirviendo las presentes como normas complementarias.
2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en este PGOU, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora que garantice mayor calidad para el espacio público.

Artículo 140. Control.

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas normas se llevará a cabo a través de los proyectos de urbanización y de las licencias de obra, así como con la subsiguiente labor de inspección y disciplina por parte del Ayuntamiento de El Espinar.
2. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

CAPÍTULO 2.	CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.
--------------------	-----------------------------------

Artículo 141. Condiciones generales.

1. El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal, y su ejecución se realizará de forma que no se planteen soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases, por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.
2. Cuando los ámbitos de planeamiento incluyan, en su caso, tramos incompletos de viario, los proyectos de urbanización que se redacten deberán incorporar las soluciones para la totalidad del mismo, sin perjuicio de la posible repercusión a terceros de los costes correspondientes.
3. Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los solares. Deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público.
4. Las carreteras estatales y sus márgenes estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, Las carreteras autonómicas se regularán por las disposiciones contenidas en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, así como cualquier otro documento posterior que los modifique.
5. El trazado de las vías se ajustará, en Suelo Urbano, a las alineaciones definidas en los planos de ordenación (a escala 1/1.000) y precisadas, en su caso, en las fichas correspondientes de las Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización, y Actuaciones Aisladas de Urbanización; en Suelo Urbano No



Consolidado y Suelo Urbanizable se ajustará a las alineaciones definidas en los correspondientes Estudios de Detalle y Planes Parciales, que habrán de cumplir las condiciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación (escala 1/1.000) y precisadas en las correspondientes fichas de los sectores.

6. El nuevo trazado de viario para los sectores de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbanizable, que siempre será público, tendrá un ancho mínimo entre alineaciones de 10,00 m, incluyendo aceras. En cualquier caso, este ancho habrá de aumentarse en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se permitirán anchos menores en casos sustanciales que deberán ser debidamente justificados y aprobados por los técnicos municipales.

7. La anchura de las aceras será como mínimo de 1,50 m.

8. Cuando se prevean aparcamientos laterales al viario, los anchos deberán aumentarse como mínimo 2,5 m por cada banda de aparcamiento en línea, y 4,5 m por cada banda de aparcamiento en batería.

9. En viarios con intensidad reducida de tránsito rodado se podrá permitir la coexistencia de tráfico peatonal y rodado, debiendo diferenciarse mediante pavimentación, separadores o diferencia de niveles las áreas de movimiento y circulación, pudiendo incorporarse aparcamientos de vehículos y bicicletas siempre que no se reduzcan dichas áreas. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

10. El diseño del viario urbano deberá incorporar, cuando su sección lo permita, soluciones de arbolado y/o zonas restringidas de vegetación, así como disponer de elementos que impidan la previsible ocupación por vehículos de los espacios peatonales. Asimismo, se procurará la ubicación de carriles de bicicletas en condiciones de continuidad con actuaciones colindantes.

11. No obstante dicho lo anterior, el diseño de viario deberá ser respetuoso con las condiciones específicas del municipio de El Espinar. Para ello respetará las lindes pétreas y se evitará la agresión a la topografía existente, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso se debe garantizar la ejecución de las redes correspondientes.

12. La pavimentación se podrá reducir a la consecución de una banda rígida capaz de soportar tráfico rodado con un ancho mínimo de 3 m, esta banda deberá tener un despiece menudo, bien mediante adoquinado, bien mediante soluciones de hormigón impreso u otras análogas.

13. Sección longitudinal:

- a) Las pendientes máximas no superarán el 8%, siendo recomendables las pendientes del 6%. Solamente en circunstancias excepcionales y previa justificación técnica que evidencie su necesidad, podrán aceptarse mayores pendientes, debiendo garantizarse en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.
- b) Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales, la pendiente mínima será del 0,66% (1 por 150). Solamente en circunstancias excepcionales y previa justificación técnica que evidencie su necesidad, se podrán disponer pendientes menores, siempre que los correspondientes proyectos resuelvan el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros.

14. Sección transversal:

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

15. Fondos de saco:

No se permite la ejecución de fondos para solucionar el viario. Solamente en circunstancias excepcionales y previa justificación técnica que demuestre la extrema dificultad de realizar otra solución técnica, se admitirá el trazado en fondo de saco con una longitud máxima de 50 m, debiendo contar con un ensanchamiento final de calzada que permita inscribir un círculo de 15 m de diámetro.



16. Encintado de aceras:

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

Artículo 142. Áreas estanciales.

1. A los efectos de regular las condiciones mínimas de trazado viario hay que destacar el papel del trazado estancial que protagonizan algunas áreas de los cascos urbanos de los núcleos del municipio de El Espinar. Estas áreas estanciales ~~Primarias~~ corresponden al espacio libre de uso mixto coche - peatón en el que tiene preferencia el peatón. El carácter preferentemente peatonal de estas vías debe ser preservado aunque se incremente la actividad de la zona. Aparecen grafiadas en los planos de ordenación con una trama que indica estas áreas estanciales y de coexistencia.
2. Cuando la presión del tráfico rodado haga incómodo el tránsito o la estancia peatonales, deben tomarse medidas para mantenerla dentro de límites tolerables, por ejemplo estableciendo horarios de carga y descarga o prohibiendo el acceso rodado a los no residentes.
3. Las áreas estanciales se podrán resolver mediante pavimentación continua aunque preferentemente se resolverán con soluciones mixtas de pavimentación para la banda de rodadura y tierra compactada para el resto.
4. Se podrán disponer aparcamientos sobre las franjas de tierra compactada siempre que se respeten anchos mínimos para el tránsito peatonal.

Artículo 143. Condiciones particulares para el Barrio de Cantarranas.

1. En el ámbito barrio de Cantarranas, cuyo ámbito se encuentra delimitado en el plano de Catálogo con un grado de protección ambiental, se aplicarán las siguientes condiciones de pavimentación:
 - a) No se realizarán aceras ni encintado de las mismas, salvo que se redacte un Plan o Proyecto de Urbanización para todo el barrio, o donde existan ya con antelación en cuyo caso habrán de mantenerse.
 - b) Se mantendrán las calles existentes que cuentan con una pavimentación de canto rodado, ejecutando una banda central de granito de 0,40 m de ancho.

CAPÍTULO 3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
--

Artículo 144. Condiciones generales.

1. Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como aquella empleada tradicionalmente para el uso urbano en el municipio de El Espinar.
 2. Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, promocionando el uso de vegetación con baja demanda de riego y mano de obra.
 3. El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. Se diseñarán los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juego de niños.
- El estudio se completará con la previsión del mantenimiento y conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados, así como de las condiciones de seguridad.



CAPÍTULO 4. SERVICIOS URBANOS.

Artículo 145. Ámbitos de aplicación.

Las condiciones de las diferentes redes de servicios que se describen en los artículos contenidos en este capítulo, son de aplicación en las obras de nueva urbanización y en aquellas obras de reurbanización donde sea posible su desarrollo. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las regulaciones sectoriales.

Sección 1ª. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Artículo 146. Condiciones generales.

1. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en el CTE Exigencia Básica HS 4, Suministro de Agua, y de forma complementaria en la normativa específica vigente.
2. Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados, que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 m. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes, utilizando preferentemente tuberías de fundición dúctil o PVC con juntas de tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 60 mm.
3. Respecto a la previsión de hidrantes contra incendios, se cumplirá lo previsto en el CTE Documento Básico SI "Seguridad en caso de Incendio", teniendo que estar éstos homologados por los Servicios Técnicos Municipales.

Sección 2ª. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

Artículo 147. Condiciones generales.

1. La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce, salvo en el caso de edificios aislados en Suelo Rústico cuando no formen núcleo de población, en los que podrán admitirse fosas sépticas de doble cámara, pozo filtrante y campo de riego de alta absorción, siempre que se garantice la inocuidad para las aguas superficiales y subterráneas. Excepcionalmente, y si está suficientemente justificada la imposibilidad del alcantarillado, se admitirá el sistema de depuración individual en cada edificio, previa justificación de su inocuidad.
2. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado viario o discurrirán por espacios libres de uso público. Deberán estar a cota inferior que las de las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1,00 m, aunque es aconsejable una profundidad de 1,50 m.
Cuando por imposibilidad técnica (que habrá de estar debidamente justificada) la red no discurra por suelos de uso y dominio público, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso y la inspección y reparación a favor del Ayuntamiento, quedando prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.
3. De forma general, todos los tramos que discurran bajo la calzada de vías de tráfico rodado quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario, se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos tanto de los pozos de registro como de las cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado, serán de fundición.



4. En los nuevos desarrollos urbanos, el sistema será separativo, salvo que por los Servicios Técnicos Municipales no se considere la opción más adecuada según las circunstancias.
5. Cuando se use el sistema unitario se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m con una superficie de recogida no superior a 600 m², y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora. En los puntos bajos del sistema viario deberán disponerse sumideros o absorbedores de aguas pluviales.
6. Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro (tanto las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, como de éstas a los colectores); se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 m de distancia mínima.
7. Los conductos pueden ser de hormigón, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibándose sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro, apisonadas.
8. El vertido se hará a la red municipal cuando exista y tenga suficiente capacidad de carga. Cuando el efluente vierta a vaguada o a cauce público deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.
9. En el caso de vertidos industriales podrá optarse por:
 - a) Depurar totalmente por cuenta de la industria y utilizar el efluente para usos de regadío, o verter a la red municipal.
 - b) Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal.

En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en la legislación ambiental y de aguas.

10. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior.

Artículo 148. Condiciones particulares.

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

Sección 3ª. REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 149. Condiciones generales.

1. El tendido, tanto de electricidad como de alumbrado público y telefonía, se realizará preferentemente bajo calzada, evitando las conducciones aéreas, salvo en Suelo Rústico. En cualquier caso, en todos los edificios de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de acera de su frente de parcela de 16 m o más de longitud, será obligatorio enterrar las redes aéreas preexistentes en dicho tramo de acera.
2. Las redes de alumbrado exterior deberán diseñarse con criterios de ahorro y eficiencia energética, así como de minoración de la contaminación lumínica. Deberán disponer de reguladores luminosos nocturnos.
3. Las instalaciones de redes de alumbrado público, sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, podrán realizarse de cualquiera de las siguientes formas:
 - a) Subterráneas: los conductores se dispondrán a una profundidad de 0,6 m con sección mínima de 6 mm².
 - b) Aéreas: las redes aéreas se ejecutarán únicamente para instalaciones provisionales o cuando por causas justificadas, no sea posible la alimentación con líneas subterráneas o sobre fachada. En estos casos dichas redes se ejecutarán únicamente con conductores aislados a mil voltios (1000 V).



- c) Sobre fachadas: los cables serán de cobre, con aislamiento a 1000 V., de sección no inferior a dos con cinco milímetros cuadrados (2,5 mm²) y preferiblemente multipolares. Se dispondrán de una altura mínima de tres metros (3 m) aprovechando las posibilidades de ocultación que brinden las fachadas, de modo que destaquen lo menos posible.
4. Se evitará el paso de cables por zonas de posibles cerramientos posteriores como terrazas o balcones y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.
5. Los báculos y columnas para alumbrado exterior cumplirán las condiciones de seguridad que se justifiquen necesarias.
6. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Artículo 150. Condiciones particulares.

1. Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o báculo (éstos siempre de altura superior a 5,00 m) ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.
2. En la zona tradicional de los núcleos de El Espinar y de San Rafael se permitirá el empleo de brazos murales siempre que la sección de la calle así lo exija, permitiéndose el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.
3. En las calles locales de zonas residenciales de baja densidad (residencial unifamiliar aislado o pareado), se admitirán las columnas sobre las vallas en frente de parcela a vía pública.
4. En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiendo por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

Sección 4º. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA.

Artículo 151. Condiciones generales.

1. Las redes de media y alta tensión deben proyectarse hasta los distintos centros de transformación independientemente de las redes de distribución en baja tensión.
 2. Las líneas de distribución de baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable (lo cual se justificará adecuadamente en su caso), enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas.
- Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean.

Sección 5º. RED DE TELEFONÍA.

Artículo 152. Condiciones generales.

1. Las limitaciones para efectuar despliegues aéreos o apoyándose en las fachadas de las edificaciones quedarán condicionadas a los siguientes casos:
 - En aquellos casos concretos y justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, o
 - Autorizando la realización de despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.



Todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones y otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico y teniendo en cuenta la necesidad de tomar en consideración las canalizaciones tanto de las redes desplegadas o por desplegar, como de las acometidas en el interior de las edificaciones que atiendan estas redes.



TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 153. Definición y delimitación.

1. La presente normativa regula las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del suelo clasificado como Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos del PGOU.
2. El PGOU de El Espinar establece las dos categorías de Suelo Urbano recogidas en la LUCyL: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
3. El PGOU establece la delimitación de los ámbitos de planeamiento, sectores, del Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC), no estableciendo la ordenación detallada para ninguno de ellos.

Artículo 154. Régimen del Suelo Urbano.

1. En base al art.40 y ss. del RUCyL, los propietarios del Suelo Urbano Consolidado tendrán los siguientes derechos:
 - a) Derecho a completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
 - b) Derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico, y en particular las indicadas en el art.401.b) del RUCyL, entre ellas, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios.
2. El ejercicio del derecho a urbanizar en Suelo Urbano Consolidado requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.
3. Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el art.41 del RUCyL.
4. En base al art.42 y ss. del RUCyL los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado tendrán los siguientes derechos:
 - a) Derecho a participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
 - b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico, y en particular las indicadas en el art.42.1.b) del RUCyL, entre ellas, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios.
5. El ejercicio del derecho a urbanizar en Suelo Urbano No Consolidado requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.



6. Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el art.43 del RUCyL.

Artículo 155. Parcelas de Suelo Urbano con ordenación actual.

1. En los planos de ordenación a escala 1/1000 (serie 4), el PGOU señala como OA, Ordenación Actual, aquellas parcelas de Suelo Urbano cuyas condiciones urbanísticas corresponden a la ordenación ya existente y/o a una ordenación aprobada, identificadas así por el planeamiento anterior (Normas Subsidiarias del año 95) y que el PGOU ha considerado oportuno mantener.
2. Se trata en todos los casos de edificios residenciales multifamiliares que se incorporan al nuevo planeamiento con las condiciones urbanísticas existentes de hecho, sin que ninguno de ellos se declare fuera de ordenación.
3. Así, las parcelas de Suelo Urbano calificadas como de Ordenación Actual se regirán por las condiciones de uso, volumen y estéticas amparadas por las licencias concedidas a los proyectos de los edificios existentes en la fecha de aprobación inicial del PGOU. En cualquier caso, en estos edificios de las parcelas calificadas como de Ordenación Actual, se admitirán obras de remodelación y cambio de uso siempre que no se produzcan aumentos de la superficie total edificable ni de la altura de cornisa del alero, y siempre que los nuevos usos se adecuen a la normativa de usos pormenorizados de esta normativa.

Artículo 156. Actuaciones Aisladas.

1. El PGOU ha agrupado terrenos de suelo urbano en ámbitos de gestión urbanística denominados actuaciones aisladas, de los siguientes tipos definidos en el art.210 del RUCyL: actuaciones aisladas de urbanización y normalización, y actuaciones aisladas de urbanización.
2. Estos ámbitos se han establecido cuando se constata de forma necesaria la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado para adaptarse a las consideraciones establecidas en el planeamiento urbanístico y completar su urbanización para que las parcelas integrantes alcancen la condición de solar definida en el RUCyL (caso de las actuaciones aisladas de normalización y urbanización), así como solamente su urbanización (caso de las actuaciones aisladas de urbanización), favoreciendo estos métodos la gestión y garantizando el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
3. Las actuaciones aisladas de normalización y urbanización, AA-NU, y las de Urbanización, AA-U, se han delimitado en los planos de ordenación de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del PGOU y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos; para ello se incluye las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes. Todas las Actuaciones Aisladas tendrán la obligación de dejar urbanizadas las aceras a las que den frente, salvo en las que expresamente se indique lo contrario.
4. A efectos de su desarrollo posterior, las AA-U y las AA-NU se regirán por lo descrito en los arts.211 a 215, y en el art.222 del RUCyL, respectivamente.
5. El PGOU delimita un total de 66 actuaciones aisladas: 59 de urbanización y normalización, 6 de urbanización y 1 de expropiación. Para estas actuaciones aisladas el PGOU define unos parámetros de ordenación general, señalados tanto en el Anexo 1: "Fichas de Actuaciones Aisladas" de esta normativa, como en la tabla que se detalla a continuación:
6. Todas las Actuaciones Aisladas propuestas deberán cumplir con lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por lo que las mismas quedan condicionadas al cumplimiento de la mencionada normativa actualmente vigente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



CODIGO_NUM	NOMBRE	NUCLEO	TIPO	Area
AA-NU 01	CALLE DE LOS MIMBRES 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.933,77
AA-NU 02	CALLE DE LOS MIMBRES 2	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	3.342,21
AA-NU 03	CALLE PUENTE LEDESMA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.958,07
AA-NU 04	CALLE CLAVEL	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.510,83
AA-NU 05	ARQUITECTO ARANGUREN	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	7.063,15
AA-NU 06	CALLE FUENTE	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	9.176,94
AA-NU 07	CALLE PEREGRINOS 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.386,65
AA-NU 08	CALLE PEREGRINOS 2	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	478,60
AA-NU 09	PRADO DE LAS VIUDAS	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.478,28
AA-NU 10	CALLE LAMPARA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.674,11
AA-NU 11	CALLE YECLA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.296,32
AA-NU 12	CALLE DE LAS GARDENIAS	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.378,60
AA-NU 13	PLAZA GLORIETA DE LA PLAZA DE TOROS	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	913,55
AA-NU 14	JUAN DE MONJARAZ 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.385,22
AA-NU 15	CALLE SAN FRANCISCO	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.564,13
AA-NU 16	CALLE LEÑADORES	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.362,32
AA-NU 17	TRAS C/ PEÑAS	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	6.340,77
AA-NU 18	C/ ALAMILLOS 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.643,51
AA-NU 19	C/ ALAMILLOS 2	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.137,15
AA-NU 20	C/ ALAMILLOS 3	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.096,95
AA-NU 21	C/ DEHESA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	6.876,44
AA-NU 22	C/ PRADENA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.748,48
AA-NU 23	C/ PRADENA 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	5.916,84
AA-NU 24	C/ NAVA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.040,79
AA-NU 25	CARPINTEROS	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	3.546,54
AA-NU 26	LA VEGA 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	62.000,34
AA-NU 27	LA VEGA 2	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	22.556,25
AA-NU 28	CALLE BACHE	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.416,04
AA-NU 29	SERRERÍA 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.750,92
AA-NU 30	CARRETERA SEGOVIA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.048,32
AA-NU 31	CALLE ALONDRÁ	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	3.519,35
AA-NU 32	CALLE ALCAUDON	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	24.391,04
AA-NU 33	MÁRGENES RÍO GUDILLOS	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.312,67
AA-NU 34	PASEO DEL TUERTO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	3.943,12
AA-NU 35	CALLE JACAMARES	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	6.435,87
AA-NU 36	CALLE GARGANTILLA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	13.833,20
AA-NU 37	MENENDEZ PIDAL	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.558,58
AA-NU 38	BARRERA DEL TORO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	41.400,91
AA-NU 39	LA ERMITA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	17.686,21
AA-NU 40	CALLE MENACHO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.582,76
AA-NU 41	C/ SEBASTIÁN DE CASTRO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.927,25
AA-NU 42	PLAZA DE CASTILLA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	6.787,77
AA-NU 43	CALLE CABAÑA REINA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.141,70
AA-NU 44	CALLE CUEVA	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.824,38
AA-NU 45	FINCA LERROUX	GUDILLOS	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	28.194,94
AA-NU 46	FINCA CARBONERAS	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.092,75
AA-NU 47	CALLE CASAS 2	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.627,07
AA-NU 48	CALLE COCA NORTE	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	12.125,23
AA-NU 49	CALLE ASPERILLAS	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	13.814,75
AA-NU 50	CALLE PEDRAZA	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.840,83
AA-NU 51	CALLE CASAS	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.754,22
AA-NU 52	CALLE DE LA IGLESIA	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	1.369,05
AA-NU 53	CANTERA LA MINA 1	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	21.225,67
AA-NU 54	CANTERA LA MINA 2	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	17.240,34
AA-NU 55	SIERRA DE GUADARRAMA 2	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	13.940,12
AA-NU 56	SIERRA DE GUADARRAMA 1	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	14.731,94
AA-NU 57	RÍO GUDILLOS	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	29.846,50
AA-NU 58	C/RÍO TAJO	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.340,86
AA-U 59	CALLE LEPANTO	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN	1.283,79
AA-U 60	C/PRADOGRANDE	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN	2.943,23
AA-NU 61	MANZORRO	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN	6.665,98
AA-U 62	CALLE PUERTO	GUDILLOS	URBANIZACIÓN	4.690,18
AA-U 63	ALTO BUENOS DÍAS 1	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN	40.322,13
AA-U 64	ALTO BUENOS DÍAS 2	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN	12.721,27
AA-U 65	SERRERÍA 2	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN	32.542,33
AA-EXP 66	CALLE MOLINILLO	EL ESPINAR	EXPROPIACIÓN	547,74
UE-AT 67	CALLE CANTO DE LA LEGUA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	3.663,82
UE-AT 68	CERCADO ÁLVARO	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	8.448,87
UE-AT 69	AVENIDA DE LA HONTANILLA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	5.179,79
UE-AT 70	ERAS DE LA TIA CATALINA	EL ESPINAR	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	2.736,59
UE-AT 71	CALLE HERRERILLO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.211,13
UE-AT 72	PASEO DEL APEADERO	SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	4.870,57
UE-AT 73	CARRETERA DE EL ESPINAR	LA ESTACIÓN	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	12.581,00
UE-AT 74	SIERRA DE GUADARRAMA 3 (P-56)	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	10.399,77
UE-AT 75	CALLE RÍO EBRO	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	20.670,46



7. Para aquellas actuaciones aisladas colindantes con la carretera SG-500, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La línea de edificación se marcará de tal manera que no se pierda anchura de la zona de dominio público de la carretera existente definida de acuerdo con la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León (en ningún caso se permitirán formación de estrechamiento de la calzada)
- Los accesos a estas unidades de gestión en el núcleo de El Espinar se proyectarán de forma que se realicen a través del entramado de calles municipales, evitando realizar cualquier acceso a la carretera SG-500 que no sea estrictamente necesario, cuando sea imposible el cumplimiento de lo anteriormente citado.
- La ampliación del trazado para los servicios municipales (abastecimiento, saneamiento, luz, telefonía, etc.), así como los enganches precisos, se proyectará de forma tal que todos sus elementos queden fuera de la zona de dominio público de la carretera.

8. En aquellos ámbitos colindantes con la autopista AP-6 en los que resulten necesarias establecer medidas correctoras para dar cumplimiento a la normativa de ruido en vigor, las mismas serán ejecutadas a cargo del ámbito y se situarán fuera del dominio público y para la ejecución de las carreteras estatales.

9. El PGOU también establece otras determinaciones de ordenación más detalladas, vinculantes para la ejecución y desarrollo de la actuación aislada. Estas determinaciones se detallan tanto en las fichas de las Actuaciones Aisladas, como en la relación siguiente:

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 1 Calle de los Mimbres 1:

- Prolongación de la C/ Mimbres y apertura de la calle transversal.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zona de coexistencia situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 2 Calle de los Mimbres 2:

- Apertura de la calle transversal entre la C/ Mimbres y la C/ Lámpara.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 3 Calle Puente Ledesma:

- Apertura de la calle Yecla.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA no afectados por el SG VI ex 14.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 4 Calle Clavel:

- Ordenación del área mediante la prolongación de las calles Clavel y Jazmín.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 5 Arquitecto Aranguren:

- Prolongación de la C/ Arquitecto Aranguren hasta su encuentro con la C/ Ramón y Cajal, y apertura de nueva calle transversal.
- Creación de la zona de coexistencia situada en la esquina entre la C/ Ramón y Cajal y la C/ del Molinillo, identificada en la ficha.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zona de coexistencia situados dentro de la AA.



Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 6 Calle Fuente:

- Se garantizará una conexión peatonal entre la C/ de la Fuente y el espacio libre del arroyo Merlero.
- Prolongación de la C/ de la Fuente hasta su encuentro con la Ctra. de Ávila.
- Se dispondrá de una zona verde lineal paralela al arroyo de 10 m de ancho.
- Se respetará la conexión vinculante grafiada en la ficha.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 7 Calle Peregrinos 1:

- El aprovechamiento correspondiente a las parcelas suprimidas se materializará en el bloque en esquina situado entre la calle Joanario Apellaniz y la calle que se amplía.
- Creación de una pequeña plaza y ampliación del callejón existente.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 8 Calle Peregrinos 2:

- Apertura de la calle Apellaniz y conexión, con tratamiento de coexistencia con la C/ Peregrinos.
- El aprovechamiento correspondiente a la parcela suprimida se materializará en la edificación resultante.
- Urbanización y cesión del 100% del viario y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 9 Prado de las Viudas:

- Apertura de la calle Zarzas y calle transversal.
- Creación de una zona de coexistencia en continuación con el Espacio Libre Público previsto en la UE-AT Cercado Álvaro colindante.
- El 10% del aprovechamiento correspondiente a la AA se materializará en viviendas con protección pública.
- Urbanización y cesión del 100% del viario y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 10 Calle Lámpara:

- Apertura de nueva calle entre la C/ Zarzas y la C/ Lámparas.
- Urbanización y cesión del 100% del viario situado dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 11 Calle Yecla:

- Continuación del vial (apertura de la calle Yecla).
- Urbanización y cesión del 100% del viario situado dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 12 Calle de las Gardenias:

- Apertura de viario con las secciones indicadas en plano.
- Urbanización y cesión del 100% del viario situado dentro de la AA.



- Se habrá de garantizar el sistema de saneamiento de la AA con conexión por gravedad del sistema municipal.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 13 Plaza Glorieta de la Plaza de Toros:

- Creación de una zona de coexistencia situada enfrente de la Plaza de la Glorieta.
- Cesión del 100% de las zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 14 Juan de Monjaraz 1:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 15 Calle San Francisco:

- Ensanche de la C/ San Francisco, C/ San Lorenzo y C/ Eras de la Tía Catalina.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 16 Calle Leñadores:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 17 Tras Calle Peñas:

- Creación de una zona de coexistencia que se dispondrá en la zona señalada en plano, en la confluencia del nuevo viario y la C/ Alamillos.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA, respetando las dimensiones de los viales (que indican la posición de la alineación).
- Se habrá de garantizar el sistema de saneamiento de la AA con conexión a la red municipal.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 18 Calle Alamillos 1:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA, respetando las dimensiones de los viales (que indican la posición de la alineación).
- Se habrá de garantizar el sistema de saneamiento de la AA con conexión a la red municipal.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 19 Calle Alamillos 2:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA, respetando las dimensiones de los viales (que indican la posición de la alineación).
- Se habrá de garantizar el sistema de saneamiento de la AA con conexión a la red municipal.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 20 Calle Alamillos 3:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA, respetando las dimensiones de los viales (que indican la posición de la alineación).
- Se habrá de garantizar el sistema de saneamiento de la AA con conexión a la red municipal.



Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 21 Calle Dehesa:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA, respetando las dimensiones de los viales (que indican la posición de la alineación).
- Se habrá de garantizar el sistema de saneamiento de la AA con conexión a la red municipal.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 22 Calle Pradena:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA, respetando las dimensiones de los viales (que indican la posición de la alineación).
- Se habrá de garantizar el sistema de saneamiento de la AA con conexión a la red municipal.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 23 Calle Pradena 1:

- Apertura de nuevas calles para dar continuación a la calle de la AA-UN C/ de las Gardenias y a la C/ Leñadores.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA, respetando las dimensiones de los viales (que indican la posición de la alineación).
- Se habrá de garantizar el sistema de saneamiento de la AA con conexión a la red municipal.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 24 Calle Nava:

- Apertura de nuevo viario para conectar la trama urbana con el sector SU-NC 6 “Los Alamillos 1”.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA, respetando las dimensiones de los viales (que indican la posición de la alineación).
- Se habrá de garantizar el sistema de saneamiento de la AA con conexión a la red municipal.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 25 Carpinteros:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA, respetando las dimensiones de los viales (que indican la posición de la alineación).
- Se habrá de garantizar el sistema de saneamiento de la AA con conexión a la red municipal.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 26 La Vega 1:

- Se garantizará y justificará el ciclo completo del agua mediante Proyecto técnico.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.
- La posición de la línea límite de edificación en el plano se considera orientativa (debido a la existencia de desajustes entre la cartografía base y la ortofotografía), por lo que los 25 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada que identifican la posición de la línea límite de edificación, se ajustarán según el levantamiento topográfico que se realice para el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 27 La Vega 2:

- Se garantizará y justificará el ciclo completo del agua mediante Proyecto técnico.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.



- La posición de la línea límite de edificación en el plano se considera orientativa (debido a la existencia de desajustes entre la cartografía base y la ortofotografía), por lo que los 25 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada que identifican la posición de la línea límite de edificación, se ajustarán según el levantamiento topográfico que se realice para el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 28 Calle Bache:

- Urbanización y cesión del 100% del viario situado dentro de la AA.
- Las edificaciones que se realicen estarán retranqueadas según se indica en plano para ampliar la C/ Bache y obtener una mayor perspectiva visual del Palacio del Esquileo. La planta baja se ejecutará en piedra de sillería y mampostería recuperando los elementos singulares existentes en los pajaes (jambas y dinteles).

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 29 Serrería 1:

- Se garantizará y justificará el ciclo completo del agua mediante Proyecto técnico.
- La parcela se ve afectada en la esquina suroeste colindante con la carretera SG-500 por la vereda de Mari García y Suertes Nuevas, por lo que el Proyecto de Normalización que se presente deberá contar con el correspondiente informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente (vías pecuarias).
- La posición de la línea límite de edificación en el plano se considera orientativa (debido a la existencia de desajustes entre la cartografía base y la ortofotografía), por lo que los 25 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada que identifican la posición de la línea límite de edificación, se ajustarán según el levantamiento topográfico que se realice para el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 30 Carretera Segovia:

- Creación de una zona de coexistencia tal y como queda señalada en plano.
- Dado que la topografía es complicada, la pavimentación de la zona de coexistencia podrá tener un tratamiento “blando” cuyas características se definirán con los servicios técnicos municipales previamente a la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Urbanización y cesión del 100% del viario (aceras) situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 31 Calle Alondra:

- Prolongación de la calle Alondra hasta la calle Menacho.
- Urbanización y cesión del 100% del viario situado dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 32 Calle Alcaudón:

- Creación de una zona de coexistencia tal y como queda señalada en plano.
- Prolongación de la C/ Alcaudón.
- El 15% del aprovechamiento de la AA se destinará a viviendas de protección pública.
- Urbanización, cesión y acondicionamiento del viario y zona de coexistencia situadas dentro de la AA.



Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 33 Márgenes Río Gudillos:

- Apertura del vial continuación de la C/ Cabeza Reina con vial del SAU-AT 2.6 “Las Huertas”.
- Cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 34 Paseo del Tuerto:

- Creación de una zona de coexistencia que se dispondrá en una única parcela ubicada en torno a la sequoia (incluida en el Catálogo de Elementos Protegidos). Esta área tendrá conexión con la C/ Tritón mediante un vial peatonal de anchura mínima 4 m. Dicha zona de coexistencia se grafía en plano.
- Urbanización y cesión del 100% de la zona de coexistencia situada dentro de la AA y de las aceras.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 35 Calle Jacamares:

- Prolongación de la C/Jacamares hasta la C/Arcipreste de Hita.
- Creación de una zona de coexistencia como área de expansión para el Centro Cultural Nila Vicente.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 36 Calle Gargantilla:

- Los accesos a la AA se realizarán por la C/ Gargantilla, en ningún caso a través de la vía pecuaria.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 37 Menéndez Pidal:

- Ampliación de la calle Venadillo.
- Urbanización y cesión del 100% del vial situado dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 38 Barrera del Toro:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situados dentro de la AA.
- La posición de la línea límite de edificación en el plano se considera orientativa (debido a la existencia de desajustes entre la cartografía base y la ortofotografía), por lo que los 25 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada que identifican la posición de la línea límite de edificación, se ajustarán según el levantamiento topográfico que se realice para el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 39 La Ermita:

- El acceso a la AA se realizará desde la calle La Ermita, no planteándose ningún acceso por la carretera N-VI más que a través de la calle Fuentecillas (ya existente).
- Se dispondrá de una banda de espacio libre público de 20 m de ancho a cada lado del arroyo Mayor, como protección del mismo.



- Se protegerá el arbolado existente.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.
- La posición de la línea límite de edificación en el plano se considera orientativa (debido a la existencia de desajustes entre la cartografía base y la ortofotografía), por lo que los 25 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada que identifican la posición de la línea límite de edificación, se ajustarán según el levantamiento topográfico que se realice para el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 40 Calle Menacho:

- Continuación de la C/ Anaconda hasta su encuentro con la calle Menacho.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 41 Sebastián de Castro:

- Continuación de la apertura de la calle Sebastián de Castro, con un ancho de 10 m, iniciado en la UE-AT 2.11 (C/ Herrerillo).
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 42 Plaza de Castilla:

- La nueva edificación que da frente a la Plaza Castilla contará con un soportal de 5 m a excepción del frente de éste, que será de 3 m en continuación del existente.
- La nueva edificación dejará un paso peatonal de 15 m de anchura para conectar la Plaza Castilla y el espacio libre posterior.
- Urbanización y cesión del 100% de las zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 43 Calle Cabeza Reina:

- Apertura de vial perimetral como continuación de la C/ Cabeza Reina.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 44 Calle Cueva:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 45 Finca Lerroux:

- Apertura y urbanización del vial interior representado en plano.
- Se garantizará el sistema de saneamiento mediante conexión por gravedad con la red municipal, o mediante una estación depuradora prefabricada homologada por el Ayuntamiento y unitaria para toda la AA.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.
- La posición de la línea límite de edificación en el plano se considera orientativa (debido a la existencia de desajustes entre la cartografía base y la ortofotografía), por lo que los 25 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada que identifican la posición de la línea límite de edificación, se ajustarán según el levantamiento topográfico que se realice para el correspondiente Proyecto de Urbanización.



Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 46 Finca Carboneras:

- Prolongación de la C/ Peñarroya y conexión entre la C/ Arenas y la C/ Pinos Puente.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 47 Calle Casas 2:

- Apertura del vial continuación de la C/ Casas hasta la carretera de La Garganta.
- Será obligatorio la ubicación de locales comerciales en planta baja (en la zona calificada con ordenanza R1a), prohibiéndose el uso de vivienda.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 48 Calle Coca Norte:

- Completar la ordenación mediante apertura de la prolongación de las calles Panamá y Cuéllar.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 49 Calle Asperillas:

- Prolongación de la C/ Asperillas sobre la Vereda de ganado, con un ancho variable progresivamente desde 10 m en el arranque de la C/ Pedraza hasta 20 m en el límite oriental de esta AA, con una sección que permita su doble uso y que presente una pavimentación “blanda” (no hormigones, cemento ni aglomerados asfálticos).
- Apertura del viario de coexistencia prolongando el vial de la AA C/ Pedraza.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 50 Calle Pedraza:

- Prolongación de la C/ Pedraza hasta su conexión con la carretera de La Garganta. Los accesos a la AA se realizarán a través de este vial.
- Apertura de viario de coexistencia prolongando el vial de la AA C/ Asperillas.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 51 Calle Casas:

- Apertura de calle interior continuación de la C/ Iglesia.
- Urbanización y cesión del 100% del vial situado dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 52 Calle de La Iglesia:

- Apertura de calle interior continuación de la C/ Iglesia.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 53 Cantera La Mina 1:



- Contará con un único punto de acceso a la carretera mediante una glorieta que de acceso a esta AA y a la AA Cantera La Mina 2, cuya ubicación, dimensión y forma deberá ser aprobada por el Órgano competente en Carreteras.
- Ejecución y cesión de la mitad de la glorieta que se proponga.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia que se sitúen dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 54 Cantera La Mina 2:

- Contará con un único punto de acceso a la carretera mediante una glorieta que de acceso a esta AA y a la AA Cantera La Mina 1, cuya ubicación, dimensión y forma deberá ser aprobada por el Órgano competente en Carreteras.
- Se planteará un vial de servicio paralelo a la carretera para distribuir el acceso a todas las parcelas resultantes.
- Ejecución y cesión de la mitad de la glorieta que se proponga.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia que se sitúen dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 55 Sierra de Guadarrama 2:

- Ejecución del viario grafiado en plano.
- El sistema local de saneamiento acometerá a la red general de alcantarillado.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 56 Sierra de Guadarrama 1:

- Ejecución del viario grafiado en plano. El viario interior será público.
- El sistema local de saneamiento acometerá a la red general de alcantarillado.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 57 Río Gudillos:

- Prolongación del viario principal, con un ancho de 28 m y mediana central, que enlazará con el viario del sector SUR “Las Rinconadas”.
- Ubicación de la superficie identificada en el plano para Equipamiento privado.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales y zonas de coexistencia situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 58 Calle Río Tajo:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización SU-C AA 59 Calle Lepanto:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización SU-C AA 60 Calle Prado Grande:

- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.



Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 61 Manzorro:

- El tratamiento de las fachadas traseras (que dan al espacio libre privado) deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas delanteras.
Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.
- La posición de la línea límite de edificación en el plano se considera orientativa (debido a la existencia de desajustes entre la cartografía base y la ortofotografía), por lo que los 25 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada que identifican la posición de la línea límite de edificación, se ajustarán según el levantamiento topográfico que se realice para el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Actuación Aislada de Urbanización SU-C AA 62 Calle Puerto:

- Urbanización de la C/ Puerto (zona situada dentro del límite del suelo urbano) con un tratamiento “blando” cuyas características se definirán con los servicios técnicos municipales previamente a la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización SU-C AA 63 Alto Buenos Días 1:

- Ejecución del viario grafiado en plano.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.
- La posición de la línea límite de edificación en el plano se considera orientativa (debido a la existencia de desajustes entre la cartografía base y la ortofotografía), por lo que los 25 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada que identifican la posición de la línea límite de edificación, se ajustarán según el levantamiento topográfico que se realice para el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Actuación Aislada de Urbanización SU-C AA 64 Alto Buenos Días 2:

- Ejecución del viario grafiado en plano.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.
- La posición de la línea límite de edificación en el plano se considera orientativa (debido a la existencia de desajustes entre la cartografía base y la ortofotografía), por lo que los 25 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada que identifican la posición de la línea límite de edificación, se ajustarán según el levantamiento topográfico que se realice para el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Actuación Aislada de Urbanización SU-C AA 65 Serrería 2:

- La apertura de nuevos accesos deberá contar con la autorización expresa del Ministerio de Fomento.
- Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.
- La posición de la línea límite de edificación en el plano se considera orientativa (debido a la existencia de desajustes entre la cartografía base y la ortofotografía), por lo que los 25 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada que identifican la posición de la línea límite de edificación, se ajustarán según el levantamiento topográfico que se realice para el correspondiente Proyecto de Urbanización.



Actuación Aislada de Expropiación SU-C AA 66 Calle Molinillo:

- Actuación Aislada que se desarrolla de acuerdo a los arts. 223 a 227 del RUCyL y cuyo objeto es ejecutar las dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 157. Unidades de Ejecución heredadas del planeamiento anterior (Normas Subsidiarias del año 95) que se encuentran en tramitación.

1. El PGOU asume 14 Unidades de Ejecución (UE) en Suelo Urbano heredadas del planeamiento anterior (Normas Subsidiarias del año 95), cuya gestión se realizará de acuerdo al citado planeamiento y, en concreto, a lo especificado en la Sección 3º del CAPÍTULO 2 del TÍTULO VIII del presente PGOU.
2. Dichas Unidades de Ejecución se identifican en los planos de ordenación como UE-AT (Unidad de Ejecución en tramitación) con la misma numeración que tenían en las Normas Subsidiarias del año 95 para su correcta identificación. En las fichas incorporadas en el Anexo 1 del presente PGOU se identifican además con una numeración correlativa a la de las Actuaciones Aisladas propuestas (para seguir un orden dentro del documento de PGOU).
3. Dentro de estas Unidades de Ejecución en tramitación se engloban diferentes situaciones: UE cuyo instrumento de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle) está aprobado definitivamente y cuyo instrumento de gestión (Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización) no se encuentre elaborado o esté en proceso de elaboración, o aun estando elaborado y presentado en el Ayuntamiento se encuentre en la fase de aprobación inicial.
4. La ejecución del planeamiento correspondiente a estas Unidades de Ejecución en tramitación será la indicada en la ficha correspondiente de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano del documento de Normas Subsidiarias de El Espinar del año 95³, que se incorporan, debidamente adaptadas a la cartografía reciente, en el Anexo 1 de esta normativa, y cuyas determinaciones de ordenación se especifican tanto en dichas fichas como en la relación siguiente:

Unidad de Ejecución 67 (UE-AT 1.4) C/ Canto de la Legua:

- Uso característico: Residencial Multifamiliar.
- Ordenanza aplicable: R1c (Residencial Colectivo Tradicional).
- Apertura de nueva calle con un ancho de 10 metros.
- Urbanización del 50% de las calles de La Roca y del Canto de la Legua.
- Se habrá de solucionar el sistema de saneamiento de la Unidad con conexión por gravedad al sistema municipal.
- El Estudio de Detalle aprobado arrastra un error de interpretación en la representación de la alineación recogida del planeamiento vigente. Se corrige tanto en el plano como en la ficha correspondiente, indicándose que no se reduce la edificabilidad.

Unidad de Ejecución 68 (UE-AT 1.31) Cercado Álvaro:

- Uso característico: Residencial Multifamiliar.

³ Con la excepción de la Unidad de Ejecución 67 (UE-AT 1.4) Calle Canto de la Legua, puesto que el ED aprobado arrastra un error de interpretación de la alineación recogida en el planeamiento vigente. Por lo tanto, la ejecución del planeamiento se realizará en la forma legalmente procedente mediante la adaptación de los instrumentos de gestión aprobados a fin de reflejar la subsanación del error, sin alteración, en todo caso, de la equidistribución de beneficios y cargas ya producida y sin perjuicio de los repartos debidos al eventual incremento de la edificabilidad final.



- Ordenanza aplicable: R2b (Residencial Colectivo Bloque Abierto).
- Ordenación del área mediante la apertura de la calle Yecla con un ancho de 16 metros y apertura de calle transversal con un ancho de 12 metros.
- Cesión del 10% de la superficie bruta de la Unidad para Suelo Libre de Uso y Dominio Público.
- Cesión del viario y urbanización del 50% de las calles Yecla y transversal.

Unidad de Ejecución 69 (UE-AT 1.13) Avda. de la Hontanilla:

- Uso característico: Residencial Multifamiliar.
- Ordenanza aplicable: R1c (Residencial Colectivo Tradicional).
- Ampliación de la acera en la Avenida de la Hontanilla, equiparando su sección con la del resto de su trazado desde la entrada al núcleo de El Espinar.
- Ampliación de la Plaza de la Fuente.
- Ampliación de la calle Yecla a 16 metros.
- Cesión del viario y del 10% de la superficie bruta de la Unidad para Suelo Libre de Uso y Dominio Público.
- Urbanización del 100% del viario.

Unidad de Ejecución 70 (UE-AT 1.24) Eras de la Tía Catalina:

- Uso característico: Residencial Multifamiliar.
- Ordenanza aplicable: R1c (Residencial Colectivo Tradicional).
- Reordenación del viario, incluyendo el ensanche de las calles Eras de la Tía Catalina y Colmenar, y la ubicación de una rotonda en el cruce de ambas.
- Cesión del viario.
- Urbanización del 100% del viario.
- Se habrá de garantizar la conexión por gravedad del sistema de saneamiento de la Unidad a la red municipal de alcantarillado.

Unidad de Ejecución 71 (UE-AT 2.11) C/ Herrerillo:

- Uso característico: Residencial Multifamiliar.
- Ordenanza aplicable: R1c (Residencial Colectivo Tradicional).
- Ordenación del área mediante el ensanche de la calle Herrerillo y la apertura de la calle Sebastián de Castro, con un ancho de 10 metros cada una.
- Cesión del viario.
- Urbanización del 100% del viario.

Unidad de Ejecución 72 (UE-AT 2.14) Paseo del Apeadero:

- Uso característico: Residencial Multifamiliar.
- Ordenanza aplicable: R1c (Residencial Colectivo Tradicional).
- Ordenación del área mediante la apertura de una nueva calle entre la travesía de la carretera nacional N-VI y la prolongación de la calle Cerrillos Redondos, y otra perpendicular a ésta hasta el Paseo del Apeadero, ambas con un ancho de 12 metros.



- Cesión del viario.
- Urbanización del 100% del viario interior y 50% del perimetral.

Unidad de Ejecución 73 (UE-AT 3.1) Carretera del Espinar:

- Uso característico: Residencial Unifamiliar.
- Ordenanza aplicable: R3, R4, R5 y EL1.
- Ordenación del área mediante la prolongación de la calle Molino del Bosque y apertura de calles transversales, con un ancho de 8,50 metros, y la disposición de una zona de Suelo Libre de Uso y Dominio Público identificada en plano como Parque “Molino del Bosque” de 1.100 m².
- Urbanización del 100% del viario interior y del 50% de la calle perimetral Este, colindante con el área consolidada.

Unidad de Ejecución 74 (UE-AT 4.10) Sierra de Guadarrama (P-56):

- Uso característico: Residencial Unifamiliar.
- Ordenanza aplicable: R5 (Residencial Unifamiliar Semi-intensivo), EI1 y SU.
- Ordenación el área, correspondiente a la parcela nº 56 del Plan Parcial Sierra de Guadarrama, mediante la definición y urbanización del viario interior necesario, así como el ensanchamiento del viario principal a 12 m.
- Cesión del viario de las zonas identificadas en plano.
- Urbanización del 100% del viario interior y principal.
- El sistema local de saneamiento conectará con la red general de alcantarillado.

Unidad de Ejecución 75 (UE-AT 4.6) C/ Río Ebro:

- Uso característico: Residencial Unifamiliar.
- Ordenanza aplicable: R4 y EL1.
- Ordenación del área, incluyendo el ensanche entre las calles Río Moros y Guadalquivir, a 14 y 10 metros respectivamente, y la apertura de la calle Río Ebro, con un ancho de 10 metros.
- Cesión del viario y de 3.000 m² para Suelo Libre de Uso y Dominio Público en las zonas identificadas en plano.
- La nueva calle Río Ebro tendrá origen en la calle Río Moros y finalizará en una glorieta de 14 metros de radio. A cada lado se delimitará una banda de suelo edificable de 40 metros de fondo.
- Urbanización del 100% del viario.
- El sistema local de saneamiento conectará con la red general de alcantarillado.



CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 158. Ordenanzas en Suelo Urbano.

1. En Suelo Urbano se establecen ordenanzas de edificación, entendidas como regulación comprensiva de las diferentes condiciones de edificación y uso, que son una síntesis entre las tipologías edificatorias, usos pormenorizados y los parámetros de intensidad.
2. Estas ordenanzas constituyen las determinaciones de ordenación detallada que, junto con el resto de determinaciones establecidas en esta normativa, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.
3. Son de aplicación en las diferentes obras que se realicen en las zonas grafiadas como tal en los planos de ordenación del suelo urbano.
4. Las ordenanzas se estructuran y denominan en función de su uso predominante residencial, industrial, terciario, equipamiento, espacio libre y viario. Siguiendo las indicaciones de la Instrucción Técnica Urbanística de Normalización del Planeamiento de Castilla y León 2/2006, Orden FOM 1572/2006, se denominan las ordenanzas indicando la primera o primeras dos letras el uso predominante de la misma; de esta forma las ordenanzas que comienzan por R tienen por uso predominante el residencial, las que empiezan por EL son espacios libres,...etc.
5. Dentro de cada ordenanza se definen los usos predominante, compatible y prohibido, al establecerse el uso pormenorizado aplicable, entendiéndose como tales los definidos en la Disposición Adicional Única, Conceptos, epígrafe c) del RUCyL.
6. Las condiciones particulares sobre usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles de cada ordenanza.

Artículo 159. División en ordenanzas.

A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación y uso, el suelo urbano del municipio de El Espinar se divide en las ordenanzas indicadas a continuación. Algunas de las ordenanzas definidas se corresponden, total o parcialmente, con las ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes, por lo que se ha optado, para una rápida comprensión y relación, por incorporar entre paréntesis la ordenanza antigua con la que se relaciona:

- R1** RESIDENCIAL COLECTIVO TRADICIONAL (correspondería con la ordenanza **RMC**).
- R2** RESIDENCIAL COLECTIVO BLOQUE ABIERTO (correspondería con la ordenanza **RMB**).
- R3** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CARACTERÍSTICO (correspondería con la ordenanza **RUC**).
- R4** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO (correspondería con la ordenanza **RUI**).
- R5** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVO (correspondería con la ordenanza **RUS**).
- R6** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVO (correspondería con la ordenanza **RUE**).
- I1** INDUSTRIAL POLÍGONO (correspondería en parte con la ordenanza **IND2** e **IND3**).
- I2** INDUSTRIAL GENERAL (correspondería en parte con la ordenanza **IND4**).
- T** TERCIARIO (corresponde en parte con la ordenanza **SER**).
- EQ** EQUIPAMIENTOS (corresponde con la ordenanza **DC**).
- EL** ESPACIOS LIBRES (corresponde con la ordenanza **LUP**).
- SU** SERVICIOS URBANOS (corresponde con la ordenanza **INF**).
- OA** ORDENACIÓN ACTUAL (corresponde con la ordenanza **OA**).



Artículo 160. Condiciones específicas respecto a la división en ordenanzas.

1. Cuando una misma manzana se encuentre dividida en dos ordenanzas y una de ellas obligue al retranqueo de la edificación respecto a la alineación de la parcela, este retranqueo será de obligado cumplimiento para toda la manzana, prevaleciendo por encima de las condiciones de alineación de la ordenanza que no permita el retranqueo de la edificación.
2. En los casos en que el suelo urbano sea el resultado del desarrollo de una figura de planeamiento (Estudio de Detalle o Plan Parcial) y su reparcelación de una figura de gestión (Proyecto de Actuación), la ordenanza incluirá dentro del centrote que la identifica gráficamente un subíndice con la letra "p", indicando ésta que la edificabilidad y la densidad de vivienda (nº viv/ha) es la resultante del Proyecto de Actuación correspondiente.

Sección 1º. ORDENANZA R1, RESIDENCIAL COLECTIVO TRADICIONAL (EQUIVALENTE A LA ORDENANZA RMC).

Artículo 161. Descripción y ámbito de aplicación.

1. La ordenanza R1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R1" en los planos de ordenación.
 2. La ordenanza R1 se corresponde con las edificaciones que configuran el casco tradicional de los núcleos urbanos de El Espinar y San Rafael, mayoritariamente residencial, tratándose generalmente de edificios entre medianeras y ocupación de todo el frente de parcela que tienden a conformar frentes de manzana compactos y continuos a vial público. Son las áreas más antiguas de los cascos urbanos de estos núcleos, independientemente de su grado de sustitución.
 3. Por sus distintas características de alturas, tipologías de cubiertas permitidas y usos, se subdivide en tres grados, **R1a** (que corresponde, de forma general, con el casco antiguo de los núcleos de El Espinar y San Rafael, con una trama urbana densa formalizada por calles estrechas), y **R1b y R1c** (que corresponden, de forma general, con aquellas zonas de los núcleos de El Espinar y San Rafael que cuentan con una trama urbana compuesta por calles de mayor sección).
- Estos grados se corresponden con una única tipología arquitectónica y de esa manera deben de ser aplicados. Establecen sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 162. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Residencial en Edificación Colectiva según lo dispuesto en la Sección 1º del Capítulo 3 del Título II.

Artículo 163. Condiciones de la edificación.

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación entre medianeras conformando manzanas de pequeñas dimensiones que definen una red de frentes continuos a calle.
2. **Alineaciones de la edificación:** las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación y gestión del suelo, a escala 1:1.000. No se permiten los retranqueos de la alineación a excepción de los indicados en el punto 4.n) de este artículo.
3. **El aprovechamiento lucrativo**, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) Número de Plantas:
 - i. R1a: dos plantas más bajo cubierta (B+I).



ii. R1b: tres plantas más bajo cubierta, retranqueándose la 3ª planta respecto al plano de fachada una distancia mínima de 2,50 m respecto a la línea exterior de la edificación. (B+I+I retranqueada). La cubierta entre la alineación exterior y la fachada retranqueada tendrá una pendiente mínima del 25%, prohibiéndose por tanto la cubierta plana. En ningún caso esta tercera planta podrá rebasar el fondo máximo edificable establecido en la letra c) de este epígrafe.

iii. R1c: tres plantas más bajo cubierta (B+II).

En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de obras de demolición o ampliación de la edificación, la nueva edificación deba acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.

b) Altura máxima de la edificación: será de 7,80 m para el grado R1a y de 10,70 m para el grado R1b y R1c.

Para la R1b: las dos plantas no retranqueadas tendrán una altura máxima de 7,80 m, pudiendo llegar a la altura de 10,70 m máxima permitida para la R1b con la última planta retranqueada.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.

c) Fondo máximo edificable: 15 m.

d) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, con un máximo del 60% y un mínimo del 30%, no admitiéndose la cubierta plana.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado.

e) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, debiendo ser los huecos de iluminación abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta). Deberán cumplir las características indicadas en el TÍTULO III.CAPÍTULO 4.Artículo 125.1. de Condiciones estéticas generales para las cubiertas.

No se permite la realización de terrazas por interrupción del faldón de cubierta a excepción del grado R1b y R1c, en el que se podrán ejecutar siempre que éstas se encuentren retranqueadas del plano exterior de fachada un mínimo de 1,25 m y con una profundidad máxima de 2,00 m.

f) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida.

g) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. En el caso de rehabilitación de la edificación, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente. La altura libre máxima de la planta baja será de 3,40 m.

h) Vuelo máximo de aleros y cornisas: serán proporcionados al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente. En edificación no retranqueada respecto a la alineación oficial, las cornisas y aleros no sobresaldrán del plano de fachada más de 0,50 m en calles de ancho menor de 9,00 m, ni más de 0,80 m en calles de ancho igual o mayor a 9,00 m. El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 0,30 m.

i) Cuerpos volados y entrantes: deberán cumplir las características y dimensiones indicadas en el TÍTULO III.CAPÍTULO 4.Artículo 129.



- j) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará del producto de la superficie máxima de ocupación sobre parcela, por el número de alturas permitido. Esta cifra se incrementará con la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre interior entre forjado y cubierta superior a 1,50 m.
- k) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 100% de la banda definida por el fondo máximo edificable y la alineación de parcela.
- l) Parcela mínima edificable: será de 70 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente antes de la aprobación definitiva de este PGOU siempre que permita un programa de vivienda y accesibilidad que cumpla con esta normativa y la legislación vigente y cumpla las condiciones definidas en esta normativa sobre parcela mínima (superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (Disposición Adicional Única del RUCyL).
- m) El frente mínimo de parcela: será de 6,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de este PGOU si fuera menor.
- n) Retranqueos:
 - i. En el lindero frontal o frente de parcela: la edificación se construirá alineada a calle, no permitiéndose retranqueos de la edificación, salvo en los siguientes casos:
 - 1. Cambio de alineación grafiado en planos de ordenación,
 - 2. En caso de imposibilidad de ejecución de la edificación en frente de parcela siempre que la ocupación resultante sea inferior a 50 m², en cuyo caso podrá retranquearse un máximo de 5,00 m.
 - 3. En caso de retranqueos en planta baja cuando se construyan soportales.
 - ii. Se admite el retranqueo frontal parcial siempre que los volúmenes de edificación presenten un frente superior a 3,00 m.
 - iii. En los tramos de alineación exterior que no se ocupen con la fachada de la edificación, deberán disponer de un cerramiento opaco de un mínimo de 1,00 m con las condiciones establecidas en el Artículo 126 (Cerramientos al espacio público).
 - iv. Para la ordenanza R1a: en los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU que tengan ya establecido un retranqueo a viario público que proviene de la antigua ordenanza RMC, podrán mantener este retranqueo, no quedando fuera de ordenación y reconociéndose lo existente.

5. Condiciones a efectos de segregación parcelaria:

En el caso de segregación parcelaria, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:

- a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 70 m².
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 6,00 m.
- c) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 6 m de diámetro.
- d) Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos definidos en esta normativa sobre parcela mínima (Artículo 65) y en los arts.309 y 310 del RUCyL.

Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.

6. Condiciones estéticas y de composición:

- a) Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.



- b) La barandilla será de hierro forjado o de similar apariencia.
- c) Con el fin de promover la protección de las características de esta zona se establece el principio de conservación de las fachadas y cubiertas que alberguen características formales y constructivas tradicionales, así como la utilización de materiales y acabados propios de las edificaciones más tradicionales. En caso contrario deberá ser convenientemente justificado y aprobado por el Ayuntamiento.

7. Edificios catalogados:

Además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las normas de protección del Catálogo del PGOU.

Artículo 164. Condiciones particulares.

1. En las intervenciones de sustitución y rehabilitación, así como en las de nueva edificación, se respetarán los elementos valiosos existentes sobre la parcela como muretes de piedra límites de linderos, vegetación existente y otros elementos de interés. Especialmente en las obras de sustitución y rehabilitación, se procurará la recuperación de los zócalos de sillar de piedra granítica, cercos de huecos, dinteles y esquinas, forjados de balcones, alféizares, ménsulas y aleros, todos ellos en granito, además del ladrillo de tejar.
2. Dado el marcado carácter comercial que se pretende en la Plaza de Castilla en el núcleo de San Rafael, y de la Plaza del Caño (en el núcleo de La Estación), los inmuebles que den frente a la plaza porticada no podrán tener el uso de vivienda en planta baja.

Sección 2º. ORDENANZA R2, RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO (EQUIVALENTE A RMB).

Artículo 165. Descripción y ámbito de aplicación.

1. La ordenanza R2 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R2" en los planos de ordenación.
 2. La ordenanza R2 se corresponde con parcelas situadas generalmente en la periferia del casco urbano, en las que se considera posible la ubicación de bloques de viviendas aislados sin dañar la trama urbana. Estas situaciones se producen sobre todo en los núcleos de El Espinar y San Rafael, aunque también se identifican, en menor medida, en el núcleo de La Estación. Corresponde en general a edificación aislada en parcela. Tiende a definir urbanización de altura y densidad medias.
 3. Se establecen dos grados de esta ordenanza: la **R2b** que es la mayoritaria, y la **R2a**, que se establece mayoritariamente para la reserva de viviendas con protección pública establecida en los sectores, tanto de Suelo Urbano No Consolidado como de Suelo Urbanizable (índice de integración social definido para cada sector) de uso pormenorizado Residencial en Edificación Unifamiliar, y se utilizará también en algunas Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización.
- Estos grados se corresponden con una única tipología arquitectónica y de esa manera deben de ser aplicados. Establecen sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 166. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Residencial en Edificación Colectiva según lo dispuesto en la Sección 1º del Capítulo 3 del Título II.



Artículo 167. Condiciones de la edificación.

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación de bloque aislado en parcela.
2. **Alineaciones de la edificación:** la alineación no será a vial público, siendo obligatorios los retranqueos de la edificación que más adelante se señalan.
3. **El aprovechamiento lucrativo,** correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será de dos plantas más bajo cubierta (B+I) para el grado R2a, y de tres plantas más bajo cubierta (B+II) para el grado R2b.
En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de obras de demolición o ampliación de la edificación, la nueva edificación deba acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.
 - b) Altura máxima de la edificación: será de 7,30 m para el grado R2a y de 10,20 m para el grado R2b.
En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.
 - c) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, no admitiéndose la cubierta plana.
La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado.
 - d) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, debiendo ser los huecos de iluminación abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta). Deberán cumplir las características indicadas en el TÍTULO III.CAPÍTULO 4.Artículo 125.1. de Condiciones estéticas generales para las cubiertas.
Se permite la realización de terrazas por interrupción del faldón de cubierta, siempre que éstas se encuentren retranqueadas del plano exterior de fachada un mínimo de 1,25 m y con una profundidad máxima de 2,00 m.
 - e) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano y semisótano corresponderá con la de la planta baja.
 - f) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. La altura libre máxima de la planta baja será de 3,40 m.
 - g) Vuelo máximo de aleros y cornisas: Serán proporcionados al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente. El alero o cornisa sólo podrá invadir 0,80 m la zona del retranqueo.
 - h) Cuerpos Volados y entrantes: deberán cumplir las características y dimensiones indicadas en el TÍTULO III.CAPÍTULO 4.Artículo 129. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.
 - i) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará del producto de la superficie máxima de ocupación sobre parcela, por el número de alturas permitido. Esta



cifra se incrementará con la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre entre forjado y cubierta superior a 1,50 m.

- j) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 30% de la parcela, con un máximo de 400 m² por bloque de vivienda.

Los espacios libres de la parcela deberán destinarse a jardín, instalaciones deportivas abiertas o aparcamiento en superficie (en cuyo caso se deberá disponer de arbolado frondoso). En cualquier caso, los espacios libres deberán arbolarse, al menos, en un 30% de su superficie.

Los espacios libres no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela a que pertenecen.

- k) Parcela mínima edificable: será de 800 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente de menor tamaño antes de la aprobación definitiva de este PGOU siempre que cumpla las condiciones establecidas en esta normativa correspondiente a la parcela mínima (superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (Disposición Adicional Única del RUCyL).
- l) El frente mínimo de parcela: será de 15,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de este PGOU si fuera menor.
- m) El frente máximo de fachada: no se admitirán frentes de fachada de más de 30 m de longitud.
- n) Retranqueos:
- i. Los retranqueos, tanto a viario público como al resto de linderos serán obligados en todos los casos, con un mínimo de 5,00 m y un máximo de 8,00 m.
 - ii. La separación mínima entre edificaciones será de 6,00 m.

5. Condiciones a efectos de Segregación parcelaria o Reparcelación:

En caso de segregación parcelaria o reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:

- a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 800 m².
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 15,00 m.
- c) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 15,00 m de diámetro.
- d) Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos definidos sobre parcela mínima (Artículo 65) de esta normativa y en los arts.309 y 310 del RUCyL.

Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.

6. Condiciones estéticas y de composición:

Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.

7. Edificios catalogados:

Además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las normas de protección del Catálogo del PGOU.



Sección 3º. ORDENANZA R3, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CARACTERÍSTICO (EQUIVALENTE A RUC).

Artículo 168. Descripción y ámbito de aplicación.

1. La ordenanza R3 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R3" en los planos de ordenación.
2. La ordenanza R3 se corresponde, en general, con edificación adosada, muchas de ellas formalizando auténticos conjuntos urbanos correspondientes a viviendas de protección oficial de los años 60. Esta ordenanza se define en los núcleos de El Espinar, San Rafael y La Estación. Tiende a definir manzanas con frentes discontinuos (a excepción de los conjuntos citados que formalizan frentes continuos) y de baja densidad.
3. Esta ordenanza establece sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 169. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar según lo dispuesto en la Sección 2º del Capítulo 3 del Título II, teniendo en cuenta que en esta ordenanza también se admiten 2 viviendas máximo en cada parcela.

Artículo 170. Condiciones de edificación.

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación adosada, con jardín o patio frontal, trasero y/o lateral.
2. **Alineaciones de la edificación:** la edificación podrá estar alineada a vial público o establecer un retranqueo a vial público, tal y como se señala más adelante.
3. **El aprovechamiento lucrativo**, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será de dos plantas más bajo cubierta (B+I).
 - b) Altura máxima de la edificación: será de 6,50 m.
 - c) Disposición de la cubierta: la cubierta podrá ser inclinada o plana, ésta última en un máximo del 40% de su superficie en planta y siempre construyendo antepecho de cubierta. La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado.
 - d) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, debiendo ser los huecos de iluminación abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta), y existiendo la posibilidad de abrir huecos en el hastial. Deberán cumplir las características indicadas en el TITULO III.CAPÍTULO 4.Artículo 125.1. de Condiciones estéticas generales para las cubiertas.
No se permite la realización de terrazas por interrupción del faldón de cubierta.
 - e) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida.
 - f) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. La altura libre máxima de la planta baja será de 3,20 m.



- o) Vuelo máximo de aleros y cornisas: serán proporcionados al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente. El alero o cornisa sólo podrá invadir 0,80 m la zona del retranqueo. En edificación no retranqueada respecto a la alineación oficial, las cornisas y aleros no sobresaldrán del plano de fachada más de 0,50 m en calles de ancho menor de 9,00 m, ni más de 0,80 m en calles de ancho igual o mayor a 9,00 m. El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 0,30 m.
- g) Cuerpos Volados y entrantes: deberán cumplir las características y dimensiones indicadas en el TÍTULO III.CAPÍTULO 4.Artículo 129. No se permiten terrazas entrantes al paño de fachada.
- h) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará del producto de la superficie máxima de ocupación sobre parcela, por el número de alturas permitido. Esta cifra se incrementará con la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre entre forjado y cubierta superior a 1,50 m.
- En el caso de parcelas que cuenten a fecha de la aprobación inicial de este PGOU con una ocupación sobre parcela superior al 50%, su superficie máxima edificable se calculará respecto a una ocupación máxima del 50% y no respecto a la ocupación real existente.
- i) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 50% de la parcela, a excepción de las ya existentes que cuenten con una ocupación superior.
- j) Parcela mínima edificable: será de 200 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente de menor tamaño antes de la aprobación definitiva de esta PGOU, siempre que cumpla las condiciones establecidas en esta normativa correspondiente a la parcela mínima (superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (Disposición Adicional Única del RUCyL).
- k) El frente mínimo de parcela: será de 10,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de este PGOU si fuera menor.
- l) Retranqueos:
- El retranqueo a linderos no es obligado. En caso de existir retranqueos a uno o varios linderos, tendrán un ancho mínimo de 2,50 m en cada uno de ellos, sin perjuicio del cumplimiento del Código Civil.
 - En caso de construcción adosada, el tratamiento de medianerías vistas será igual al de las fachadas.
 - En los conjuntos edificados que se indican a continuación, será de obligado cumplimiento mantener las características de alineación a vial público y disposición de la edificación en la parcela del resto del conjunto al que pertenecen: en el núcleo de El Espinar, el conjunto situado entre la C/ de la Soledad y la C/Primo Gila, y el conjunto situado en el Paseo de las Peñitas; en el núcleo de San Rafael, el conjunto situado entre la C/Beira y la C/Menéndez Pidal, y el conjunto de la Colonia Cantalejo en la C/ Gonzalo Martín, 2; y en el núcleo de La Estación, el conjunto situado en la C/ Molino del Bosque y el conjunto situado en la C/Casas.
 - En la banda situada entre la alineación de la parcela y la edificación (banda formalizada por el retranqueo obligatorio), no se podrá situar ningún tipo de instalación sobre rasante, permitiéndose bajo rasante.

5. Condiciones a efectos de segregación parcelaria:

En caso de segregación parcelaria, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:

- La superficie mínima de cada parcela resultante será de 200 m².
- Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 10,00 m.



- c) En cada parcela se podrá inscribir en su interior un círculo de al menos 10,00 m de diámetro.
- d) Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos definidos en esta normativa sobre parcela mínima (Artículo 65) y en los arts.309 y 310 del RUCyL.

Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.

6. Condiciones estéticas y de composición:

- a) Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.
- b) La barandilla será de hierro forjado o de similar apariencia.
- c) Con el fin de promover la protección de las características de los conjuntos edificados citados en el epígrafe correspondiente a retranqueos de esta ordenanza, cualquier actuación que se acometa en dichos conjuntos, bien sea reforma, rehabilitación, sustitución o nueva edificación, deberá atenerse a las características tanto formales como estéticas y de disposición en la parcelas, predominantes en el conjunto.
- d) En caso contrario deberá ser convenientemente justificado y aprobado por el Ayuntamiento.

7. Edificios catalogados:

Además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las normas de protección del Catálogo del PGOU.

Artículo 171. Condiciones particulares.

- 1. En las intervenciones de sustitución y rehabilitación, se respetarán los elementos valiosos existentes, tales como zócalos de sillar de piedra granítica, cercos de huecos, dinteles y esquinas, forjados de balcones, alféizares, ménsulas y aleros, todos ellos en granito, además del ladrillo de tejar.
- 2. Se permiten 2 viviendas máximo en cada parcela.

Sección 4º. ORDENANZA R4, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (EQUIVALENTE A RUI).

Artículo 172. Descripción y ámbito de aplicación.

- 1. La ordenanza R4 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R4" en los planos de ordenación.
- 2. La Ordenanza R4 se corresponde, en general, con edificaciones adosadas o agrupadas en número mayor de tres, con jardín trasero y delantero, definiéndose esta ordenanza para los núcleos de El Espinar, San Rafael, La Estación, y Los Ángeles de San Rafael.
Tiende a definir manzanas continuas con frentes formados por los cerramientos de parcela, formalizando un crecimiento mediante baja densidad.
- 3. Esta ordenanza establece sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 173. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar según lo dispuesto en la Sección 2º del Capítulo 3 del Título II.



Artículo 174. Condiciones de edificación.

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación adosada o agrupada, con jardín trasero y delantero.
2. **Alineaciones de la edificación:** la edificación estará retranqueada del vial público tal y como se señala más adelante. Se alineará a vial público el vallado o cerramiento de parcela.
3. **El aprovechamiento lucrativo**, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

4. **Condiciones de volumen:**

- a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será de dos plantas más bajo cubierta (B+I).
- b) Altura máxima de la edificación: será de 6,50 m. Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,00 m de la rasante natural del terreno.
- c) Disposición de la cubierta: la cubierta podrá ser inclinada o plana.
La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado.
- d) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, debiendo ser los huecos de iluminación abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta) y existiendo la posibilidad de abrir huecos en el hastial. Deberán cumplir las características indicadas en el TÍTULO III.CAPÍTULO 4.Artículo 125.1 de Condiciones estéticas generales para las cubiertas.
- e) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano podrá superar la de la planta baja, pudiendo ocupar toda la parcela, siempre que ningún punto supere la rasante natural del terreno. En planta sótano se permite el uso de garaje-aparcamiento de vehículos; en planta semisótano se permiten, además del uso predominante, los usos compatibles definidos.
- f) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m.
- g) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no se regula. El alero o cornisa sólo podrá invadir 0,80 m la zona del retranqueo.
- h) Cuerpos volados y entrantes: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida.
- i) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará del producto de la superficie máxima de ocupación sobre parcela, por el número de alturas permitido. Esta cifra se incrementará con la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre entre forjado y cubierta superior a 1,50 m.
- j) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 50% de la parcela.
- k) Parcela mínima edificable: será de 200 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente de menor tamaño antes de la aprobación definitiva de esta PGOU, siempre que cumpla las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente a la parcela mínima (superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (Disposición Adicional Única del RUCyL).

Sin embargo, se admitirán agrupaciones de parcela con una superficie individual igual o superior a 150 m² siempre que lleven aneja una parcela común en proindiviso cuya



superficie sea superior a la diferencia existente entre multiplicar 200 por el número de parcelas, expresado en metros cuadrados, y la superficie real destinada a las parcelas independientes. Esta parcela común se destinará a zona libre de uso o espacios deportivos comunitarios, y no será edificable, debiéndose poder inscribir en la misma una circunferencia de diámetro mínimo de 12 metros. En todo caso, la superficie mínima de la parcela común en proindiviso deberá ser superior a 200 m² y el círculo inscribible deberá ocupar, cuando menos, el 50% de la parcela común en proindiviso y ser accesible a través de un paso de una anchura mínima de 5 metros. La superficie máxima de ocupación en cada parcela, y consecuentemente la Superficie Máxima Edificable, será la correspondiente a la totalidad de la parcela individual más la parte correspondiente del proindiviso.

- l) El frente mínimo de parcela: será de 8,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de este PGOU si fuera menor.
- m) Retranqueos:
 - i. El retranqueo a lindero frontal (a frente de vial público o espacio libre público) es obligatorio, siendo como mínimo de 5,00 m.
 - ii. Los retranqueos a linderos laterales y posterior no son obligatorios. En caso de existir estos retranqueos, serán como mínimo de 3,00 m.
 - iii. La longitud total de edificaciones adosadas o agrupadas no podrá sobrepasar los 40,00 m. La separación mínima entre dos agrupaciones será de 5,00 m.
 - iv. En la banda situada entre la alineación de la parcela y la edificación (banda formalizada por el retranqueo obligatorio), no se podrá situar ningún tipo de instalación sobre rasante, permitiéndose bajo rasante.
 - v. Para aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGOU en las que se justifique la imposibilidad de cumplir los retranqueos establecidos, se atenderá a los criterios previstos en las Normas Subsidiarias del año 1995 sobre la interpretación de lindero frontal, lindero de fondo o testero, y linderos laterales, transcritos a pie de página⁴.

5. Condiciones a efectos de reparcelación:

En caso de reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos, excepto las porciones menores que tengan por destino inmediato su agregación a otras parcelas colindantes de igual ordenanza:

- a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 200 m².
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 8,00 m.
- c) Poder inscribir en su interior un círculo de al menos 8,00 m.

6. Condiciones estéticas y de composición:

Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.

7. Edificios catalogados:

Además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las normas de protección del Catálogo del PGOU.

⁴ Lindero frontal: la linde de la parcela por donde se accede desde la vía pública; en caso de acceso por dos vías públicas distintas, lindero frontal sería la linde de la parcela por donde se accede desde la vía pública, a la que da frente la fachada principal o de acceso del edificio construido o que se proyecte.

Lindero posterior, testero o trasero: la linde opuesta a la linde frontal.

Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.



Artículo 175. Condiciones particulares.

Quedan prohibidos los desmontes y terraplenes que modifiquen sustancialmente la rasante originaria del terreno. En caso de su necesidad, deberá ser convenientemente justificado y aprobado por el Ayuntamiento.

Sección 5ª. ORDENANZA R5, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA (EQUIVALENTE A RUS).

Artículo 176. Descripción y ámbito de aplicación.

1. La ordenanza R5 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R5" en los planos de ordenación.
2. La ordenanza R5 se corresponde, en general, con edificaciones aisladas, pareadas, o tres viviendas adosadas, con jardín rodeándola, definiéndose esta ordenanza para los núcleos de El Espinar, San Rafael, La Estación y Los Ángeles de San Rafael.
Tiende a definir manzanas con frentes formados por los cerramientos de parcela, formalizando un crecimiento de baja densidad.
3. Esta ordenanza establece sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 177. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar según lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título II.

Artículo 178. Condiciones de la edificación.

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación aislada o pareada, con jardín rodeándola.
2. **Alineaciones de la edificación:** la edificación estará retranqueada del vial público tal y como se señala más adelante. Se alineará a vial público el vallado o cerramiento de parcela.
3. El aprovechamiento lucrativo, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

4. Condiciones de volumen:

- a) **Número de Plantas:** el número máximo de plantas será de dos plantas más bajo cubierta (B+1).
- b) **Altura máxima de la edificación:** será de 6,50 m. Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,00 m de la rasante natural del terreno.
- c) **Disposición de la cubierta:** la cubierta podrá ser inclinada o plana.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado.

Sobre el plano de cubierta en las viviendas aisladas podrán volúmenes tipo "torreón", siempre que su planta pueda inscribirse en un cuadrado que satisfaga las siguientes condiciones: su lado será inferior al 30% de la longitud total de la fachada correspondiente, con un máximo de 4,50 m, y su superficie medida en su contorno exterior, será igual o inferior al 10% de la superficie ocupada por la edificación.



Estos “torreones” computarán a los efectos del cálculo de la superficie máxima edificable, su altura será inferior a 3,00 m medidos desde la cara superior del último forjado, y su cubierta tendrá una altura máxima de cumbrera de 1,50 m.

- d) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, debiendo ser los huecos de iluminación abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta) y existiendo la posibilidad de abrir huecos en el hastial, y siempre que se encuentre ligado a la edificación residencial del piso inferior y se cumpla la regulación definida en esta normativa. Deberán cumplir las características indicadas en el TÍTULO III.CAPÍTULO 4.Artículo 125.1 de Condiciones estéticas generales para las cubiertas.
- e) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano podrá superar la de la planta baja, pudiendo ocupar toda la parcela siempre que ningún punto supere la rasante natural del terreno. En planta sótano se permite el uso de garaje-aparcamiento de vehículos; en planta semisótano se permiten, además del uso predominante, los usos compatibles definidos.
- f) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m.
- g) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no se regula.
- h) Cuerpos volados y entrantes: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida. El alero o cornisa sólo podrá invadir 0,80 m la zona del retranqueo.
- i) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar un índice de edificabilidad de 0,5 m²/m² a la superficie total de la parcela. Esta cifra se incrementará con la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre entre forjado y cubierta superior a 1,50 m.
- j) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 30% de la parcela.
- k) Parcela mínima edificable: será de 400 m² si la edificación es aislada; de 350 m² si la edificación es pareada; y de 825 m² si la edificación está compuesta por tres viviendas adosadas. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente de menor tamaño que estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de urbana con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGOU siempre que cumpla las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente a la parcela mínima (superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (Disposición Adicional Única del RUCyL).
- l) El frente mínimo de parcela: será de 12,00 m o el catastral existente en el momento de aprobación definitiva de este PGOU si fuera menor.

En el caso de tres viviendas adosadas, el frente mínimo de fachada será de 36 metros.

- m) Retranqueos:
 - i. La edificación se retranqueará un mínimo de 5,00 m a lindero frontal (a vial público o espacio libre público), y de 3,00 m al resto de linderos, salvo que se edifique adosado. En este último caso, se permitirá sólo el adosamiento a un lindero, previa inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad.
 - ii. En la banda situada entre la alineación de la parcela y la edificación (banda formalizada por el retranqueo obligatorio), no se podrá situar ningún tipo de instalación sobre rasante, permitiéndose bajo rasante.
 - iii. Para aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGOU en las que se justifique la imposibilidad de cumplir los retranqueos



establecidos, se atenderá a los criterios previstos en las Normas Subsidiarias del año 1995 sobre la interpretación de lindero frontal, lindero de fondo o testero, y linderos laterales transcrita a pie de página en la ordenanza R4.

5. Condiciones a efectos de reparcelación:

En caso de reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos, excepto las porciones menores que tengan por destino inmediato su agregación a otras parcelas colindantes de igual ordenanza:

- a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 400 m² si la edificación es aislada, y de 350 m² si la edificación es pareada
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 12,00 m.
- c) Poder inscribir en su interior un círculo de al menos 12,00 m.
- d) En la definición de las parcelas pareadas, reparcelaciones o similares, será obligatorio definir gráficamente el lindero medianero al que podrá adosarse la edificación.

6. Condiciones estéticas y de composición:

Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa con la siguiente salvedad:

- a) El conjunto de las dos edificaciones pareadas no podrá tener frentes continuos de fachada de más de 18,00 m sin un cambio de nivel o quiebro en planta de al menos 1,50 m. En ningún caso tendrán frentes mayores de 25,00 m

7. Edificios catalogados:

Además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las normas de protección del Catálogo del PGOU.

Artículo 179. Condiciones particulares.

- 1. Quedan prohibidos los desmontes y terraplenes que modifiquen sustancialmente la rasante originaria del terreno. En caso de su necesidad, deberá ser convenientemente justificado y aprobado por los técnicos municipales.
- 2. En la definición de las parcelas pareadas, será obligatorio definir gráficamente el lindero medianero al que podrá adosarse la edificación.
- 3. Para las nuevas parcelaciones: en caso de edificaciones pareadas la actuación deberá ser conjunta, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

Sección 6º. ORDENANZA R6, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA (EQUIVALENTE A RUE).

Artículo 180. Descripción y ámbito de aplicación.

- 1. La ordenanza R6 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R6" en los planos de ordenación.
- 2. La ordenanza R6 se corresponde, en general, con edificaciones aisladas, con jardín rodeándolas, definiéndose esta ordenanza para los núcleos de El Espinar, San Rafael, La Estación, y Los Ángeles de San Rafael.

Tiende a definir manzanas con frentes formados por los cerramientos de parcela, ajardinados o arbolados, formalizando un crecimiento de baja densidad.



3. Por sus distintas características de tamaños de parcela permitidos, se subdivide en dos grados, **R6a** (parcelas de menor tamaño según lo indicado en los epígrafes posteriores) y **R6b** (parcelas de tamaño superior). Estos grados se corresponden con una única tipología arquitectónica, y de esa manera deben de ser aplicados. Establecen sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 181. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar según lo dispuesto en la Sección 2º del Capítulo 3 del Título II.

Artículo 182. Condiciones de la edificación.

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación aislada, con jardín rodeándola. No se permitirá en ningún caso la edificación adosada o pareada.

2. **Alineaciones de la edificación:** la edificación estará retranqueada del vial público tal y como se señala más adelante. Se alineará a vial público el vallado o cerramiento de parcela.

3. **El aprovechamiento lucrativo**, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

4. **Condiciones de volumen:**

a) **Número de Plantas:** el número máximo de plantas será de dos plantas más bajo cubierta (B+I).

b) **Altura máxima de la edificación:** será de 6,50 m. Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,00 m de la rasante natural del terreno.

c) **Disposición de la cubierta:** la cubierta podrá ser inclinada o plana.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado.

Sobre el plano de cubierta en las viviendas aisladas podrán volúmenes tipo “torreón”, siempre que su planta pueda inscribirse en un cuadrado que satisfaga las siguientes condiciones: su lado será inferior al 30% de la longitud total de la fachada correspondiente, con un máximo de 4,50 m, y su superficie medida en su contorno exterior, será igual o inferior al 10% de la superficie ocupada por la edificación.

Estos “torreones” computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Máxima Edificable, su altura será inferior a 3,00 m medidos desde la cara superior del último forjado, y su cubierta tendrá una altura máxima de cumbrera de 1,50 m.

d) **Aprovechamiento bajo cubierta:** se permite el aprovechamiento bajo cubierta, debiendo ser los huecos de iluminación abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta) y existiendo la posibilidad de abrir huecos en el hastial, y siempre que se encuentre ligado a la edificación residencial del piso inferior y se cumpla la regulación definida en esta normativa. Deberán cumplir las características indicadas en el TÍTULO III.CAPÍTULO 4.Artículo 125.1 de Condiciones estéticas generales para las cubiertas.

e) **Bajo rasante:** se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano podrá superar la de la planta baja, pudiendo ocupar toda la parcela siempre que ningún punto supere la rasante natural del terreno. . En planta sótano se permite el



uso de garaje-aparcamiento de vehículos; en planta semisótano se permiten, además del uso predominante, los usos compatibles definidos.

- f) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m.
- g) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no se regula. El alero o cornisa sólo podrá invadir 0,80 m la zona del retranqueo.
- h) Cuerpos volados y entrantes: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida.
- i) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar un índice de edificabilidad de 0,3 m²/m² a la superficie total de la parcela. Esta cifra se incrementará con la superficie bajo cubierta que tenga una altura libre entre forjado y cubierta superior a 1,50 m.
- j) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 20% de la parcela.
- k) Parcela mínima edificable: será de 750 m² para el grado R6a y de 1.500 m² para el grado R6b; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente de menor tamaño que estuviese reflejada documentalmente en el Registro de la Propiedad o escritura pública con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGOU, independientemente de que sólo cuente con acceso por una servidumbre de paso a través de otra parcela que sea la que cumple fachada a viario público, siempre que cumpla las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente a la parcela mínima (superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (Disposición Adicional Única del RUCyL)..
- l) El frente mínimo de parcela: será de 20,00 m para el grado R6a, y 25,00 m para el grado R6b; o el catastral existente en el momento de aprobación definitiva de este PGOU si fuera menor.
- m) Retranqueos:
 - i. Para el grado R6a la edificación se retranqueará un mínimo de 5,00 m a lindero frontal (a vial público o espacio libre público) y trasero (de fondo o testero), y de 3,00 m mínimo al resto de linderos.
 - ii. Para el grado R6b la edificación se retranqueará 5,00 m a todos los linderos de la parcela.
 - iii. En la banda situada entre la alineación de la parcela y la edificación (banda formalizada por el retranqueo obligatorio), no se podrá situar ningún tipo de instalación sobre rasante, permitiéndose bajo rasante.

5. Condiciones a efectos de reparcelación:

En caso de reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos, excepto las porciones menores que tengan por destino inmediato su agregación a otras parcelas colindantes de igual ordenanza:

- a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 750 m² para el grado R6a, y de 1.500 m² para el grado R6b.
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 20,00 m para el grado R6a y de 25,00 m para el grado R6b.
- c) Poder inscribir en su interior un círculo de al menos 20,00 m en el grado R6a y de 25,00 m en el grado R6b.

6. Condiciones estéticas y de composición:

Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa con la siguiente salvedad:



- a) La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada de más de 15,00 m sin un cambio de nivel o quiebro en planta de al menos 1,5 m. En ningún caso tendrá frentes mayores de 25,00 m.

7. Edificios catalogados:

Además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las normas de protección del Catálogo del PGOU.

Artículo 183. Condiciones particulares.

Quedan prohibidos los desmontes y terraplenes que modifiquen sustancialmente la rasante originaria del terreno. En caso de su necesidad, deberá ser convenientemente justificado y aprobado por los técnicos municipales.

Sección 7º. ORDENANZA I1, INDUSTRIAL POLÍGONO. (COINCIDENTE EN PARTE CON LA ORDENANZA Y GRADO IND 2 E IND 3).

Artículo 184. Descripción y ámbito de aplicación.

1. La ordenanza I1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "I1" en los planos de ordenación.
2. La ordenanza I1 se corresponde con las edificaciones industriales productivas (obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados), de almacenaje de productos agrícolas o no agrícolas, u otros no tóxicos, así como pequeñas industrias auxiliares a las mismas, y de reparación de útiles, maquinaria y automóviles. Se localizan, fundamentalmente, en el polígono industrial Los Llanos en el núcleo de El Espinar.
3. Por sus distintas características de tamaños de parcela permitidos, se subdivide en dos grados, **I1a** (correspondiente a naves pareadas o adosadas y naves-nido) e **I1b** (naves aisladas).
4. Establecen sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 185. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Industrial según lo dispuesto en TÍTULO I.CAPÍTULO 1.Sección 3º.

Artículo 186. Condiciones de la edificación.

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante será la edificación pareada o adosada en el grado I1a, y la edificación aislada en el grado I1b.
2. **Alineaciones de la edificación:** los retranqueos a vial público y a linderos (excepto en las edificaciones adosadas) son obligatorios, señalándose más adelante.
3. **El aprovechamiento lucrativo**, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será de dos plantas (B+I) para ambos grados.

En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente, el número de plantas será el realmente existente,



independientemente que en el caso de demolición o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.

- a) Altura máxima de la edificación: será de 7,00 m para el grado I1a y de 11,00 m para el grado I1b.

Sobre las alturas máximas indicadas sólo se permiten las cubiertas que no superen el 35% de pendiente.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe anterior correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.

- b) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano podrá superar la de la planta baja, pudiendo ocupar toda la parcela siempre que ningún punto supere la rasante natural del terreno.

- c) Vuelo máximo de aleros y cornisas: 1 m.

- d) Cuerpos Volados y entrantes: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida.

- e) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de aplicar las siguientes edificabilidades máximas por parcela: al grado I1a, 0,75 m²/m²; y al grado I1b, 0,60 m²/m².

La superficie máxima de ocupación sobre rasante será del 60% tanto para el grado I1a como para el grado I1b.

- f) Parcela mínima edificable: será de 600 m² para el grado I1a y de 1.000 m² para el grado I1b.

- g) El frente mínimo de parcela: será de 20,00 m para cualquiera de los dos grados.

- h) Retranqueos:

i. En el grado I1a, la edificación se retranqueará un mínimo de 5,00 m al lindero de fachada (frente de vial público o espacio libre público), y de 3,00 m respecto de los restantes linderos a los que no se adose.

ii. En el grado I1b, la edificación se retranqueará un mínimo de 5,00 m a todos los linderos, no permitiéndose la edificación adosada a cuerpos situados en otras parcelas.

iii. El área de retranqueo permitirá el acceso de vehículos de emergencia. Se prohíbe su utilización para depósito de desperdicios.

5. Condiciones estéticas y de composición:

- a) En los dos grados la superficie de parcela libre se ajardinará al menos en un 20%, siendo obligatoria su plantación y conservación, no admitiéndose en ella almacenamientos ni ninguna clase de construcción, a excepción de las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, o de combustibles, autorizadas para el uso propio.
- b) Se preverá un acceso por parcela y otro adicional cuando se superen 25 m de fachada exterior para el grado I1a y de 50 m para el grado I1b. En el caso de parcelas con varias fachadas a viario exterior, sólo se contabilizará una de ellas. Cuando se acoja a reglas de transformación tipológica (naves-nido), el número de accesos será el fijado en el siguiente artículo.



Artículo 187. Condiciones particulares.

1. Se admite la **transformación de las anteriores condiciones de edificación** si se construyen naves-nido, siempre que:

- a) La parcela sea superior a 1.000 m².
- b) La parcela matriz se mantenga como única.
- c) Sobre los espacios libres interiores e instalaciones de servicios urbanos, exista una servidumbre pública para la utilización e inspección de hidrantes por los servicios municipales.

2. Condiciones de las naves-nido:

- a) Condiciones de los locales:
 - i. Superficie mínima: 200 m², superficie máxima: 500 m².
 - ii. Frente mínimo: 8 m.
- b) Condiciones de los espacios libres:
 - i. Se respetarán los mismos retranqueos establecidos en el Artículo 186.
 - ii. Las calles con acceso a naves tendrán un ancho mínimo de 10 m.
 - iii. Los fondos de saco se resolverán con un espacio de maniobra de al menos 25 m de diámetro.
 - iv. El radio interior mínimo del viario será de 8 m.

3. **En los espacios abiertos vinculados al uso industrial** (patio industrial) se permitirán pequeñas construcciones vinculadas al uso principal, de una sola planta (B) y altura máxima 4,50 m, cumpliéndose una edificabilidad sobre el patio de 0,05 m²/m².

Sección 8º. ORDENANZA I2, INDUSTRIAL GENERAL. (COINCIDENTE EN PARTE CON LA ORDENANZA Y GRADO IND 4).

Artículo 188. Descripción y ámbito de aplicación.

1. La ordenanza I2 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "I2" en los Planos de Ordenación.
2. La ordenanza I2 se corresponde, al igual que la ordenanza I1, con las edificaciones industriales productivas (obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados), de almacenaje de productos no agrícolas, u otros no tóxicos, así como pequeñas industrias auxiliares a las mismas, y de reparación de útiles, maquinaria y automóviles, pero con una necesidad mayor de superficie que la ordenanza I1. Se localizan, fundamentalmente, en la zona industrial situada al norte del núcleo de San Rafael.
3. Establecen sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 189. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Industrial según lo dispuesto en la Sección 3º del Capítulo 3 del Título II.

Artículo 190. Condiciones de la edificación.

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante será la edificación aislada.
2. **Alineaciones de la edificación:** los retranqueos a vial público y a linderos (excepto en las edificaciones pareadas permitidas) son obligatorios, señalándose más adelante.



3. El **aprovechamiento lucrativo**, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

4. Condiciones de volumen:

- a) Número de Plantas: el número máximo será de dos plantas (B+I).

En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de demolición o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.

- b) Altura máxima de la edificación: será de 11,00 m.

Sobre las alturas máximas indicadas sólo se permiten las cubiertas que no superen el 35% de pendiente.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.

- c) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano podrá superar la de la planta baja, pudiendo ocupar toda la parcela siempre que ningún punto supere la rasante natural del terreno.

- d) Vuelo máximo de aleros y cornisas: 1 m.

- e) Cuerpos Volados y entrantes: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida.

- f) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de aplicar las siguientes edificabilidades máximas por parcela: 0,55 m²/m².

La superficie máxima de ocupación sobre rasante será del 40%.

- g) Parcela mínima edificable: será de 2.000 m².

El frente mínimo de parcela será de 20,00 m.

- h) Retranqueos:

i. La edificación se retranqueará un mínimo de 5,00 m a todos los linderos, permitiéndose la edificación pareada a uno de los linderos, según el art.191.4.

ii. El área de retranqueo permitirá el acceso de vehículos de emergencia. Se prohíbe su utilización para depósito de desperdicios.

5. Condiciones estéticas y de composición:

- a) La superficie de parcela libre se ajardinará al menos en un 20%, siendo obligatoria su plantación y conservación, no admitiéndose en ella almacenamientos ni ninguna clase de construcción, a excepción de las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, o de combustibles, autorizadas para el uso propio.

- c) Se preverá un acceso por parcela y otro adicional cuando se superen 50 m de fachada exterior. En el caso de parcelas con varias fachadas a viario exterior, sólo se contabilizará una de ellas. Cuando se acoja a reglas de transformación tipológica (naves-nido), el número de accesos será el fijado en el siguiente artículo.

Artículo 191. Condiciones particulares.

1. Se admite la **transformación de las anteriores condiciones de edificación** si se construyen naves-nido, siempre que:



- a) La parcela sea superior a 2.000 m².
 - b) La parcela matriz se mantenga como única.
 - c) Sobre los espacios libres interiores e instalaciones de servicios urbanos, exista una servidumbre pública para la utilización e inspección de hidrantes por los servicios municipales.
2. **Condiciones de las naves-nido:**
- a) Condiciones de los locales:
 - i. Superficie mínima: 200 m², superficie máxima: 500 m².
 - ii. Frente mínimo: 8 m.
 - b) Condiciones de los espacios libres:
 - i. Se respetarán los mismos retranqueos establecidos en el Artículo 186.
 - ii. Las calles con acceso a naves tendrán un ancho mínimo de 10 m.
 - iii. Los fondos de saco se resolverán con un espacio de maniobra de al menos 25 m de diámetro.
 - iv. El radio interior mínimo del viario será de 8 m.
3. **En los espacios abiertos vinculados al uso industrial** (patio industrial) se permitirán pequeñas construcciones vinculadas al uso principal, de una sola planta (B) y altura máxima 4,50 m, cumpliéndose una edificabilidad sobre el patio de 0,05 m²/m².
4. En las parcelas pareadas será obligatorio definir el lindero medianero al que podrá adosarse. En caso de edificaciones pareadas la actuación deberá ser conjunta, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la construcción de acuerdo con proyecto unitario.

Sección 9ª. ORDENANZA T1, Terciario 1.

Artículo 192. Descripción y ámbito de aplicación.

- 1. La ordenanza T1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "T1" en los planos de ordenación.
- 2. La ordenanza T1 se corresponde, generalmente, con parcelas situadas dentro de los núcleos urbanos. Corresponde, de forma general, a todo tipo de establecimientos comerciales, locales de exposición y venta, y las oficinas y servicios ligados a la actividad (tales como almacenes y talleres).

Artículo 193. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Terciario grado 1, según lo dispuesto en la Sección 10ª del Capítulo 3 del Título II.

Artículo 194. Condiciones de la edificación.

- 1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante será la edificación aislada, si bien se admiten variantes tipológicas propias de las instalaciones terciarias.
- 2. **Alineaciones de la edificación:** los retranqueos a vial público y a linderos (excepto en las edificaciones adosadas) son obligatorios, señalándose más adelante.
- 3. **El aprovechamiento lucrativo**, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
- 4. **Condiciones de volumen:**



- a) Número de Plantas: el número máximo será de dos plantas (B+I).
- b) Altura máxima de la edificación: será de 9,00 m.
- c) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de aplicar las siguiente edificabilidad máxima por parcela: 0,90 m²/m².
- d) Superficie máxima de ocupación sobre rasante: será del 80%.
- e) Parcela mínima edificable: será de 500 m².
- f) Retranqueos: la edificación se retranqueará un mínimo de 10,00 m a viales y de 4,00 m al resto de linderos de las parcelas.

Sección 10º. ORDENANZA T2, TERCARIO 2.

Artículo 195. Descripción y ámbito de aplicación.

3. La ordenanza T2 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "T2" en los planos de ordenación, además de ser la ordenanza aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado de uso global terciario.

4. La ordenanza T2 se corresponde, generalmente, con las zonas situadas en los márgenes de la carretera N-VI entre los núcleos de El Espinar y San Rafael.

Corresponde, de forma general, a edificación aislada para todo tipo de establecimientos comerciales y servicios complementarios a la circulación rodada de carretera que puedan aprovechar las sinergias generadas por el tráfico rodado; incluye también todo tipo de actividades industriales "limpias" y de alta tecnología, los locales de exposición y venta, las oficinas y servicios ligados a la actividad (tales como almacenes y talleres) y las gasolineras.

Artículo 196. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Terciario grado 2, según lo dispuesto en la Sección 10º del Capítulo 3 del Título II.

Artículo 197. Condiciones de la edificación.

5. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante será la edificación aislada, si bien se admiten variantes tipológicas propias de las instalaciones terciarias, como las naves multiplanta.

6. **Alineaciones de la edificación:** los retranqueos a vial público y a linderos (excepto en las edificaciones adosadas) son obligatorios, señalándose más adelante.

7. **El aprovechamiento lucrativo**, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

8. **Condiciones de volumen:**

- g) Número de Plantas: el número máximo será de dos plantas (B+I).
- h) Altura máxima de la edificación: será de 9,00 m.
- i) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de aplicar las siguiente edificabilidad máxima por parcela: 0,70 m²/m².
- j) Superficie máxima de ocupación sobre rasante: será del 50%.
- k) Parcela mínima edificable: será de 1.500 m².
- l) Frente mínimo edificable: 30 m.
- m) Retranqueos:
 - i. La edificación se retranqueará un mínimo de 10,00 m a viales y de 4,00 m al resto de linderos de las parcelas. No se permitirá la edificación adosada.



ii. La separación entre edificios en el interior de la parcela será igual, al menos, a la altura del más alto.

9. Condiciones estéticas y de composición:

- a) El 20% de la superficie de la parcela deberá ser arbolada o ajardinada, siendo obligatoria su plantación y conservación, no admitiéndose en ella aparcamientos, almacenamientos ni ninguna clase de construcción (a excepción de las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, o de combustibles, autorizadas para el uso propio).
- b) El acceso a las parcelas situadas en la banda paralela a la carretera N-VI, será, necesariamente, desde la vía de servicio independiente de la carretera (N-VI).

Artículo 198. Condiciones particulares.

1. Se admite la **transformación de las anteriores condiciones de edificación** si se construyen naves multiplanta, siempre que:

- a) La parcela matriz se mantenga como única.
- b) Sobre los espacios libres interiores e instalaciones de servicios urbanos, exista una servidumbre pública para la utilización e inspección de hidrantes por los servicios municipales.

2. Condiciones de las naves multiplanta:

- a) Habrá un acceso, al menos, por cada 5.000 m² de parcela.
- b) La ocupación máxima será del 60% de la parcela.
- c) Se podrá permitir una altura máxima de 12 m, si se justifica por el sistema constructivo o por los condicionantes de la actividad.
- d) Al menos el 10% del espacio libre interior estará ajardinado.
- e) Por cada 1.000 m² de edificación habrá una plaza de carga y descarga.
- f) La separación entre edificios será la mitad de la altura del más alto.
- g) La dimensión mínima de los locales será de 100 m² y ninguno de ellos superará el 25% de la superficie total construida.

Sección 11º. ORDENANZA EQ, EQUIPAMIENTOS. (SIMILAR A DC).

Artículo 199. Descripción y ámbito de aplicación.

1. La ordenanza EQ es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "EQ" en los planos de ordenación.
2. La ordenanza EQ se corresponde con los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado.

Artículo 200. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Dotacional Equipamientos según lo dispuesto en el TÍTULO I.CAPÍTULO 1.Sección 6º.

Artículo 201. Condiciones de la edificación.

1. Tipología de la edificación: libre.



2. **Alineaciones de la edificación:** podrán establecerse retranqueos si así se considera oportuno, con las condiciones señaladas más adelante. Serán de obligado cumplimiento aquellos que quedan identificados en plano.

3. **El aprovechamiento lucrativo,** correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

4. **Condiciones de volumen:**

- a) Número de Plantas: de forma general el número máximo de plantas será de dos plantas (B+1), admitiéndose tres plantas (B+II) previa justificación funcional relativa al uso y autorización por parte del Ayuntamiento.

En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de demolición o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.

- b) Altura máxima de la edificación: será de 7,00 m, admitiéndose 10,00 m previa justificación funcional relativa al uso. En elementos singulares y siempre que quede justificada adecuadamente su necesidad a criterio del Ayuntamiento, se permite superar la altura máxima.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PGOU, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.

- c) Altura de pisos: la altura libre de pisos será igual o superior a 3,50 m en planta baja, e igual o superior a 3,00 m en planta primera.

- d) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de aplicar la edificabilidad máxima de 0,80 m²/m² para edificios de altura B+I, y de 1,2 m²/m² para edificios de altura B+II, a excepción de los equipamientos de carácter deportivo (cubiertos o descubiertos) a los que se aplicará un índice de edificabilidad de 0,50 m²/m².

En las áreas dotacionales existentes se reconoce la edificabilidad actual, que podrá aumentarse hasta completar el índice señalado en este epígrafe.

- e) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 60% de la parcela, excepto en equipamientos deportivos que será del 40%. Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas, y aparcamiento.

- n) Parcela mínima edificable: será de 1.000 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela de menor tamaño que estuviese reflejada documentalmente en el catastro de urbana con anterioridad a la aprobación de este PGOU siempre que cumpla las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente a la parcela mínima (superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (Disposición Adicional Única del RUCyL).

Podrán realizarse nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

- f) El frente mínimo de parcela: será de 20,00 m o el catastral existente en el momento de aprobación de este PGOU si fuera menor.

- g) Retranqueos:

i. Los retranqueos serán libres (podrá dejarse retranqueo o podrá alinearse a viario público); en caso de dejar retranqueo éste tendrá un mínimo de 3,00 m.



- ii. En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de las de Equipamientos, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y a las condiciones de volumen de esas ordenanzas, previa aprobación municipal.

5. **Edificios catalogados:** además de las condiciones de la ordenanza se regirán por las normas de protección del Catálogo del PGOU.

Artículo 202. Condiciones particulares.

1. En los usos dotacionales públicos el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que por su situación en la trama urbana se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el PGOU.
2. Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudiera deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.
La dotación de aparcamiento será la indicada en el capítulo de usos: uso pormenorizado Dotacional Equipamientos correspondiente al TITULO I.CAPÍTULO 1.Sección 6º.
3. La dotación de aparcamientos podrá disponerse en superficie y/o sótano.

Sección 12º. ORDENANZA EL, ESPACIO LIBRE. (SIMILAR A LUP).

Artículo 203. Descripción y ámbito de aplicación.

1. La ordenanza EL es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas los códigos "EL1" para espacio libre Público y "EL 2" para espacio libre Privado en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza EL1 se corresponde con las áreas públicas no edificadas con uso de parque y jardín. La Ordenanza EL2 se corresponde con las áreas privadas de jardines y zonas verdes no edificables.

Artículo 204. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Dotacional Espacios Libres Públicos para el EL1, según lo dispuesto en TITULO I.CAPÍTULO 1.Sección 7ºy Espacios Libres Privados para el EL2 según lo dispuesto en el TITULO I.CAPÍTULO 1.Sección 8º.

Artículo 205. Condiciones de la edificación.

1. **Tipología de la edificación:** en los ámbitos calificados como "EL1" será libre. Se permitirán elementos de mobiliario y pequeñas construcciones como quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc. Dichas instalaciones auxiliares deberán emplazarse de tal forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes.
En los ámbitos calificados como "EL2" se permite la construcción de casetas de guarda de herramientas con una altura máxima de 3 m al alero y superficie construida máxima de 10 m², y de piscinas.
2. **Alineaciones de la edificación:** las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta ordenanza, equivalente a alineación de parcela privada o pública.
3. **Accesos:** se permite el acceso de vehículos únicamente para paso de emergencias, servicios públicos y accesos a zonas de equipamientos. Para el caso de inmuebles a los que se acceda por una zona calificada como espacio libre de uso público, el Ayuntamiento tendrá la potestad de decidir eximir o no de la obligatoriedad de prever directamente las plazas de aparcamiento requeridas para no desvirtuar el uso de



espacio libre (podrá decidir si exigir las plazas de aparcamiento o no exigir las), pudiendo también restringir el uso a horarios de máxima afluencia.

4. Condiciones de volumen para EL1:

- a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será una planta (B).
- b) Altura máxima de la edificación: será de 4,00 m (altura máxima de cornisa). Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.
- c) Superficie máxima edificable para EL1: la superficie máxima edificable resultará de aplicar una superficie máxima de ocupación del 20% de parcela, con un máximo de 100 m² construidos.

En caso de permitirse esta ocupación para usos compatibles, deberá descontarse del cómputo de los estándares de Espacios Libres Públicos legalmente exigibles.

Sección 13º. ORDENANZA SU, SERVICIOS URBANOS. (SIMILAR A INF).

Artículo 206. Descripción y ámbito de aplicación.

- 1. La ordenanza SU es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "SU" en los planos de ordenación.
- 2. La ordenanza SU se corresponde con las instalaciones y espacios asociados necesarios para dotar a las parcelas del suministro de energía, agua, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, recogida y tratamiento de residuos, etc.

Artículo 207. Condiciones de uso.

Uso Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos según lo dispuesto en el 2.

Artículo 208. Condiciones de la edificación.

- 1. **Tipología de la edificación:** libre. Todas las instalaciones y edificaciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno, y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental.
- 2. **Alineaciones de la edificación:** no se definen, pudiendo establecerse los retranqueos necesarios.
- 3. **Condiciones de volumen:**
 - a) Número de Plantas: con carácter general el número máximo de plantas será de una planta (B).
 - b) Altura máxima de la edificación: será de 4,00 m. No obstante podrán permitirse alturas mayores cuando lo requiera la instalación de un elemento de infraestructura específico para su correcto funcionamiento.
 - c) Superficie máxima edificable: no se fija para las instalaciones propiamente dichas. En caso de ser necesaria alguna edificación auxiliar, su superficie máxima edificable resultará de aplicar un índice de edificabilidad máximo de 0,60 m²/m².
 - d) Ocupación máxima en planta: la superficie máxima de ocupación será del 60% de la parcela, o la requerida por la instalación previa justificación técnica y aprobación por parte de los técnicos municipales.

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas ajardinadas y de paseo, y/o aparcamiento.



Sección 14º. ORDENANZA OA, ORDENACIÓN ASUMIDA. (IGUAL A OA).

Artículo 209. Uso y tipología.

Corresponde a las áreas urbanas así denominadas y recogidas por el planeamiento anterior (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del año 1.995), cuyas tipologías o intensidades diferían de las establecidas para las distintas ordenanzas definidas en dicho planeamiento.

Artículo 210. Condiciones volumétricas de parcela.

1. Las parcelas de Suelo Urbano calificadas con esta ordenanza se regirán por las condiciones de uso, volumen y estéticas amparadas por las licencias concedidas a los proyectos de los edificios existentes en la fecha de aprobación inicial del PGOU. En cualquier caso, en estos edificios de las parcelas calificadas como de Ordenación Actual, se admitirán obras de remodelación y cambio de uso siempre que no se produzcan aumentos de la superficie total edificable ni de la altura de cornisa del alero, y siempre que los nuevos usos se adecuen a la normativa de usos pormenorizados.
2. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá ocupar con nuevas edificaciones destinadas a garaje el 100% de los espacios privados libres de uso o con uso deportivo, siempre que éstas se construyan estrictamente bajo la rasante actual del terreno. Este uso de aparcamiento se regulará por las condiciones establecidas en el capítulo correspondiente de este PGOU.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 211. Determinaciones de ordenación general en Suelo Urbano No Consolidado.

1. El PGOU solamente establece las determinaciones de ordenación general para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Estas determinaciones se describen en este documento, en la ficha específica de cada sector y en los planos de ordenación.
2. Las determinaciones de ordenación general son las siguientes:
 - a) Su delimitación, que se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente, indicando por tanto la superficie total del sector.
 - b) La edificabilidad máxima en usos privados (o densidad máxima de edificación), que se establece como un índice de edificabilidad que se aplicará sobre el total del ámbito, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales (en la ficha aparece denominada como superficie neta⁵), y la edificabilidad total del sector expresada en m² construibles.

⁵ Superficie neta = superficie total del sector a la que se le resta la superficie del sistema general propuesto, si es el caso, y la superficie estimada de vía pecuaria. Es sobre esta superficie sobre la que se aplican los parámetros de intensidad (índice de edificabilidad, edificabilidad total, densidad máxima y mínima, y número de viviendas máximo y mínimo) y los índices de variedad urbana.



- c) El uso predominante de referencia: se indica el uso global del sector (que define unos porcentajes de usos básicos predominantes)⁶.
 - d) El plazo máximo para su ejecución.
 - e) La densidad máxima y mínima de viviendas por hectárea, y el número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
 - f) Los índices de variedad urbana:
 - Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, no siendo obligatorio en los sectores de suelo urbano no consolidado.
 - Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante.
 - Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.
3. El sector garantizará las conexiones con la estructura del viario público y dotacional existente.
4. Las determinaciones incluidas en la ficha del sector correspondiente tienen carácter vinculante, siempre que en la misma ficha no se indique lo contrario.
5. El presente PGOU no prevé terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales en los sectores de suelo urbano no consolidado.
6. El presente PGOU sí prevé una reserva para viviendas con protección pública en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
7. La referencia a la superficie total del sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o menos, de hasta un 5%, siempre que ello no lleve aparejado la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector. Se podrán ajustar los límites del sector siempre que el objetivo del ajuste sea adecuar los límites a la distribución real de la propiedad y/o a elementos territoriales y urbanísticos destacados, y siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno y se haya justificado convenientemente. Si la modificación de límites no cumple las condiciones anteriores, la redelimitación del sector habrá de tratarse como una Modificación Puntual del PGOU.
8. En aquellos sectores cuyo ámbito incluya una vía pecuaria, la ficha del sector determina dentro de las determinaciones de ordenación general una superficie estimada de vía pecuaria y una superficie neta (superficie total del sector a la que se le resta la superficie estimada de la vía pecuaria y la superficie del sistema general, si se determina). El Estudio de Detalle correspondiente deberá regularizar la vía pecuaria, ajustando por tanto los datos de superficie total del sector, superficie neta, edificabilidad total (en m²) y número de viviendas (en número), de la ficha del sector, no pudiendo modificarse el resto de parámetros de ordenación general (uso global, plazo de ejecución, superficie de sistemas generales, sistema general asignado, índice de edificabilidad (%), densidad máxima-mínima (viv/ha) y los índices de variedad urbana, ni de ordenación general potestativas.
9. Los sectores que se vean afectados por la autopista AP-6 deberán incluir en su instrumento de desarrollo los estudios específicos de niveles acústicos y la obligación de disponer de las medidas de protección que garantizan los niveles de la normativa de ruido en caso de ser necesarias, que correrán a cargo de los promotores de los sectores.
10. Deberán excluirse de las futuras Unidades de Actuación las parcelas de titularidad estatal, respetándose como tal las zonas de expropiación de la autopista AP-61 y las carreteras N-VI y N-603.

⁶ Complementariamente y dentro de las determinaciones de ordenación general potestativas, se define el uso pormenorizado del sector, con lo que quedan completamente definidos los usos básicos predominantes, compatibles y prohibidos.



11. El sistema de actuación será el establecido en el correspondiente Proyecto de Actuación, que podrá modificarse por el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de los plazos señalados.
12. Las superficies, densidades, números máximo y mínimo de viviendas, y edificabilidades, tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles.
13. Las superficies dedicadas a equipamientos y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.
14. Se establece como sección mínima de viario un ancho de diez (10) metros, incluyendo aceras.

Artículo 212. Necesidad de Estudio de Detalle.

1. En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado será necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle con el objeto de establecer las determinaciones de ordenación detallada, puesto que los sectores de Suelo Urbano No Consolidado definidos por este PGOU no presentan ordenación detallada.
2. El Estudio de Detalle establecerá la ordenación detallada y justificará el cumplimiento de los requisitos expresados para la misma en la ficha del sector y en los artículos correspondientes del RUCyL.

Artículo 213. Relación de sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Se establecen 8 sectores de Suelo Urbano No Consolidado, cuyos parámetros de ordenación general se muestran además de en el Anexo 2.1.: "Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado" de esta normativa, en la tabla siguiente. Se incorpora también en esta tabla el uso pormenorizado por considerarlo determinante para los sectores delimitados, si bien se considera una determinación de ordenación general potestativa.

SERIE	NOMBRE	NUCLEO	USO GLOBAL	PLAZO	SUPsector	SUPneta	EDIF	EdifTotal	VAR_USO	INTEGR_SOC	VAR_TIPOL	DENSIDAD VIV	Nº_VIV	SUP vp
SU-NC SE 1	SITIO DE LA NAVA	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	10.856	10.856	0,60	6.514	20	30	10	30-20	32-22	-
SU-NC SE 2	CASILLA MIÑÁN	EL ESPINAR	TERCIARIO	8 AÑOS	80.215	77.151	0,55	42.433	20	-	-	-	-	3.064
SU-NC SE 3	LAS MIMBRERAS - EL PARADOR DEL SOL	EL ESPINAR	TERCIARIO	8 AÑOS	28.041	28.041	0,55	15.423	20	-	-	-	-	-
SU-NC SE 4	SERRERÍA 1A	EL ESPINAR	INDUSTRIAL	8 AÑOS	28.471	28.471	0,50	14.235	20	-	-	-	-	-
SU-NC SE 5	LOS ALAMILLOS 1	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	23.036	23.036	0,60	13.822	20	30	10	30-20	69-46	-
SU-NC SE 6	ARROYO BOYATO 1	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	42.170	38.619	0,45	17.379	20	35	20	30-20	115-78	3.551
SU-NC SE 7	AVENIDA DE LISBOA	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	52.151	52.151	0,40	20.860	20	35	20	25-20	130-104	-
SU-NC SE 8	SERRERÍA 1B	EL ESPINAR	INDUSTRIAL	8 AÑOS	11.620	11.620	0,50	5.810	20	-	-	-	-	-

Sector SU-NC SE 1 Sitio de la Nava, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 10.856 m².
- Superficie neta del sector: 10.856 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,60 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 6.514 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 30 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 32 viv. – 22 viv.
- Índice de integración social mínimo: 30%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 10%
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.



Sector SU-NC SE 2 Casilla Miñán, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Terciario.
- Superficie total del sector: 80.215 m².
- Superficie neta del sector: 77.151 m².
- Superficie estimada de vía pecuaria: 3.064 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,55 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 42.433 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%.
- Uso pormenorizado: Terciario grado 2.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SU-NC SE 3 Las Mimbreras – El Parador del Sol, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Terciario.
- Superficie total del sector: 28.041 m².
- Superficie neta del sector: 28.041 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,55 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 15.423 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%.
- Uso pormenorizado: Terciario grado 2.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SU-NC SE 4 Serrería 1A, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Industrial.
- Superficie total del sector: 28.471 m².
- Superficie neta del sector: 28.471 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,50 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 14.235 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%.
- Uso pormenorizado: Industrial.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SU-NC SE 5 Los Alamillos 1, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.



- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 23.036 m².
- Superficie neta del sector: 23.036 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,60 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 13.822 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 30 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 69 viv. – 46 viv.
- Índice de integración social mínimo: 30%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 10%
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SU-NC SE 6 Arroyo Boyato 1, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 42.170 m².
- Superficie neta del sector: 38.619 m².
- Superficie estimada de vía pecuaria: 3.551 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,45 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 17.379 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 30 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 115 viv. – 78 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SU-NC SE 7 Avenida de Lisboa, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 52.151 m².
- Superficie neta del sector: 52.151 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 20.860 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.



- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 130 viv. – 104 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SU-NC SE 8 Serrería 1B, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Industrial.
- Superficie total del sector: 11.620 m².
- Superficie neta del sector: 11.620 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,50 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 5.810 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%.
- Uso pormenorizado: Industrial.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Artículo 214. Otras determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

1. El PGOU establece unas determinaciones de ordenación general potestativas sobre los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, vinculantes para el planeamiento de desarrollo.
2. Todos los sectores de Suelo Urbano No Consolidado deberán cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) Garantizar las conexiones con la estructura del viario público preexistente y con los sectores colindantes. Dichas conexiones se grafían en los planos de ordenación y fichas del sector mediante flechas.
 - b) Garantizar la conexión con los sistemas locales del núcleo. Estas conexiones vinculantes, como las descritas en el apartado anterior, garantizan las interconexiones de viario e infraestructuras entre los Planes Parciales y el núcleo tradicional, y los propios Planes Parciales entre sí.
 - c) Garantizar y justificar el ciclo completo del agua mediante proyecto técnico.
 - d) La ordenación detallada del Estudio de Detalle que desarrolle el sector utilizará las ordenanzas definidas concretamente para cada uno de ellos en la ficha correspondiente.
3. Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, se deberá solicitar nuevo informe al Organismo de cuenca (CHD), para que se pronuncie sobre los aspectos que son de su competencia.
4. Solamente en el caso de que las características del sector lo hagan necesario, y siempre de forma justificada, se podrán modificar los parámetros detallados en las determinaciones de ordenación general potestativas, indicados tanto en las fichas de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, como en la relación siguiente:



Sector SU-NC SE 1 Sitio de la Nava, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R4, T1 y R2a para las viviendas con protección pública.
- Se garantizarán las conexiones con la estructura de viario público.
- Se garantizará y justificará el ciclo completo de agua mediante proyecto técnico.
- El Estudio de Detalle que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.

Sector SU-NC 2 Casilla Miñán, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Terciario grado 2.
- Ordenanza aplicable: T2.
- Se garantizará y justificará el ciclo completo del agua mediante proyecto técnico.
- La apertura de nuevos accesos deberá contar con la autorización expresa del Ministerio de Fomento.
- Se respetará e integrará en la ordenación del sector la vereda existente, con un único punto de ocupación de la vía pecuaria que permita la continuidad de la conexión vinculante señalada en la ficha. La superficie de la vía pecuaria computada en la ficha es una superficie estimada, siendo el Estudio de Detalle el que deba regularizar dicha vía pecuaria.
- El Estudio de Detalle que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.

Sector SU-NC 3 Las Mimbreras-El Parador del Sol, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Terciario grado 2.
- Ordenanza aplicable: T2.
- Se reconoce el uso residencial actualmente existente solamente para los edificios catalogados por este PGOU.
- Se garantizará y justificará el ciclo completo del agua mediante proyecto técnico.
- La apertura de nuevos accesos deberá contar con la autorización expresa del Ministerio de Fomento.
- El Estudio de Detalle que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha, así como las condiciones establecidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Sector SU-NC 4 Serrería 1A, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Industrial.
- Ordenanza aplicable: I2.
- Se garantizará y justificará el ciclo completo del agua mediante proyecto técnico.
- La apertura de nuevos accesos deberá contar con la autorización expresa del Ministerio de Fomento.



- El Estudio de Detalle que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes y viarios vinculantes grafiados en esta ficha.

Sector SU-NC SE 5 Los Alamillos 1, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R4, T1, y R2a para las viviendas con protección pública.
- Se garantizarán las conexiones con la estructura del viario público.
- Se garantizará y justificará el ciclo completo del agua mediante Proyecto técnico.
- El Estudio de Detalle que desarrolle el sector respetará las conexiones y viarios vinculantes, así como la zona de ubicación para la cesión de espacios libres públicos en la zona denominada Prado Ballesteros, en atención a su utilidad como espacio de recibimiento del Cristo del Caloco.

Sector SU-NC SE 6 Arroyo Boyato 1, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R5, T1, y R2a para las viviendas con protección pública.
- Se garantizarán las conexiones con la estructura del viario público.
- Se garantizará y justificará el ciclo completo del agua mediante Proyecto técnico.
- El Estudio de Detalle que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes y viarios vinculantes grafiados en esta ficha.
- Se deberá respetar el cauce existente y al menos una franja de 20 m a cada lado del mismo, quedando estos terrenos destinados a usos no constructivos, preferentemente de espacios protegidos o espacios libres.

Sector SU-NC SE 7 Avenida de Lisboa, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R5 y T1.
- Se garantizarán las conexiones con la estructura del viario público.
- Se garantizará y justificará el ciclo completo del agua mediante Proyecto técnico.
- Se ordenará el área mediante la apertura, como mínimo, de dos nuevas calles con un ancho de 14 m, entre la Avenida de Lisboa y la manzana de bloques existente. Ejecución-compleción de la calle Duero.
- El Estudio de Detalle que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes y viarios vinculantes grafiados en esta ficha.
- No podrá hacerse frente a este desarrollo urbanístico mientras no se solucionen los problemas que actualmente tiene el núcleo de Los Ángeles de San Rafael con los vertidos, y se disponga de un sistema de depuración con un tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas.

Sector SU-NC 8 Serrería 1B, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Industrial.
- Ordenanza aplicable: I2.
- Se garantizará y justificará el ciclo completo del agua mediante proyecto técnico.



- La apertura de nuevos accesos deberá contar con la autorización expresa del Ministerio de Fomento.
- Se incorpora dentro del ámbito del sector el vial colindante con la parcela, teniendo como obligación además de las cesiones de terrenos exigidas por la legislación urbanística, la urbanización de dicho viario, donde deberá ubicar en línea a lo largo del vial los aparcamientos públicos exigidos.
- El Estudio de Detalle que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes y viarios vinculantes grafiados en esta ficha.



TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 215. Definición y delimitación.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos incluidos en los ámbitos definidos en los planos de ordenación: de forma general en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal, y de forma detallada en los Planos de Ordenación y Gestión del Suelo del presente PGOU.
2. El PGOU establece la delimitación de los ámbitos de planeamiento, Sectores, del Suelo Urbanizable (SUR).

Artículo 216. Régimen del Suelo Urbanizable.

1. En base al art.46 y ss. del RUCyL, los propietarios del Suelo Urbanizable sin ordenación detallada estarán obligados a:
 - a) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el art.44 del RUCyL.
 - b) En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos por el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, según el art.19 de la LUCyL.
2. Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el art.48 del RUCyL.

Artículo 217. Condiciones previas a la edificación.

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos (Plan Parcial) podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo anterior. En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.
2. Una vez aprobado el instrumento de planeamiento que contenga las determinaciones de Ordenación Detallada, podrán edificarse los terrenos incluidos con anterioridad a que se haya completado la urbanización del sector, siempre y cuando las obras de infraestructura básica estén ejecutadas en su totalidad y se prevea que la edificación contará con todos los servicios al ser terminada, no pudiendo ocuparse mientras no sea así.
3. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.
4. Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.



5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Artículo 218. Determinaciones de ordenación general en Suelo Urbanizable.

1. El PGOU solamente establece las determinaciones de Ordenación General para los sectores de Suelo Urbanizable. Estas determinaciones se describen en este documento, en la ficha específica de cada sector y en los planos de ordenación.
2. Las determinaciones de ordenación general son las siguientes:
 - a) Su delimitación, que se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente, indicando por tanto la superficie total del sector.
 - b) La edificabilidad máxima en usos privados (o densidad máxima de edificación), que se establece como un índice de edificabilidad que se aplicará sobre el total del ámbito, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales (en la ficha aparece denominada como superficie neta⁷), y la edificabilidad total del sector expresada en m² construibles.
 - c) El uso predominante de referencia: se indica el uso global del sector (que define unos porcentajes de usos básicos principales)⁸.
 - d) El plazo máximo para su ejecución.
 - e) La densidad máxima y mínima de viviendas por hectárea, y el número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
 - f) Los índices de variedad urbana:
 - Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.
 - Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante.
 - Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.
 - g) Inclusión de terrenos reservados para la ejecución de Sistemas Generales, de cualquier clase o categoría de suelo.

⁷ Superficie neta = superficie total del sector a la que se le resta la superficie del sistema general propuesto, si es el caso, y la superficie estimada de vía pecuaria. Es sobre esta superficie sobre la que se aplican los parámetros de intensidad (índice de edificabilidad, edificabilidad total, densidad máxima y mínima, y número de viviendas máximo y mínimo) y los índices de variedad urbana.

⁸ Complementariamente y dentro de las determinaciones de ordenación general potestativas, se define el uso pormenorizado del sector, con lo que quedan completamente definidos los usos básicos predominantes, compatibles y prohibidos.



3. Durante la tramitación del Plan Parcial correspondiente, el Ayuntamiento tendrá la potestad de modificar el uso del Sistema General asignado al sector por otro uso que en ese momento considere más oportuno o conveniente para la zona y el interés general del municipio.
4. El sector garantizará las conexiones con la estructura del viario público y dotacional existente.
5. Las determinaciones incluidas en la ficha del sector correspondiente tienen carácter vinculante, siempre que en la misma ficha no se indique lo contrario.
6. La referencia a la superficie total del sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o menos, de hasta un 5%, siempre que ello no lleve aparejado la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector. Se podrán ajustar los límites del sector siempre que el objetivo del ajuste sea adecuar los límites a la distribución real de la propiedad y/o a elementos territoriales y urbanísticos destacados, y siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno y se haya justificado convenientemente. Si la modificación de límites no cumple las condiciones anteriores, la redelimitación del sector habrá de tratarse como una Modificación Puntual del PGOU.
7. Los sectores que se vean afectados por la autopista AP-6 deberán incluir en su instrumento de desarrollo los estudios específicos de niveles acústicos y la obligatoriedad de disponer de las medidas de protección que garanticen los niveles de la normativa de ruido en caso de ser necesarias, que correrán a cargo de los promotores de los sectores.
8. Deberán excluirse de las futuras Unidades de Actuación las parcelas de titularidad estatal, respetándose como tal las zonas de expropiación de la autopista AP-61 y las carreteras N-VI y N-603.
9. En aquellos sectores cuyo ámbito incluya una vía pecuaria, la ficha del sector determina dentro de las determinaciones de ordenación general una superficie estimada de vía pecuaria y una superficie neta (superficie total del sector a la que se le resta la superficie estimada de la vía pecuaria y la superficie del sistema general, si se determina). El Plan Parcial correspondiente deberá regularizar la vía pecuaria, ajustando por tanto los datos de superficie total del sector, superficie neta, edificabilidad total (en m²) y número de viviendas (en número), de la ficha del sector, no pudiendo modificarse el resto de parámetros de ordenación general (uso global, plazo de ejecución, superficie de sistemas generales, sistema general asignado, índice de edificabilidad (%), densidad máxima-mínima (viv/ha) y los índices de variedad urbana, ni de ordenación general potestativas.
10. El sistema de actuación será el establecido en el correspondiente Proyecto de Actuación, que podrá modificarse por el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de los plazos señalados.
11. Las superficies, densidades, números máximo y mínimo de viviendas, y edificabilidades, tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles.
12. Las superficies dedicadas a equipamientos y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.
13. Se establece como sección mínima de viario un ancho de diez (10) metros, incluyendo aceras.

Artículo 219. Necesidad de Plan Parcial.

1. En los sectores de Suelo Urbanizable será necesaria la elaboración de un Plan Parcial con el objeto de establecer las determinaciones de ordenación detallada, puesto que los sectores de Suelo Urbanizable definidos por este PGOU no presentan ordenación detallada.
2. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada y justificará el cumplimiento de los requisitos expresados para la misma en la ficha del sector y en los artículos correspondientes del RUCyL.

Artículo 220. Relación de sectores de Suelo Urbanizable.

1. Se establecen 16 sectores de Suelo Urbanizable, cuyos parámetros de ordenación general se muestran además de en el Anexo 2.2.: "Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable" de esta normativa, en la tabla

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



siguiente. Se incorpora también en esta tabla el uso pormenorizado por considerarlo determinante para los sectores delimitados, si bien se considera una determinación de ordenación general potestativa.

2. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de Suelo Urbanizable deben cumplir las condiciones de ordenación general que se fijan en esta Normativa y demás documentos del PGOU.

SERIE	NOMBRE	NUCLEO	USO GLOBAL	PLAZO	SUPsector	SUPneta	EDIF	EdifTotal	VAR_USO	INTEGR_SOC	VAR_TIPOL	DENSIDAD VIV	Nº_VIV	SUP vp	SUP SG
SUR SE 1	POLÍGONO	EL ESPINAR	INDUSTRIAL	8 AÑOS	40.789	36.710	0,50	18.355	20	-	-	-	-	-	4.079
SUR SE 2	SANTA QUITERIA	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	13.614	10.512	0,40	4.205	20	35	20	25-20	26-21	1.741	1.361
SUR SE 3	ARROYO BOYATO 2	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	87.052	76971	0,45	34637	20	35	20	30-20	231-154	-	8.705
SUR SE 4	EL VENTORRO 1	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	58.806	52.925	0,45	23.816	20	35	20	30-20	158-106	-	5.881
SUR SE 5	EL VENTORRO 2	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	69.716	62.744	0,45	28.235	20	35	20	30-20	188-126	-	6.972
SUR SE 6	LOS LLANOS 3	EL ESPINAR	INDUSTRIAL	8 AÑOS	41.414	37.273	0,50	18.636	20	-	-	-	-	-	4.141
SUR SE 7	PRADO DE LA CHARCA	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	28.087	23.072	0,40	9.229	20	35	20	25-20	58-46	2.206	2.809
SUR SE 8	LA SOLEDAD	EL ESPINAR	RESIDENCIAL	8 AÑOS	76.861	69.175	0,40	27.670	20	35	20	25-20	172-139	-	7.686
SUR SE 9	LAS TEJONERAS 2	SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	110.930	99.837	0,40	39.935	20	35	20	25-20	249-200	-	11.093
SUR SE 10	LOS ÁLAMOS	SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	35.618	32.056	0,40	12.822	20	35	20	25-20	80-64	-	3.562
SUR SE 11	LOS HITOS	SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	53.293	47.964	0,40	19.186	20	35	20	25-20	119-96	-	5.329
SUR SE 12	GARGANTILLA	SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	63.173	56.856	0,40	22.742	20	35	20	25-20	142-114	-	6.317
SUR SE 13	LA CHIMENEA	LA ESTACIÓN	RESIDENCIAL	8 AÑOS	90.787	81.708	0,45	36.769	20	40	20	25-20	204-164	-	9.079
SUR SE 14	LAS CARBONERAS 1	LA ESTACIÓN	RESIDENCIAL	8 AÑOS	67.587	60.828	0,45	27.373	20	40	20	25-20	152-122	-	6.759
SUR SE 15	LAS CARBONERAS 2	LA ESTACIÓN	RESIDENCIAL	8 AÑOS	80.576	72.518	0,45	32.633	20	40	20	25-20	181-145	-	8.058
SUR SE 16	LAS RINCONADAS	LOS ÁNGELES DE SAN RAFAEL	RESIDENCIAL	8 AÑOS	478.982	431.084	0,35	150.879	20	35	20	25-20	1.077-862	-	47.898

Sector SUR SE 1 Polígono, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Industrial.
- Superficie total del sector: 40.789 m2.
- Superficie neta del sector: 36.710 m2.
- Superficie de Sistema General: 4.079 m2
- Sistema General asignado: 10% superficie del sector para SG-EQ o SG-EL, según criterio del Ayuntamiento.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,50 m2/m2.
- Máxima edificabilidad del sector: 18.355 m2.
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Índice de variedad de uso mínimo: %
- Índice de variedad tipológica: 20 %.
- Uso pormenorizado: Industrial.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 2 Santa Quiteria, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 13.614m2.
- Superficie neta del sector: 10.512 m2.
- Superficie estimada vía pecuaria: 1.741 m2.
- Superficie de Sistema General: 1.361 m2.
- Sistema General asignado: EQ 8.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m2/m2.
- Máxima edificabilidad del sector: 4.205 m2.



- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 26 viv. – 21 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35 %
- Índice de variedad de uso mínimo: 20 %
- Índice de variedad tipológica: 20 %.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 3 Arroyo Boyato 2, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 87.052 m².
- Superficie neta del sector: 76.971 m².
- Superficie estimada vía pecuaria: 1.376 m².
- Superficie de Sistema General: 8.705 m².
- Sistema General asignado: 50% de EQ 7
- Índice de edificabilidad máximo: 0,45 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 34.637 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 30 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 231 viv. – 154 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35 %
- Índice de variedad de uso mínimo: 20 %
- Índice de variedad tipológica: 20 %.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Colectiva.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 4 El Ventorro 1, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 58.806 m².
- Superficie neta del sector: 52.925 m².
- Superficie de Sistema General: 5.881 m².
- Sistema General asignado: 10 % de EQ7 y 20% de EQ 14.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,45 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 23.816 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 30 viv/Ha – 20 viv/Ha.



- Número máximo - mínimo de viviendas: 158 viv. – 106 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35 %
- Índice de variedad de uso mínimo: 20 %
- Índice de variedad tipológica: 20 %.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Colectiva.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 5 El Ventorro 2, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 69.716 m².
- Superficie neta del sector: 62.744 m².
- Superficie de Sistema General: 6.972 m².
- Sistema General asignado: 10 % de EQ7 y 25% EQ14.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,45 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 28.235 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 30 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 188 viv. – 126 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35 %
- Índice de variedad de uso mínimo: 20 %
- Índice de variedad tipológica: 20 %.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Colectiva.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 6 Los Llanos 3, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Industrial.
- Superficie total del sector: 41.414 m².
- Superficie neta del sector: 37.273 m².
- Superficie de Sistema General: 4.141 m².
- Sistema General asignado: EQ 9.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,50 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 18.636 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Índice de variedad de uso mínimo: 20 %
- Uso pormenorizado: Industrial.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.



Sector SUR SE 7 Prado de la Charca, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 28.087 m².
- Superficie neta del sector: 23.072 m².
- Superficie estimada vía pecuaria: 2.206 m².
- Superficie de Sistema General: 2.809 m².
- Sistema General asignado: 10% EQ7 y 5%EQ 14.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 9.229 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 58 viv. – 46 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 8 La Soledad, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 76.861 m².
- Superficie neta del sector: 69.175 m².
- Superficie de Sistema General: 7.686 m².
- Sistema General asignado: 10 % de EQ7 y 28%EQ14.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 27.670 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 172 viv. – 139 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 9 Las Tejoneras 2, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.



- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 110.930 m².
- Superficie neta del sector: 99.837 m².
- Superficie de Sistema General: 11.093 m².
- Sistema General asignado: EQ10.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 39.935 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 249 viv. – 200 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 10 Los Álamos, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 35.618 m².
- Superficie neta del sector: 32.056 m².
- Superficie de Sistema General: 3.562 m².
- Sistema General asignado: EL6.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 12.822 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 80 viv. – 64 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 11 Los Hitos, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 53.293 m².
- Superficie neta del sector: 47.964 m².



- Superficie de Sistema General: 5.329 m2.
- Sistema General asignado: EL7.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m2/m2.
- Máxima edificabilidad del sector: 19.186 m2.
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 119 viv. – 96 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 12 Gargantilla, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 63.173 m2.
- Superficie neta del sector: 56.856 m2.
- Superficie de Sistema General: 6.317 m2.
- Sistema General asignado: 10% de EQ7 y 22%EQ14.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m2/m2.
- Máxima edificabilidad del sector: 22.742 m2.
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 142 viv. – 114 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20 %
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 13 La Chimenea, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 90.787 m2.
- Superficie neta del sector: 81.708 m2.
- Superficie de Sistema General: 9.079 m2.
- Sistema General asignado: 38% de EQ11.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,45 m2/m2.



- Máxima edificabilidad del sector: 36.769 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 204 viv. – 164 viv.
- Índice de integración social mínimo: 40%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 14 Las Carboneras, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 67.587 m².
- Superficie neta del sector: 60.828 m².
- Superficie de Sistema General: 6.759 m².
- Sistema General asignado: 29% de EQ11.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,45 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 27.373 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 152 viv. – 122 viv.
- Índice de integración social mínimo: 40%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 15 Las Carboneras 2, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 80.576 m².
- Superficie neta del sector: 72.518 m².
- Superficie de Sistema General: 8.058 m².
- Sistema General asignado: 31% de EQ11.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,45 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 32.633 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.



- Número máximo - mínimo de viviendas: 181 viv. – 145 viv.
- Índice de integración social mínimo: 40%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 16 Las Rinconadas, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 478.982 m2.
- Superficie neta del sector: 431.084 m2.
- Superficie de Sistema General: 47.898 m2.
- Sistema General asignado: 10% superficie del sector para SG-EQ o SG-EL, según criterio del Ayuntamiento.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,35 m2/m2.
- Máxima edificabilidad del sector: 150.879 m2.
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 1.077 viv. – 862 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Artículo 221. Otras determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.

1. El PGOU establece unas determinaciones de ordenación general potestativas sobre los sectores de Suelo Urbanizable, vinculantes para el planeamiento de desarrollo.
2. Todos los sectores de Suelo Urbanizable deberán cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) Garantizar las conexiones con la estructura del viario público preexistente y con los sectores colindantes. Dichas conexiones se grafían en los planos de ordenación y fichas del sector mediante flechas.
 - b) Garantizar la conexión con los sistemas locales del núcleo. Estas conexiones vinculantes, como las descritas en el apartado anterior, garantizan las interconexiones de viario e infraestructuras, y entre los Planes Parciales y el núcleo tradicional y los propios Planes Parciales entre sí.
 - c) Garantizar y justificar el ciclo completo del agua mediante proyecto técnico. De forma previa al Plan Parcial que desarrolle los Suelos Urbanizables, se deberá presentar proyecto técnico para su aprobación (informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero), en el que se justificará el ciclo completo del agua en el ámbito de desarrollo y el impacto en el núcleo de



Suelo urbano Consolidado. El documento de justificación del ciclo del agua presentará al menos:

- i. Justificación y cálculos del abastecimiento de agua, incluyendo caudales horizonte en función de la población destino.
 - ii. Impacto de las infraestructuras de abastecimiento del sector sobre el Suelo Urbano Consolidado.
 - iii. Justificación y cálculos del ciclo de saneamiento. Incluirá los esquemas de redes, conexiones con colectores y emisarios.
 - iv. Impacto de las infraestructuras de saneamiento sobre el Suelo Urbano Consolidado.
- d) La ordenación detallada del Plan Parcial que desarrolle el sector utilizará las ordenanzas definidas concretamente para cada uno de ellos en la ficha correspondiente.
3. Solamente en el caso de que las características del sector lo hagan necesario, y siempre de forma justificada, se podrán modificar los parámetros detallados en las determinaciones de ordenación general potestativas, indicadas tanto en las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable, como en la relación siguiente:

Sector SUR SE 1 Polígono, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Industrial.
- Ordenanzas aplicables: Industrial polígono (I1a y I1b). La ordenanza I1b no superará el 25% de la edificabilidad del sector ($I1b \leq 25\%$ edificabilidad del sector).
- Se realizará un vial de servicio interior de comunicación con el sector colindante “Los Llanos 2” y paralelo a la carretera SG-500.
- Se elaborará el correspondiente Estudio Acústico exigido por la Norma Subsidiaria Provincial de Ruido y Vibraciones de la provincia de Segovia (art.6), realizado por una entidad de evaluación acústica, que analice la compatibilidad de este suelo con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables, en los términos de la Ley del Ruido de Castilla y León (Ley 5/2009, de 4 de junio).
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado corresponde con un 10% de la superficie del sector y será el Ayuntamiento el que decida su tipo: sistema general de espacios libres públicos o de equipamientos públicos.

Sector SUR SE 2 Santa Quiteria, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R5, T1 y R2a para las viviendas con protección pública.
- La cañada de Santa Quiteria (Suelo Rústico con protección) se integrará físicamente dentro de la cesión de suelo para Espacios Libres Públicos. La superficie de la vía pecuaria computada en la ficha es una superficie estimada; será el Plan Parcial el que deba regularizar dicha vía pecuaria.
- El viario interior conectará con la carretera de Ávila (SG-500) en dos puntos como máximo.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.



- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Se deberá respetar el cauce existente y al menos una franja de 20 m a cada lado del mismo, quedando estos terrenos destinados a usos no constructivos, preferentemente de espacios protegidos o espacios libres.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la ampliación del Instituto María Zambrano.
- La línea de edificación de la carretera SG-500 se marcará de tal manera que no se pierda anchura de la zona de dominio público de la carretera existente definida de acuerdo con la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León (en ningún caso se permitirán formación de estrechamiento de la calzada)
- La ampliación del trazado para los servicios municipales (abastecimiento, saneamiento, luz, telefonía, etc.), así como los enganches precisos, se proyectará de forma tal que todos sus elementos queden fuera de la zona de dominio público de la carretera.

Sector SUR SE 3 Arroyo Boyato 2, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Colectiva.
- Ordenanzas aplicables: R2, R4, R5 y T1. La suma de las ordenanzas R4 y R5 no superará el 60% de la edificabilidad del sector ($R4 + R5 \leq 60\%$ edificabilidad del sector). La ordenanza R2 deberá estar, obligatoriamente, alineada a vial público, prohibiéndose los retranqueos a vial público establecidos de forma general para la ordenanza R2, y contarán, también obligatoriamente, con soportales.
- La cañada se integrará físicamente dentro del diseño del viario. La superficie de la vía pecuaria computada en la ficha es una superficie estimada; será el Plan Parcial el que deba regularizar dicha vía pecuaria.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Las cesiones correspondientes para Espacios Libres Públicos y Equipamientos se localizarán preferentemente en la zona norte del sector, lindantes a los ya existentes.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la obtención de un Sistema General de Equipamiento al este del núcleo de El Espinar, al lado de la piscina cubierta. Una de las conexiones vinculantes indicadas en el sector se considera sistema general viario.
- Se proyectarán los viales interiores de tal forma que se canalice el acceso a todas las futuras viviendas desde la carretera SG-500 por un único punto de entrada/salida (la tendencia será a minimizar la formación de cruces de las futuras calles con la carretera afectada).
- La línea de edificación se marcará de tal manera que no se pierda anchura de la zona de dominio público de la carretera existente definida de acuerdo con la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León (en ningún caso se permitirán formación de estrechamiento en la calzada).
- El trazado para los Servicios municipales (abastecimiento, saneamiento, luz, telefonía, etc.), así como los enganches precisos se proyectará de forma tal que todos sus elementos queden fuera de la zona de dominio público de la carretera.



Sector SUR SE 4 El Ventorro 1, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Colectiva.
- Ordenanzas aplicables: R2, R4, T1 y R5. La suma de las ordenanzas R4 y R5 no superará el 40% de la edificabilidad del sector ($R4 + R5 \leq 40\%$ edificabilidad del sector). La ordenanza R2 deberá estar, obligatoriamente, alineada a vial público, prohibiéndose los retranqueos a vial público establecidos de forma general para la ordenanza R2, y contarán, también obligatoriamente, con soportales.
- Solamente podrá realizarse un único punto de acceso desde la carretera SG-500. Se proyectarán los viales interiores de tal forma que se canalice el acceso a todas las futuras viviendas desde la carretera SG-500 por un único punto de entrada/salida (la tendencia será a minimizar la formación de cruces de las futuras calles con la carretera afectada).
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la obtención de un Sistema General de Equipamiento al este del núcleo de El Espinar, al lado de la piscina cubierta. Una de las conexiones vinculantes indicadas en el sector se considera sistema general viario.
- La línea de edificación se marcará de tal manera que no se pierda anchura de la zona de dominio público de la carretera existente definida de acuerdo con la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León (en ningún caso se permitirán formación de estrechamiento en la calzada).
- El trazado para los Servicios municipales (abastecimiento, saneamiento, luz, telefonía, etc.), así como los enganches precisos se proyectará de forma tal que todos sus elementos queden fuera de la zona de dominio público de la carretera.

Sector SUR SE 5 El Ventorro 2, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Colectiva.
- Ordenanzas aplicables: R2, R4, T1 y R5. La suma de las ordenanzas R4 y R5 no superará el 40% de la edificabilidad del sector ($R4 + R5 \leq 40\%$ edificabilidad del sector). La ordenanza R2 deberá estar, obligatoriamente, alineada a vial público, prohibiéndose los retranqueos a vial público establecidos de forma general para la ordenanza R2, y contarán, también obligatoriamente, con soportales.
- Solamente podrá realizarse un único punto de acceso desde la carretera SG-500. Se proyectarán los viales interiores de tal forma que se canalice el acceso a todas las futuras viviendas desde la carretera SG-500 por un único punto de entrada/salida (la tendencia será a minimizar la formación de cruces de las futuras calles con la carretera afectada).
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la obtención de un Sistema General de Equipamiento al este del núcleo de El Espinar, al lado de la piscina cubierta. Una de las conexiones vinculantes indicadas en el sector se considera sistema general viario.



- La línea de edificación se marcará de tal manera que no se pierda anchura de la zona de dominio público de la carretera existente definida de acuerdo con la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León (en ningún caso se permitirán formación de estrechamiento en la calzada).
- El trazado para los Servicios municipales (abastecimiento, saneamiento, luz, telefonía, etc.), así como los enganches precisos se proyectará de forma tal que todos sus elementos queden fuera de la zona de dominio público de la carretera.

Sector SUR SE 6 Los Llanos 3, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Industrial.
- Ordenanza aplicable: Industrial Polígono (I1a, I1b). La ordenanza I1b no superará el 25% de la edificabilidad del sector ($I1b \leq 25\%$ edificabilidad del sector).
- La zona destinada a la cesión de Equipamientos y Espacios Libres Públicos se ubicará al este del sector, colindante con el Sistema General de Espacios Libres Públicos previsto.
- Se realizará un vial de servicio interior de comunicación de los dos sectores (Los Llanos 2 y Los Llanos 3) paralelo a la carretera SG-500.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto disponer de una zona de Equipamiento en frente del campo de fútbol.
- Se proyectarán los viales interiores de tal forma que se canalice el acceso a todas las futuras viviendas desde la carretera SG-500 por un único punto de entrada/salida (la tendencia será a minimizar la formación de cruces de las futuras calles con la carretera afectada).
- La línea de edificación se marcará de tal manera que no se pierda anchura de la zona de dominio público de la carretera existente definida de acuerdo con la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León (en ningún caso se permitirán formación de estrechamiento en la calzada).
- El trazado para los Servicios municipales (abastecimiento, saneamiento, luz, telefonía, etc.), así como los enganches precisos se proyectará de forma tal que todos sus elementos queden fuera de la zona de dominio público de la carretera.
- Se tendrá en cuenta la reserva de suelo para la infraestructura prevista (que actualmente se encuentra proyectada, pero sin aprobar) de mejora de intersección de la carretera SG-500 con la carretera SG-P-5121.

Sector SUR SE 7 Prado de la Charca, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R5, T1 y R2a para las viviendas de protección pública.
- La Vereda se integrará dentro de la cesión de suelo para Espacios Libres Públicos.
- El acceso al sector se establecerá obligatoriamente por la Calle Zahurda, prohibiéndose el acceso por la carretera SG-500 (sólo el formalizado por la calle Zahurda).



- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la obtención de un Sistema General de Equipamiento al este del núcleo de El Espinar, al lado de la piscina cubierta.
- La línea de edificación se marcará de tal manera que no se pierda anchura de la zona de dominio público de la carretera existente definida de acuerdo con la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León (en ningún caso se permitirán formación de estrechamiento de la calzada)
- La ampliación del trazado para los servicios municipales (abastecimiento, saneamiento, luz, telefonía, etc.), así como los enganches precisos, se proyectará de forma tal que todos sus elementos queden fuera de la zona de dominio público de la carretera.

Sector SUR SE 8 La Soledad, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R5, R4, T1 y R2a para las viviendas de protección pública.
- Se formalizará un eje desde la Plaza Egidillo hasta la rotonda de la calle Alcalde Mariano Gómez.
- Se protegerá el arbolado existente.
- Se garantizarán las conexiones con la estructura del viario público.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Previo a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), deberá contar con el informe favorable del organismo de cuenca, para lo que tendrá que tramitar la subsanación del estudio hidrológico e hidráulico elaborado en el año 2006 según los criterios expuestos en este informe de la Confederación Hidrográfica del Duero a este PGOU de fecha 14 de febrero de 2017, o bien, elaborar uno nuevo.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la obtención de un Sistema General de Equipamiento al este del núcleo de El Espinar, al lado de la piscina cubierta. Una de las conexiones vinculantes indicadas en el sector se considera sistema general viario.

Sector SUR SE 9 Las Tejoneras 2, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R4, R5, T1 y R2a para las viviendas de protección pública.
- El acceso al sector se ejecutará mediante una vía de servicio paralela a la carretera N-VI, así como desde la calle Tejera.
- Se dispondrá una banda de Espacio Libre Público de 10 metros de ancho a cada lado del arroyo como protección del mismo, intentando integrarlo dentro de la cesión obligatoria de Espacios Libres Públicos.



- Se deberá respetar el cauce existente y al menos una franja de 20 m a cada lado del mismo, quedando estos terrenos destinados a usos no constructivos, preferentemente de espacios protegidos o espacios libres.
- La zona destinada a Sistema General de Equipamientos Públicos dará frente a la calle Tejera y lindará con el antiguo SAU 2.8 El Estepar.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la obtención de un SG de Equipamientos, que habrá de situarse con frente a la calle Tejera esquina con la carretera N-VI.

Sector SUR SE 10 Los Álamos, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R5, T1 y R2a para las viviendas de protección pública.
- El acceso al sector se realizará por la calle Gargantilla, que contará con un único acceso a la carretera N-VI.
- Se protegerá el arbolado existente.
- Se dispondrá una banda de Espacio Libre Público de 20 metros de ancho a cada lado del arroyo, como protección del mismo, intentando integrarlo dentro de la cesión obligatoria de Espacios Libres Públicos, y en cualquier caso destinándolo a usos no constructivos.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la protección y separación de la zona urbanizada de la vía pecuaria existente, la Vereda de Mari García.

Sector SUR SE 11 Los Hitos, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R5, T1 y R2a para las viviendas de protección pública.
- El acceso al sector se ejecutará mediante una vía de servicio paralela a la carretera N-V.
- Se protegerá el arbolado existente y se mantendrán los hitos de piedra existentes.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la protección y separación de la zona urbanizada de la vía pecuaria existente, la Vereda de Mari García.



Sector SUR SE 12 Gargantilla, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R5, R4, T1 y R2a para las viviendas de protección pública.
- Se prohíbe el acceso desde la carretera de Segovia (N-603), estableciéndose este desde la C/La Tejera.
- Ejecución de duplicación de la calzada en la calle La Tejera, respetando el arbolado, con una sección de 8,25 m, medidos desde el eje de la línea de los árboles.
- Se deberá respetar el cauce existente y al menos una franja de 20 m a cada lado del mismo, quedando estos terrenos destinados a usos no constructivos, preferentemente de espacios protegidos o espacios libres.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la obtención de un Sistema General de Equipamiento al este del núcleo de El Espinar, al lado de la piscina cubierta.

Sector SUR SE 13 La Chimenea, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R4, R5, T1 y R2a para las viviendas de protección pública, situándose éstas últimas obligatoriamente hacia la calle Paso Nivel.
- El acceso al sector por la carretera de El Espinar sólo se producirá desde la rotonda cuya ubicación se propone en plano.
- Se mantendrá y rehabilitará la chimenea de la antigua fábrica de maderas, símbolo del núcleo.
- Un parte de las cesiones de Espacios Libres Públicos se concentrarán en la zona de la chimenea de la fábrica de maderas.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la obtención de un SG de Equipamientos, que se ubicará en la zona de la chimenea.

Sector SUR SE 14 Las Carboneras 1, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R4, R5, T1 y R2a para las viviendas de protección pública, situándose éstas últimas obligatoriamente hacia la calle Paso Nivel.
- Todos los tendidos eléctricos que atraviesan el sector habrán de ser enterrados, excepto los de la red eléctrica nacional.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.



- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la obtención de un SG de Equipamientos, que se ubicará en la zona de la chimenea.

Sector SUR SE 15 Las Carboneras 2, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R4, R5, T1 y R2a para las viviendas de protección pública, situándose éstas últimas obligatoriamente hacia la calle Paso Nivel.
- Todos los tendidos eléctricos que atraviesan el sector habrán de ser enterrados, excepto los de la red eléctrica nacional.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado tendrá como objeto la obtención de un SG de Equipamientos, que se ubicará en la zona de la chimenea.

Sector SUR SE 16 Las Rinconadas, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R5 y R6a.
- Se garantizarán las conexiones con la estructura de viario público.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes y viarios vinculantes, grafiados en esta ficha.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
- Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- El Sistema General asignado corresponde con un 10% de la superficie del sector y será el Ayuntamiento el que decida su tipo: sistema general de espacios libres públicos o de equipamientos públicos.
- No podrá hacerse frente a este desarrollo urbanístico mientras no se solucionen los problemas que actualmente tiene el núcleo de Los Ángeles de San Rafael con los vertidos, y se disponga de un sistema de depuración con un tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas.

Artículo 222. Sectores de Suelo Apto para Urbanizar heredados del planeamiento anterior (Normas Subsidiarias del año 95) que se encuentran en tramitación.

1. El Plan General de Ordenación Urbana asume 6 Sectores en Suelo Apto para Urbanizar (SAU) heredados del planeamiento anterior (Normas Subsidiarias del año 95), cuya gestión se realizará de acuerdo al citado planeamiento y, en concreto, a lo especificado en la Sección 3ª del CAPÍTULO 2 del TÍTULO VIII del presente PGOU.



2. Dichos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se identifican en los planos de ordenación como SAU-AT (Sectores de Suelo Apto para Urbanizar en tramitación) con la misma numeración que tenían en las Normas Subsidiarias del año 95 para su correcta identificación. En las fichas incorporadas en el Anexo 2 del presente PGOU se identifican además con una numeración correlativa a la de los Sectores de Suelo Urbanizable propuestos (para seguir un orden dentro del documento de PGOU) agrupados en dos series: una serie lleva la letra a (Sector – numeración correlativa a la de los sectores de Suelo Urbanizable propuestos – a) y otra, conteniendo los mismos sectores que la anterior, con la letra b (Sector – numeración correlativa a la de los sectores de Suelo Urbanizable propuestos – b).
3. Estos SAU-AT se encuentran en la siguiente situación: SAU cuyo instrumento de planeamiento (Plan Parcial) se encuentra aprobado definitivamente, pero su instrumento de gestión (Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización) no se encuentra elaborado o está en proceso de elaboración, o aun estando elaborado y presentado en el Ayuntamiento no se encuentra aprobado definitivamente.
4. La ejecución del planeamiento correspondiente a estos sectores de Suelo Apto para Urbanizar se realizará en cumplimiento de lo indicado en la Sección 3º del CAPÍTULO 2 del TÍTULO VIII del presente PGOU.
5. En el Anexo 2 del PGOU se incorporan las dos series de fichas correspondientes a estos SAU-AT: las fichas a) corresponden a la situación con la que se inició la tramitación del SAU (Normas Subsidiarias años 95), y las fichas b) que corresponden a la nueva situación legal. De acuerdo a lo indicado en el punto anterior, el desarrollo del SAU atenderá a la situación de la serie a) o bien a la situación de la serie b).
6. Se consideran en tramitación, si bien no cuentan con ficha independiente, los sectores SAU-A 1.8.c) Marigarcía y SAU-A 3.4 Prado del Hacha, que si bien tienen el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente no se encuentra ejecutadas. Por ello se consideran en tramitación aunque no cuentan con ficha expresa puesto que el documento de gestión se encuentra aprobado definitivamente.
7. A continuación se incorpora una relación de las determinaciones de ordenación general y potestativas de estos sectores en tramitación, tanto las indicadas para la serie a) en las que se trasladan casi todos los parámetros recogidos en la ficha del documento de Normas Subsidiarias del año 95⁹ (para una mayor información se recomienda acudir a las fichas de los sectores (SAU) de dichas Normas Subsidiarias), y las determinaciones como para la serie b), propuestas por este PGOU.

Sector SAU-AT SE 17 a) Los Llanos 2 (antiguo SAU 1.12), determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Industrial.
- Uso y tipología característicos: Industrial.
- Superficie aproximada del SAU: 37.000 m².
- Edificabilidad bruta: 13.634,50 m².
- Otras determinaciones de ordenación:
 - i. Se realizará un vial de servicio interior de comunicación de los dos sectores (Los Llanos 2 y Los Llanos 3) y paralelo a la carretera SG-500.
 - ii. Se ejecutará una rotonda que regule el acceso y salida del polígono a la carretera SG-500.
 - iii. Se trata de un SAU resultado de la Modificación Puntual del Polígono Industrial “Los Llanos de San Pedro II y III”, aprobado el 14/11/2.000 y publicado en el BOCYL el 12/01/2.001.

⁹ Ordenanzas correspondientes a las Normas Subsidiarias de El Espinar del año 1.995.



Sector SUR-D SE 17 b) Los Llanos 2 (antiguo SAU 1.12), determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Industrial.
- Superficie total del sector: 35.951 m².
- Superficie neta del sector: 32.356 m².
- Superficie de Sistema General: 3.595 m².
- Sistema General asignado: 10% de la superficie del sector.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,50 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 16.178 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas:
 - i. Uso pormenorizado: Industrial.
 - ii. Ordenanzas aplicables: Industrial polígono (I1a y I1b). La ordenanza I1b no superará el 25% de la edificabilidad del sector ($I1b \leq 25\%$ edificabilidad del sector).
 - iii. Se realizará un vial de servicio interior de comunicación con los sectores colindantes y paralelo a la carretera SG-500.
 - iv. El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
 - v. Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
 - vi. El Sistema General asignado corresponde con un 10% de la superficie del sector y será el Ayuntamiento el que decida su tipo: sistema general de espacios libres públicos o de equipamientos públicos.

Sector SAU-AT SE 18 a) La Pililla (antiguo SAU 1.13), determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Dotacional.
- Uso y tipología característicos: Dotacional.
- Superficie aproximada del SAU: 247.378 m².
- Edificabilidad bruta: 0,20 m²/m².
- Otras determinaciones de ordenación:
 - i. SAU resultado de la Modificación Puntual “Cambio de clasificación en sector 1.13 La Pililla”, aprobado con fecha 14/02/2.002 y publicado en el BOCyL con fecha 15/03/2.002.
 - ii. El uso dotacional corresponde con la implantación de dotaciones e instalaciones para una escuela superior de logística, transporte e intersectorial.
 - iii. Usos compatibles: alojamiento comunitario y alojamiento individual, más o menos permanente, de personas vinculadas al uso característico Dotacional; y uso terciario.
 - iv. Usos prohibidos: residencial no vinculado al uso característico Dotacional.



Sector SUR-D SE 18 b) La Pililla (antiguo SAU 1.13), determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Terciario.
- Superficie total del sector: 214.453 m².
- Superficie neta del sector: 193.008 m².
- Superficie de Sistema General: 21.445 m².
- Sistema General asignado: 10% de la superficie del sector.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,50 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 96.504 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas:
 - i. Uso pormenorizado: Terciario Grado 2.
 - ii. Ordenanza aplicable: T2 (Terciario 2).
 - iii. Se garantizarán las conexiones con la estructura de viario público existente (Suelo Urbano situado al sur del sector), así como las conexiones indicadas con los sectores colindantes.
 - iv. El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafados en esta ficha.
 - v. Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
 - vi. Se deberá respetar el cauce existente y al menos una franja de 20 m a cada lado del mismo, quedando estos terrenos destinados a usos no constructivos, preferentemente de espacios protegidos o espacios libres.
 - vii. El Sistema General asignado corresponde con un 10% de la superficie del sector y será el Ayuntamiento el que decida su tipo: sistema general de espacios libres públicos o de equipamientos públicos.

Sector SAU-AT SE 19 a) Las Huertas (antiguo SAU 2.6), determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial Multifamiliar VPT.
- Uso y tipología característicos: Residencial Unifamiliar Densa.
- Superficie aproximada del SAU: 27.500 m².
- Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m².
- Densidad máxima: 30 viv/Ha.
- Otras determinaciones de ordenación:
 - i. Altura máxima: 3 plantas.
 - ii. Ordenanza aplicable: RMB o RUI.
 - iii. El sistema viario local conectará solo en dos puntos con la carretera de Segovia.



- iv. El 50% de las viviendas edificadas en la unidad serán de precio tasado.
- El desarrollo de estos terrenos deberá respetar los condicionantes impuestos en la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Sector SUR-D SE 19 b) Las Huertas (antiguo SAU 2.6), determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 24.105 m².
- Superficie neta del sector: 21.695 m².
- Superficie de Sistema General: 2.410 m².
- Sistema General asignado: 10% de la superficie del sector.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,50 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 10.847 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 30 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 62 viv – 41 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas:
 - i. Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
 - ii. Ordenanzas aplicables: R4, R5, T1 y R2a para las viviendas de protección pública.
 - iii. El sistema viario local conectará solo en dos puntos con la carretera de Segovia.
 - iv. Se garantizarán las conexiones con la estructura de viario público.
 - v. El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafados en esta ficha.
 - vi. Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
 - vii. El desarrollo de estos terrenos deberá respetar los condicionantes impuestos por el Organismo de cuenca (CHD) en la aprobación del antiguo Plan Parcial.
 - viii. El Sistema General asignado corresponde con un 10% de la superficie del sector y será el Ayuntamiento el que decida su tipo: sistema general de espacios libres públicos o de equipamientos públicos.

Sector SAU-AT SE 20 a) Las Tejoneras 1 (antiguo SAU 2.9.1), determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Uso y tipología característicos: Residencial Unifamiliar Densa.
- Superficie aproximada del SAU: 114.500 m².



- Edificabilidad bruta: 0,45 m²/m².
- Densidad máxima: 25 viv/Ha.
- Otras determinaciones de ordenación:
 - i. Usos complementarios: Comercial o Servicios.
 - ii. SAU resultado de la Modificación Puntual S-29 “Las Tejoneras”, aprobado con fecha 24/03/2.000 y publicado en el BOCyL con fecha 12/04/2.000.

Sector SUR-D SE 20 b) Las Tejoneras 1 (antiguo SAU 2.9.1), determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 99.022 m².
- Superficie neta del sector: 86.623 m².
- Superficie estimada de vía pecuaria: 2.497 m².
- Superficie de Sistema General: 9.902 m².
- Sistema General asignado: 10% de la superficie del sector.
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 34.649 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 25 viv/Ha – 20 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 204 viv. – 163 viv.
- Índice de integración social mínimo: 35%
- Índice de variedad de uso mínimo: 20%
- Índice de variedad tipológica: 20%.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas:
 - i. Uso pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar.
 - ii. Ordenanzas aplicables: R4, R5, T1 y R2a para las viviendas de protección pública.
 - iii. La zona destinada a la cesión de equipamientos se localizará, obligatoriamente, lindando con el antiguo SAU 2.8 “El Estepar” y el sector “Las Tejoneras 2”.
 - iv. Se respetará e integrará físicamente en la cesión para Espacios Libres Públicos la vereda existente (Suelo Rústico con protección), con un único punto de ocupación de la vía pecuaria que permita la continuidad de la trama urbana que se desarrolle. La superficie de la vía pecuaria computada en la ficha es una superficie estimada; será el Plan Parcial el que deba regularizar dicha vía pecuaria.
 - v. El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.
 - vi. Se elaborará informe hidrológico que justifique la existencia de recursos hídricos suficientes, debiéndose obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
 - vii. El Sistema General asignado corresponde con un 10% de la superficie del sector y será el Ayuntamiento el que decida su tipo: sistema general de espacios libres públicos o de equipamientos públicos.



TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 223. Definición y ámbito de aplicación.

Tendrán la condición de Suelo Rústico (SR) los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos, u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación, o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinen reglamentariamente.

Artículo 224. Régimen urbanístico del Suelo Rústico.

1. De conformidad con lo previsto por el art.23 de la LUCyL, en Suelo Rústico los propietarios tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera de los usos no constructivos vinculados a la utilización de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola, cinegética u otros análogos, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo Rústico.
2. Además de los anteriores, en Suelo Rústico podrán autorizarse mediante el procedimiento previsto en la Ley, los usos excepcionales y construcciones que establece el art.23.2 de la LUCyL y sus concordantes reglamentarias, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.
3. Las construcciones habrán de ser adecuadas en su condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, sin que en ningún caso puedan dar lugar a la formación de núcleos de población según lo indicado en el art.22 (Condiciones mínimas de parcela que evitan la formación de núcleo de población).
5. El suelo rústico está sujeto a limitaciones que se disponen para cada nivel de regulación, en función de su naturaleza y destino, en los capítulos siguientes de este Título, además de lo que le corresponda por la legislación ambiental vigente.



Artículo 225. Categorías de regulación.

1. Se establecen 6 categorías para la regulación del Suelo Rústico en función de las condiciones de naturaleza y destino de los terrenos:
 - a) Suelo Rústico Común (SR-C).
 - b) Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU).
 - c) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).
 - d) Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA).
 - e) Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).
 - f) Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC).

2. Dentro del Suelo Rústico de Protección Natural, se han establecido las siguientes subcategorías de suelo:

Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN):

- Suelo Rústico de Protección Natural de vías pecuarias (SR-PN vp).
- Suelo Rústico de Protección Natural de cauces y riberas (SR-PN cr).
- Suelo Rústico de Protección natural de espacios singulares (SR-PN es).

3. Además de las categorías establecidas, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente sometidas a su régimen específico.

Artículo 226. Simultaneidad de régimen de aplicación.

Al amparo de lo señalado en el art.39.b) del RUCyL, las delimitaciones de estas categorías de suelo rústico se solapan a veces entre sí y con otras protecciones sectoriales (BIC, LIC, ZEPA, riberas, cauces, montes de utilidad pública, carreteras...) también grafiadas en los planos de ordenación. De ello resulta, en ocasiones, una concurrencia de regímenes de protección en determinados suelos rústicos que se ha de resolver, primero en favor de la protección de los valores naturales y culturales, y segundo, en favor de la mayor protección.

Artículo 227. Degeneración de las condiciones de protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Artículo 228. Núcleo de población.

1. Se entiende por núcleo de población dentro del suelo clasificado como Suelo Rústico, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.
2. A los efectos de lo establecido en el art.23 de la LUCyL, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población (y por tanto se genera la necesidad de servicios urbanísticos comunes) cuando se den las circunstancias siguientes:
 - a) Cuando el edificio cuya autorización se solicita incumple alguna de las condiciones de las precisadas para los edificios aislados, considerados como tales aquellos que están retranqueados de los límites de la parcela.
 - b) Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.



- c) Cuando incumpla alguna de las determinaciones del planeamiento general que regula la edificación de acuerdo al uso de que se trate, respecto a densidades, ocupación o volumen.
- d) Cuando, independientemente de lo dispuesto en los apartados a) y b), el edificio cuya autorización se solicita tenga las características tipológicas de las zonas urbanas.
- e) Cuando se dé cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio que incumpla las características descritas para el Suelo Rústico y que esté contra del modelo de desarrollo territorial que se establece en este PGOU.
- f) Cuando existan tres edificios destinados a vivienda con creación de alguna infraestructura común (saneamiento, abastecimiento, depuración, red de energía eléctrica de baja tensión, acceso rodado privado, etc.).
- g) Todo lo anterior se establece sin perjuicio de lo previsto por la legislación agraria y demás determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y que sean de aplicación al Suelo Rústico, cuya autorización para edificar se solicita.

Artículo 229. Condiciones mínimas de parcela que evitan la formación de núcleo de población.

Las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada son aquellas que evitan la posibilidad de formación de núcleos de población, considerándose como tales las siguientes:

- a) Parcela mínima afecta a la vivienda: la parcela mínima de Suelo Rústico para evitar la formación de núcleo de población será la considerada por las normas de agricultura como Unidad Mínima de Cultivo, salvo la determinada por este PGOU en Suelo Rústico con algún tipo de Protección.
- b) Círculo mínimo inscribible: en dicha parcela se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo de 100 m.
- c) La vivienda deberá estar aislada por los cuatro costados y se referirá a una sola vivienda.
- d) Retranqueos mínimos de la vivienda: la vivienda se retranqueará de todos los límites de la propiedad un mínimo de 15 m.
- e) Ocupación máxima: la ocupación máxima de la parcela para el total de la vivienda construida en ella será del 1,5%.
- f) Altura máxima: será de una planta sobre rasante y de 3,5 m de altura a cornisa.
- g) Distancia mínima entre viviendas: será de 250 m.

Artículo 230. Planes Especiales.

1. En Suelo Rústico se podrán llevar a cabo Planes Especiales de Protección con las finalidades previstas en los arts. 48 de la LUCyL y 143 del RUCyL.
2. Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y la potenciación del paisaje, de los valores naturales o culturales o de los espacios destinados a actividades agropecuarias del Suelo Rústico; la conservación y mejora del medio rural; la protección de las vías de comunicación y de las infraestructuras básicas del territorio, así como su ejecución para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad; y la implantación de instalaciones de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad, requieran de este instrumento.



CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 231. Parcelaciones rústicas.

1. En Suelo Rústico sólo podrán llevarse a cabo parcelaciones rústicas ajustadas a la legislación agraria, a la legislación forestal, normas que las sustituyan, o en este PGOU. Estas parcelaciones no llevarán, en ningún caso, a la implantación de servicios urbanos o a la formación de un núcleo de población.
2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos de Suelo Rústico no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas o segregaciones de las que resulten parcelas con tamaño inferior a la Unidad Mínima de Cultivo señalada en la legislación agraria para el municipio de El Espinar: 1 hectárea (1 Ha) para suelos de regadío y 4 hectáreas (4 Ha) para suelos de secano, salvo en los casos autorizados por un Plan Especial del Medio Físico o un PORN¹⁰.
3. Sí se podrán autorizar parcelaciones rústicas y segregaciones de terrenos de Suelo Rústico de las que resulten parcelas con tamaño inferior a lo indicado en el apartado anterior, cuando su objeto sea la anexión, en el mismo acto, a otra parcela colindante, siendo la parcela resultante superior a la mínima establecida.

Artículo 232. Parcelaciones urbanísticas.

1. En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas éstas como división simultánea o sucesiva de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin, manifiesto o implícito, de urbanizarlos o edificarlos, cuando ello implique la transformación de la naturaleza rústica de esos terrenos o pueda ocasionar la formación de un nuevo núcleo de población.
2. Se considera que una actuación implica la transformación de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se de alguno de los supuestos siguientes:
 - a) Cuando se realice una subdivisión de una finca matriz en lotes de distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.
 - b) Cuando las características de la pavimentación, de las secciones o del trazado del viario de acceso a las parcelas sean propias de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura o por la existencia de bordillos, aceras, alumbrado público, etc.
 - c) Cuando los cerramientos de las fincas se realicen con predominio de materiales artificiales o con acabados y remates elaborados, rejuntados, etc.
 - d) Cuando los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y sus materiales, o cuando desentonen con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.
 - e) Cuando existan o se proyecten instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

Artículo 233. Parcela mínima edificable.

1. Sin perjuicio de las condiciones particulares señaladas para cada uso y categoría de suelo rústico y de lo indicado en el PORN de la Sierra de Guadarrama (normativa de rango superior a la presente para las parcelas afectadas), se considera edificable toda parcela rústica (o agrupación de fincas rústicas) con, al menos, la siguiente superficie:
 - Para la categoría de Suelo Rústico Común (SR-C): 1.500 m².
 - Para la categoría de Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU): 3.000 m².

¹⁰ PORN: Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.



- Para la categoría de Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA): 5.000 m².
 - Para las categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) y Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC): 10.000 m².
 - Para la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI): no se establece.
2. Estas superficies deberán ser acreditadas bien mediante licencia municipal de parcelación, bien mediante cualquier otro documento público. Deberán aportarse escrituras de propiedad de la parcela sobre la que se pretende edificar.
3. En cualquier caso, todas las parcelas afectadas por el PORN de la Sierra de Guadarrama, cumplirán lo dispuesto en la Zonificación correspondiente del PORN.
4. A los efectos de parcelación y segregación de fincas rústicas, se estará a lo dispuesto en los dos artículos anteriores.

Artículo 234. Protección del dominio público.

1. Cuando la finca matriz de una parcelación, segregación o reparcelación rústica, sea colindante con una vía pecuaria o monte declarado de utilidad pública, o con camino, carretera o cauce público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público.
2. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando en su caso el cerramiento.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.
--

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 235. Condiciones generales de la edificación para todos los usos.

1. Se observarán las determinaciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León o norma que lo sustituya y otras normativas específicas de aplicación.
2. Se cumplirán las condiciones estéticas con las precisiones siguientes:
 - a) Con carácter general, las construcciones tendrán una altura máxima de una planta. Se permitirá la utilización del bajo cubierta y de una única planta sótano que deberá quedar incluida en el perímetro edificado sobre rasante. Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, podrán superar las condiciones de altura máxima siempre que los solicitantes justifiquen técnicamente la necesidad de esta mayor altura, y siempre que lo apruebe el Ayuntamiento por considerar explícitamente que esta mayor altura no afecta negativamente a panorámicas de interés ambiental.
 - b) El material de fachada será el de las tipologías tradicionales (muros pétreos, morteros o enfoscados de los tonos ocres o terrosos de las edificaciones tradicionales de la zona), de tal forma que se integren en el paisaje según los tonos dominantes.
 - c) Todos los paramentos verticales exteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, quedando prohibidos los materiales brillantes y reflectantes, y los aplacados plásticos o vitrificados para cualquier elemento o revestimiento exterior. Se prohíben los acabados de paramentos en ladrillo y en bloque prefabricado de hormigón.



- d) Las cubiertas serán de teja ocre o rojiza, admitiéndose otros materiales, y en especial para naves agropecuarias, almacenes e industrias, otros materiales no reflectantes siempre que el color y la textura sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales.
 - Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima del 40%, y se rematarán con alero en su encuentro con los paramentos verticales.
 - Los huecos en cubierta, en su caso, estarán incluidos en el volumen definido por los planos de cubierta, estando expresamente prohibidas las soluciones de mansardas o buhardillas, excepto en los casos de construcciones para uso residencial así aprobado expresamente.
 - e) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes, o los cierres de parcelas con materiales opacos, se situarán como mínimo a 3 m del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas (medidos en horizontal y perpendicular al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación), o si dicho límite no estuviera definido, a más de 4 m del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc. Esta condición no implica la declaración como disconforme con el planeamiento de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.
 - f) Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo Rústico deberán separarse como mínimo 5,00 m de todos los linderos de su parcela, sin perjuicio de que otras disposiciones (según el uso al que se destine la edificación: Sección 2ª de este Capítulo) señalen un retranqueo superior. Esta condición no implica la declaración como disconforme con el planeamiento de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.
 - g) Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, de altura máxima 1,00 m, pudiendo rebasar esta altura con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 m si fuera necesario por condiciones de seguridad y en función del especial uso de la edificación. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual. Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.
3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarias al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el enganche a los servicios municipales con la siguiente excepción: solamente será posible el enganche a los servicios municipales cuando quede suficientemente justificada su necesidad, a criterio del Ayuntamiento, y éste considere más adecuada esta solución que la de otro tipo de captación. En el caso de ser autorizado, que se hará “en precario y de forma provisional”, el enganche se deberá condicionar a:
- a) La colocación de un contador en cabecera.
 - b) En el caso de detectar fugas o averías, el servicio se deberá suspender de inmediato.
4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.
5. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas, o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.
6. De forma general y al margen de posteriores precisiones, se observarán las siguientes normas:
- a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
 - b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m y



pendientes inferiores al 100%. Todas aquellas solicitudes que superen los 800 m³ de extracción o movimiento, y aquellas que, aún sin superar este umbral puedan tener a juicio del Ayuntamiento un fuerte impacto medioambiental negativo, deberán elaborar como paso previo a la obtención de licencia un Estudio Previo de Impacto Ambiental de la actuación propuesta. A la vista del Estudio Previo de Impacto Ambiental, el Ayuntamiento y la Consejería resolverán sobre la procedencia de la propuesta de extracción o movimiento de tierras. En caso de denegación deberá ser motivada, pudiendo el solicitante modificar el proyecto de propuesta para subsanar los motivos de denegación.

- c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
 - d) Las condiciones de ocupación máxima de parcela sólo se refieren a las construcciones (edificios y/o instalaciones) permanentes que ocupen un volumen sobre rasante. Además de esta ocupación por las construcciones permanentes, se permitirá ocupar un máximo del 10% de la parcela o parcelas en que se ubique la actuación con usos que no impliquen construcciones o instalaciones permanentes sobre rasante, tales como aparcamientos, depósitos al aire libre, zonas de estancia y recreo, etc.
 - e) Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo Rústico a partir de la aprobación definitiva de este PGOU deberán separarse entre sí como mínimo una distancia igual a la altura del alero en todos los puntos de sus líneas de edificación. Esta condición no implica la declaración como disconforme con el planeamiento de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.
 - f) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.
 - g) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.
7. Los promotores de usos excepcionales en Suelo Rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, así como las que en su desarrollo señalen el presente PGOU para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:
- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
 - b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales con la excepción indicada en el epígrafe 3 de este artículo, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
 - c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINE.

En esta sección se establecen las condiciones particulares aplicables a determinados usos, por entender que podrían merecer la consideración de usos excepcionales permitidos o sujetos a autorización en alguna de las categorías o subcategorías de Suelo Rústico establecidas por este PGOU. Para aquellos usos cuya condición de usos excepcionales en Suelo Rústico fuese reconocida de manera expresa por el Ayuntamiento pero que no estuvieran regulados dentro de estas condiciones particulares, se aplicarán las determinaciones establecidas en esta sección para el uso regulado con el que guarden una mayor analogía,



tanto en lo que se refiere al régimen al que haya de adscribirse (permitido, sujeto a autorización o prohibido) en la categoría o subcategoría de Suelo Rústico de que se trate, como a las condiciones generales y particulares.

Artículo 236. Vivienda unifamiliar.

1. Dentro de las categorías del suelo en las que aparece la vivienda unifamiliar como uso autorizable, se permitirá cuando ésta sea necesaria y se justifique adecuadamente para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos, y siempre que la finca o instalación diste más de 1.000 metros del Suelo Urbano o Urbanizable medido en línea recta sobre plano.
2. Aun tratándose de viviendas exclusivamente vinculadas a usos autorizados, se deberá justificar la no formación de núcleo de población.
3. Cuando se proponga la edificación de construcciones claramente agropecuarias y/o vivienda unifamiliar será necesaria la presentación de la documentación que acredite la vinculación profesional del propietario respecto de la explotación agrícola de la finca y su presentación ante el Ayuntamiento.
4. Sus condiciones particulares son las siguientes:
 - a) Tipología: edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.
 - b) Parcela mínima edificable: la especificada para la categoría de Suelo Rústico que le corresponda (Artículo 233 Parcela mínima edificable).
 - c) Retranqueos: los especificados para el uso al que se vincule, con 20 m como mínimo de retranqueos a linderos y 250 m de separación con cualquier otra vivienda, en caso de edificación aislada.
 - d) Ocupación máxima de parcela: 1,5% con un máximo de 125 m² construidos. En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.
 - e) Altura máxima: 1 planta y 3,50 m a cornisa.
5. No obstante lo anterior, las instalaciones o edificaciones de carácter singular podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

Artículo 237. Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola o forestal.

1. Son las vinculadas al uso agrícola o forestal: naves de almacenaje, maquinaria, etc..., adecuadas al destino y naturaleza agraria o forestal de la finca.
2. Habrá de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.
3. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Edificaciones auxiliares, almacenes y silos: edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.
 - b) Casetas de aperos o de guarda de herramientas. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones, el uso de merendero, garajes, talleres y alojamiento permanente y de fin de semana.
 - c) Viveros e invernaderos:
 - La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 m.
 - Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.
4. Sus condiciones particulares, son las siguientes:
 - a) Tipología: edificación aislada.



- b) Parcela mínima edificable: las estipuladas en el Artículo 233 de esta Normativa.
- e) Retranqueos: 7 m a lindero exterior que de frente a camino público y 5 m al resto.
- e) No se establecen distancias mínimas con el suelo urbano o urbanizable.
- e) Ocupación máxima de parcela:
 - 5% en la categoría de Suelo Rústico Común (SR-C), Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).
 - Variable en función de la superficie para el Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA) de la siguiente forma:
 - o 15% si la superficie de parcela es < 5 Ha.
 - o 10% si la superficie de la parcela es ≥ 5 Ha y ≤ 25 Ha.
 - o 5% si la superficie de la parcela es > 25 Ha.

- 2% en la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) y Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC).

En todas las categorías de suelo se establece un máximo de 40 m² construidos para las edificaciones auxiliares del tipo de casetas de aperos o casetas para herramientas.

- f) Altura máxima: 1 planta y la siguiente altura a cornisa según la categoría de suelo que se establece a continuación, no pudiéndose sobrepasar la altura de 2,50 m entre cornisa y cumbre:
- 5 m en la categoría de Suelo Rústico Común (SR-C), Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).
- 4 m en la categoría de Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA).
- 3 m en la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) y Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC).

Se establece la siguiente excepción para todas las categorías de suelo rústico: las casetas de aperos o herramientas deberán tener una altura máxima de 3,00 m al alero.

Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, podrán superar las condiciones de altura máxima siempre que los solicitantes justifiquen técnicamente la necesidad de esta mayor altura, y siempre que lo apruebe el Ayuntamiento por considerar explícitamente que esta mayor altura no afecta negativamente a panorámicas de interés ambiental.

Artículo 238. Edificaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola o cinegética.

1. Son las vinculadas al uso ganadero, piscícola o cinegético.
2. Habrá de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera, y el cumplimiento de la legislación sectorial de regulación.
3. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Establos y granjas: deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, prohibiendo los vertidos a cauces o caminos públicos.
 - b) Casetas de aperos o de guarda de herramientas. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones, el uso de merendero, garajes, talleres y alojamiento permanente y de fin de semana.
 - c) Piscifactorías: su instalación fuera de los cauces naturales de los ríos o arroyos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río o arroyos, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.
 - d) Edificaciones cinegéticas: vinculadas a la cuido de ganado para la posterior explotación cinegética.



4. Sus condiciones particulares, son las siguientes:

- a) Tipología: edificación aislada.
- b) Parcela mínima edificable: las estipuladas en el Artículo 233 de esta Normativa.
- c) Retranqueos: 7 metros a lindero exterior que de frente a camino público y 5 metros al resto.
- d) Deberán justificar la ausencia de olores, en función de vientos dominantes, sobre el núcleo urbano.
- e) Ocupación máxima de parcela:
 - 5% en la categoría de Suelo Rústico Común (SR-C), Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).
 - Variable en función de la superficie para el Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA) de la siguiente forma:
 - o 15% si la superficie de parcela es < 5 Ha.
 - o 10% si la superficie de la parcela es ≥ 5 Ha y ≤ 25 Ha.
 - o 5% si la superficie de la parcela es > 25 Ha.

- 2% en la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) y Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC).

En todas las categorías de suelo se establece un máximo de 40 m² construidos para las edificaciones auxiliares del tipo de casetas de aperos o casetas para herramientas.

- g) Altura máxima: 1 planta y la siguiente altura a cornisa según la categoría de suelo que se establece a continuación, no pudiéndose sobrepasar la altura de 2,50 m entre cornisa y cumbre:
- 5 m en la categoría de Suelo Rústico Común (SR-C), Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).
- 4 m en la categoría de Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA).
- 3 m en la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) y Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC).

Quedan excluidas las casetas de aperos o herramientas, que deberán tener una altura máxima de planta baja y 3,00 m al alero.

Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, podrán superar las condiciones de altura máxima siempre que los solicitantes justifiquen técnicamente la necesidad de esta mayor altura, y siempre que lo apruebe el Ayuntamiento por considerar explícitamente que esta mayor altura no afecta negativamente a panorámicas de interés ambiental.

- f) Separación mínima respecto de los límites del Suelo Urbano y Urbanizable y respecto de los edificios residenciales existentes en Suelo Rústico en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU de:
 - i. 500 m al límite del Suelo Urbano y Urbanizable. Esta separación se aumentará a un total de 1.000 m cuando la explotación incluya ganado porcino con un máximo de 2.000 cabezas, y de 2.000 m cuando la explotación incluya ganado porcino para más de 2.000 cabezas.
 - ii. 150 m a los edificios residenciales existentes en Suelo Rústico en la fecha de aprobación de este PGOU.
 - iii. La distancia de separación entre las edificaciones no será inferior a 150 m, y a 500 m si las edificaciones corresponden a explotaciones de ganado porcino.

Artículo 239. Construcciones o instalaciones vinculadas a los usos ordinarios en suelo rústico: corrales domésticos.

- 1. A los efectos de esta Normativa se consideran corrales domésticos las instalaciones ganaderas menores, entendiendo por tales las instalaciones pecuarias orientadas al autoconsumo doméstico:



- a) Las instalaciones pecuarias que no superen las 30 unidades de animales exceptuando el ganado porcino.
 - b) Las instalaciones para cría o guarda de caballos que no superen 2 UGM, que se obtendrán de acuerdo al Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
 - c) Las instalaciones para cría o guarda de perros que no superen 10 perros mayores de 3 meses.
2. Las condiciones aplicables con carácter general a las construcciones o instalaciones que merezcan la consideración de corrales domésticos y que pretendan ubicarse en Suelo Rústico son las siguientes:
- a) Parcela mínima edificable: las estipuladas en el Artículo 233 de esta Normativa.
 - b) Ocupación máxima de parcela: no se regula.
 - c) Superficie construible máxima: 40 m².
 - d) Altura máxima: 1 planta y 3,00 m a cumbre.
 - e) Retranqueos: 5 metros a lindero exterior que de frente a camino público y 3 metros al resto.
 - f) Sólo se admite una construcción de este tipo por parcela, cualquiera que sea la superficie de ésta.

Artículo 240. Edificios que puedan considerarse de interés público.

1. Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público por su carácter de servicio público, tales como edificios o construcciones destinados a infraestructuras territoriales (depósitos de agua, instalaciones de energía, colectores, depuradoras, vías de comunicación, etc.), cementerios, etc. La titularidad de estas instalaciones podrá ser de compañías privadas productoras o distribuidoras.
2. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará el Ayuntamiento y la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.
3. Sus condiciones particulares son las siguientes:
 - a) Parcela mínima edificable: no se establece.
 - b) Retranqueos: 20 m de todos los linderos de la finca, creando alrededor de las mismas espacios arbolados.
 - c) Ocupación máxima de parcela: 30%, salvo en obras de ampliación de edificios existentes en que podrá alcanzarse el 40%, o en instalaciones de servicios básicos (abastecimiento y saneamiento) que podrá llegar hasta el 70% de ocupación máxima de parcela.
 - d) Altura máxima: será la determinada por el Ayuntamiento y la CTU de Segovia para cada caso.
 - e) Edificabilidad: no podrá superar 30 m² por cada 100 m² de parcela (0,3 m²/m²).
 - f) Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan por el Ayuntamiento y la CTU y cuantas otras les fuese de aplicación.

Artículo 241. Construcciones e instalaciones para núcleos zoológicos.

1. Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que conlleven la tenencia de animales en los que se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, tales como granjas-escuela, picaderos, centros ecuestres, centros de la naturaleza, rehalas de perros, refugios de perros, gatos y otros animales, zoológicos, etc.
2. Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión, o por su vinculación a una ubicación concreta.
3. Sus condiciones particulares son las siguientes:



- a) Parcela mínima edificable: las estipuladas en el Artículo 233 de esta Normativa (Parcela mínima edificable).
- b) Retranqueos: 20 m de todos los linderos de la finca, creando alrededor de las mismas espacios arbolados.
- c) Ocupación máxima de parcela: 20%.
- d) Altura máxima: 1 planta y 3,00 m a cumbrera.
- e) Edificabilidad: 0,2 m²/m². Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan por el Ayuntamiento y cuantas otras les fuese de aplicación.
- f) Separación mínima respecto de los límites del Suelo Urbano y Urbanizable y respecto de los edificios residenciales existentes en Suelo Rústico en la fecha de aprobación definitiva de este PGOU de:
 - i. 250 m al límite del Suelo Urbano y Urbanizable.
 - ii. 50 m a los edificios residenciales existentes en Suelo Rústico en la fecha de aprobación de este PGOU.
 - iii. La distancia de separación entre las edificaciones no será inferior a 100 m.

Artículo 242. Edificaciones al servicio de la carretera.

1. Se entiende por edificaciones al servicio de la carretera las gasolineras o almacenes vinculados al mantenimiento de vías públicas.
2. Estarán emplazadas en parcelas que lindan con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma.
3. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad adecuada, abastecimiento de agua en condiciones adecuadas y en cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el Proyecto de Ejecución o de la Instalación, se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.
4. Estos usos cumplirán cuantas disposiciones especifique este PGOU así como la regulación sectorial que les fueren de aplicación.
5. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie y altura la necesaria para la instalación. No se aplicará la condición de parcela mínima.
 - b) Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m², de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m² como máximo, cuya altura máxima será de 3,50 metros.
 - c) Gasolineras de más de cuatro surtidores y estaciones de servicio, con altura máxima de 7,00 metros. La parcela contará con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada solar.
 - d) Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m² y una altura máxima de 5,00 m a cornisa. Deberá estar siempre asociado a gasolinera.
 - e) Puestos de socorro de ocupación inferior a 70 m² y 3,50 m de altura máxima a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
6. Se establecen las siguientes condiciones:
 - a) No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 5.000 m², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose el 25% de ocupación de la parcela. No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones. Solamente para gasolineras, estaciones de servicio, y construcciones cuyo uso esté vinculado a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, estarán exceptuadas del cumplimiento de las



condiciones generales de parcela mínima, si bien, no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a 700 m² ni superior a 5.000 m².

- b) La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 5 m como mínimo.
- c) La fachada de la edificación deberá quedar a la distancia mínima de la arista exterior de la calzada que especifique el organismo titular de la carretera y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m de esa distancia mínima. Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras.
- d) La separación mínima entre edificaciones será de 20 m, pudiendo reducirse a 10 m entre taller y gasolinera. La separación con cualquier otro tipo de edificaciones será siempre superior a 250 m.
- e) Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles.

Artículo 243. Edificaciones vinculadas a espacios de acampada.

1. Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. El área de concentración de tiendas de campaña, caravanas o similares, áreas de acampada, se separará de los linderos 20 m y su ocupación no será superior al 50% de la superficie de la parcela. La finca se arbolará, al menos, en todo su perímetro.
2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² utilizados para el espacio de acampada. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro.
3. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad adecuada, abastecimiento de agua en condiciones adecuadas y en cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el Proyecto de Ejecución o de la Instalación, se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.
4. Estos usos cumplirán cuantas disposiciones especifique este PGOU así como la regulación sectorial que les fueren de aplicación.
5. Se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Tipología: no se define. Prohibidas las edificaciones tipo bungalows.
 - b) Parcela mínima edificable: no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 2,5 hectáreas.
 - c) Retranqueos: 20 m a linderos.
 - d) Ocupación máxima de parcela: 250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 500 m².
 - e) Se prohíbe la reparcelación y la construcción de edificaciones fuera de las propias de servicios comunes como recepción, aseos generales, comedor y zonas comunes.
 - f) Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.
 - g) Altura máxima: 3,50 m a cornisa de altura máxima. Se preservará la vegetación existente sin destrucción de arbolado, Las vías de circulación serán de tierra o de grava.

Artículo 244. Edificaciones vinculadas a actividades recreativas.

1. Corresponden con las áreas de ocio y esparcimiento al aire libre en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, y pequeñas construcciones vinculadas. También se encuentran incluidas en este artículo las actividades del tipo "pino a pino", las instalaciones deportivas y los circuitos de motocross.
2. Se establecen las siguientes condiciones para las áreas de ocio y esparcimiento al aire libre:



- g) Parcela mínima edificable: las estipuladas en el Artículo 233 de esta Normativa (Parcela mínima edificable) con un mínimo de 2.000 m².
- a) Las pequeñas construcciones que se realicen tendrán una superficie inferior a 20 m².
- b) Los aseos tendrán una superficie inferior a 36 m², altura inferior a 3,00 m a cornisa.
- c) Retranqueos mínimos obligatorios de 5 m a linderos.
- d) Edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².
- e) Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.
- f) Son admisibles las obras de acondicionamiento de instalaciones preexistentes, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie actual.

Artículo 245. Infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

1. Incluye las pequeñas infraestructuras de producción fotovoltaica y los denominados huertos solares.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, y de acuerdo con la misma o cualquier norma que la sustituya, se establecen las condiciones para la ejecución de estas infraestructuras.
3. Condiciones generales de las instalaciones:
 - a) La instalación de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico deberá cumplir con la normativa sectorial con las siguientes particularidades a los efectos de su autorización como uso excepcional en suelo rústico.
 - b) En la documentación de la solicitud de licencia se justificarán los servicios que fueran necesarios en función de la naturaleza de la instalación, así como las repercusiones que se puedan producir en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras.
 - c) No se exigirá para la instalación de estas infraestructuras una parcela mínima, ni ocupación máxima.
 - d) La distancia mínima a las parcelas colindantes será de 10 m, y a los límites del dominio público de caminos, cauces hidráulicos o de otro tipo que carezcan de zonas de protección superior, será de 15 m. Dichas distancias habrán de medirse desde todo punto de ocupación posible de los paneles, dispuestos en su inclinación más desfavorable, es decir horizontalmente sin ninguna inclinación del panel y con un posible ángulo de giro horizontal de 360 grados, por lo que bastará indicar en el correspondiente plano de la parcela los círculos posibles de ocupación de los paneles, con centro en los soportes de los mismos y con un diámetro mínimo de la longitud de la diagonal del panel fotovoltaico previsto en la instalación. Cuando la altura de los paneles con la inclinación posible más desfavorable de los mismos conforme a los datos disponibles de la instalación de los paneles, fuera superior a los 10 m, las distancias mínimas reguladas deberán incrementarse al doble de la medida en que sobrepase dicha altura de 10 m.
4. Procedimiento de autorización:

Al expediente de autorización de uso excepcional en suelo rústico, deberá acompañarse el correspondiente compromiso del propietario de los terrenos de la retirada de paneles, soportes, cimentaciones e instalaciones complementarias derivadas del uso autorizado, una vez que finalice el uso que se autorice; de forma que quede asegurada sin ninguna alteración la naturaleza rústica de los terrenos, permitiendo continuar con la utilización racional de los recursos naturales. Esta limitación deberá expresarse en la correspondiente autorización haciéndose constar en el Registro de la Propiedad.



Artículo 246. Edificaciones y explotaciones extractivas.

1. Las explotaciones a cielo abierto, o mineras bajo tierra, canteras y extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento deberán cumplir los requisitos exigidos por la legislación vigente.
2. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82 o norma que lo sustituya.
3. Si existieren residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que se afecte de forma reversible al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos, y no provoque otros impactos.
4. Se exigirá fianza, aval u otra garantía por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio de otra fianza, aval o garantía para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona. Si fuera necesario la utilización de caminos o vías de titularidad municipal, se estará obligado al mantenimiento y riegos de éstas, al objeto de evitar daños y producción de polvo.
5. Se deberá garantizar documentalmente la existencia del material a extraer.
6. En cuanto a las edificaciones vinculadas a este uso, su necesidad deberá justificarse en la petición de licencia, presentando, en su caso, proyecto redactado por técnico competente donde se estudie y justifique la adecuación de las mismas al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría o diseño. En todo caso, queda prohibida la edificación de viviendas vinculadas a esta actividad, declarándose ambos usos incompatibles. Se establecen las siguientes:
 - a) Parcela mínima edificable: la Unidad Mínima de Cultivo.
 - b) Edificabilidad de 0,01 m²/m².
 - c) Ocupación máxima: 1%.
 - d) Retranqueo mínimo a los linderos: 20 m.
 - e) Distancia mínima al núcleo urbano: 2.000 m medidos en línea recta al Suelo Urbano y Urbanizable.
 - f) Deberán justificar convenientemente la ausencia de impacto visual y polvo de machaqueo, en función de vientos dominantes, sobre el núcleo urbano.
 - g) No se podrán realizar acopios de material superiores a 10 m de altura.
 - h) Los taludes de la extracción deberán comenzar a partir de una separación de 5 m a caminos y acceso a la parcela, y 3 m al resto de linderos.
 - i) Quedan prohibidos los taludes verticales.
 - j) Presentará documentación técnica sobre accesos y circulaciones de vehículos pesados en el que se justificará que los mismos no atravesarán el núcleo urbano.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 247. Condiciones de uso.

1. En el Suelo Rústico podrán autorizarse usos y edificaciones de conformidad con los arts.23, 24 y 25 de la LUCyL. El régimen de dichos usos se regulará según las condiciones específicas de los arts.57 y 58 del RUCyL.



2. Así, y sin perjuicio de las limitaciones contenidas en las normas reguladoras definidas para cada categoría de Suelo Rústico, son usos autorizables como excepcionales de acuerdo a lo establecido en el art.57 del RUCyL “Derechos Excepcionales en suelo Rústico” los siguientes:

- a) *Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.*
- b) *Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.*
- c) *Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:*
 - i. *El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, así como las instalaciones logísticas de apoyo al mismo.*
 - ii. *La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.*
 - iii. *La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.*
 - iv. *El saneamiento y depuración de aguas residuales.*
 - v. *La recogida, tratamiento y depósito de residuos.*
 - vi. *Las telecomunicaciones.*
 - vii. *Las instalaciones de regadío.*
 - viii. *Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.*
- d) *Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.*
- e) *Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.*
- f) *Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o cualquiera de los demás usos citados en este artículo, siempre que no sean usos prohibidos por este PGOU.*
- g) *Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:*
 - i. *Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.*
 - ii. *Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.*
 - iii. *Por estar vinculados a la producción agropecuaria.*
 - iv. *Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.*

3. Para la implantación de estos usos descritos será necesario seguir el procedimiento de autorización conforme al art.307 del RUCyL y cumplir las condiciones para la autorización establecidas en el art.308 del RUCyL.

4. Quedan exentos de licencia urbanística municipal todos los actos de uso del suelo a los que se refiere el art.97, apdo.2.a) de la Ley 7/2014, de 19 de septiembre (LUCyL), promovidos por la consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural para la consecución de los objetivos de esta ley.



5. Con carácter genérico se protegen todos los árboles de porte y edad superior a 25 años, preexistentes en las parcelas.
6. Para las redes y trazados de infraestructuras energéticas básicas, se permitirá su implantación en el suelo rústico común o en los suelos rústicos de protección de infraestructuras, atendiendo a su propia normativa sectorial aplicable.
7. Para las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ganaderos será necesario tener en cuenta la orientación de su ubicación para la emisión de olores.

Artículo 248. Vertidos de residuos sólidos.

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos sólidos, éstos se clasifican¹¹ en:
 - a) *“Residuos de tierras: aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.*
 - b) *Residuos de tierras y escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la ordenanza municipal correspondiente.*
 - c) *Residuos orgánicos: aquellos procedentes de actividades domésticas que no contienen tierras ni escombros y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de las fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.*
 - d) *Residuos de carácter especial: son aquellos que deriven en sustancias tóxicas o peligrosas para la población, como los residuos radioactivos, los industriales y químicos y los hospitalarios. El vertido o almacenaje de estos tipos de residuos estará regulado por su normativa sectorial (Ley 10/1.998, de 21 Abril, de Residuos).*
2. *Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de residuos sólidos de las clases a) y b) se determinarán por los respectivos municipios mediante la ordenanza correspondiente, en función de las necesidades de eliminación de residuos y dentro siempre de los suelos clasificados como Suelo Rústico Común.*
3. *El área apta para el vertido de residuos de la clase c) se determinará por el órgano provincial correspondiente dentro de un Plan Provincial de residuos sólidos.*
4. *Dado el carácter especial de los residuos de la clase d), la determinación de los lugares de almacenamiento, vertido o tratamiento son de competencia estatal o autonómica, excediendo de estas Normas su regulación.*
5. *Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia cumplirán las condiciones establecidas en el art.12.6 de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial.*
6. *Cuando un municipio quiera habilitar un terreno de su Término Municipal como vertedero de residuos de la clase c), solicitará autorización al órgano provincial competente, el cual, tras la tramitación adecuada, autorizará o denegará la autorización de dicha ubicación. Dicha solicitud de vertedero de residuos sólidos urbanos se acompañará de un plan de abandono de la actividad y de recuperación del área afectada por el*

¹¹ Traslación del art.89 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Segovia y su posterior Modificación (Decreto 39/2003, de 3 de abril).



vertedero y en la solicitud se especificará el plazo de tiempo de duración de la actividad de vertido (de tal forma que la Autorización se otorgará por ese período de tiempo, caducando a su finalización).

7. A parte de lo determinado en el párrafo 5 de este artículo, cualquiera que sea la altura del vertido, los taludes no serán, en ningún caso, con pendiente superior a 150% lo que equivale a una relación de tres a dos (3:2). Cada 2 m de altura de vertido se realizará una calle o camino de acceso en la parte superior del talud. Dicha calle tendrá una anchura mínima de 3 m entre cada dos taludes, que tendrán una altura máxima, como se ha especificado más arriba, de 2 m.”

8. En los núcleos afectados por este PGOU, toda nueva instalación industrial, comercial, ganadera o residencial, que por su carácter aislado justifique la imposibilidad de acometer a una red municipal de evacuación, deberá garantizar en el proyecto técnico que acompañe a la solicitud, la correcta depuración de sus aguas residuales conforme a la legislación sectorial de aplicación en materia de vertidos.

Artículo 249. Esquema de regulación de usos en Suelo Rústico.

1. La tabla de la página siguiente muestra el esquema de regulación de Usos en Suelo Rústico que se desarrolla de forma pormenorizada en este capítulo del PGOU.
2. Los indicados en la tabla como PE son usos permitidos, los indicados como PH son usos prohibidos, los SA son usos sujetos a Autorización. En aquellos que aparece SA* serán autorizables si aparecen reflejados o previstos en la planificación sectorial, en instrumentos de Ordenación del Territorio o de planeamiento urbanístico (generalmente obras públicas de interés general de vital importancia para el sostenimiento del municipio). En aquellos que aparece SA** serán autorizables salvo que exista riesgo de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO (en caso de discrepancia entre lo indicado en esta tabla y el texto articulado (normativa reguladora), tiene prioridad este último)

DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO		CATEGORÍA						
		SR-C	SR-EU	SR-PA	SR-PI	SR-PN	SR-PC	
							SR-PC	SR-Pcya
a)	Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola o forestal (art.238 Normativa reguladora).	PE	SA	PE	SA	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
	Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola o cinegética (art.239 Normativa reguladora).	PE	SA	PE	SA	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
b)	Actividades extractivas entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída (art.247 Normativa reguladora).	SA	PH	PH	SA	PH	PH	PH
c)	Obras públicas e infraestructuras en general así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio (art.241 Normativa reguladora), entendiéndose como tales:	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
1º.	El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, así como las instalaciones logísticas de apoyo al mismo. (Se incluyen las edificaciones al servicio de la carretera: art.243 Normativa reguladora).	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
2º.	La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía (ver art.246 Normativa reguladora para infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico).	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
3º.	La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
4º.	El saneamiento y depuración de aguas residuales.	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
5º.	La recogida, tratamiento y depósito de residuos.	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
6º.	Las telecomunicaciones.	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
7º.	Las instalaciones de regadío.	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
8º.	Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	PE (*) / SA (**)	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
d)	Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.	SA	SA	SA	PH	SA(***)	SA(***)	SA(***)
e)	Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en el art.57 RUCyL (art.237 Normativa reguladora).	SA	PH	PH	PH	PH	PH	PH
f)	Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o cualquiera de los demás usos citados en el art.57 RUCyL, siempre que no sean usos prohibidos.	SA	SA	SA	SA	SA(***)	SA(***)	SA(***)
g)	Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público (art.241 Normativa reguladora).	SA	SA	SA/PH	SA /PH	PH	PH	PH
h)	Construcciones o instalaciones vinculadas a los usos ordinarios en suelo rústico: corrales domésticos (art.240 Normativa reguladora).	PE	SA	PE	SA	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
i)	Construcciones e instalaciones para núcleos ecológicos (art.242 Normativa reguladora).	PE	SA	PE	SA	SA(***)	SA(***)	SA /PH (****)
j)	Edificaciones vinculadas a espacios de acampada (art.244 Normativa reguladora).	SA	SA	PH	PH	SA(***) /PH	SA(***) /PH	SA /PH (****)
k)	Edificaciones vinculadas a actividades recreativas (art.245 Normativa reguladora).	SA	SA	SA/PH	PH	SA(***) /PH	SA(***) /PH	SA /PH (****)
OTROS NO CITADOS		PH	PH	PH	PH	PH	PH	PH
PE... USOS PERMITIDOS								
SA... USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN								
PE/SA *								
SA/PH (según lo indicado en la Normativa reguladora)								
PH... USOS PROHIBIDOS								

* si están previstos en la planificación sectorial, o en instrumentos de ordenación del territorio, o de planeamiento urbanístico.

** si no están previstos en la planificación sectorial, o en instrumentos de ordenación del territorio, o de planeamiento urbanístico.

*** salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

**** cuando manifiestamente puedan producir un deterioro de los yacimientos existentes.



**CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS
PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.**

Artículo 250. Régimen de usos del Suelo Rústico Común (SR-C).

1. En el suelo Rústico Común se aplica el siguiente régimen de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que pudiesen establecer los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
3. Son usos sujetos a autorización:
 - a) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
 - b) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
 - c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
 - d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
 - e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquier de los demás usos citados en este artículo, siempre que no sean usos prohibidos por este PGOU.
 - f) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público; porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos; por estar vinculados a la producción agropecuaria; o por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.
4. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo.

Artículo 251. Régimen de usos del Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU).

1. En el suelo Rústico de Entorno Urbano se aplica el siguiente régimen de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que pudiesen establecer los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos:
 - a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.



3. Son usos sujetos a autorización:
- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
 - c) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquier de los demás usos citados en este artículo, siempre que no sean usos prohibidos por este PGOU.
 - d) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público; porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos; por estar vinculados a la producción agropecuaria; o por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.
 - e) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
4. Son usos prohibidos: todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, además de:
- a) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
 - b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

Artículo 252. Régimen de Usos del Suelo Rústico de protección de infraestructuras (SR-PI).

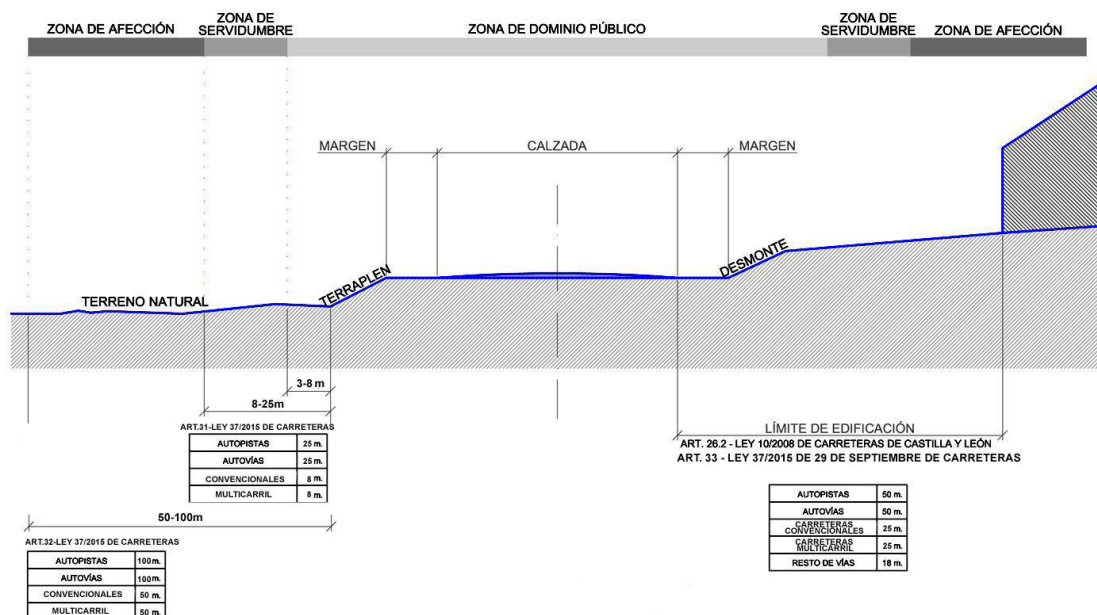
1. En el suelo Rústico de Protección de Infraestructuras se aplica el siguiente régimen de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que pudiesen establecer los instrumentos de ordenación del territorio.
- Son usos permitidos:
 - a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
 - Son usos sujetos a autorización:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
 - c) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquier de los demás usos citados en este artículo, siempre que no sean usos prohibidos por este PGOU.



- d) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
 - e) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, siempre que no estén señalados como usos prohibidos en el número siguiente: por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público; porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos; por estar vinculados a la producción agropecuaria; o por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.
- Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:
- a) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
 - b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
 - c) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento, no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
2. Las limitaciones de usos dentro de las parcelas incluidas en los ámbitos marcados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras cumplirá la legislación sectorial competente en la materia: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; el Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre); Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León; así como cualquier otro documento posterior que lo modifique, y en concreto, por las limitaciones que sobre zonas de dominio público, servidumbre y afección y líneas de edificación se definen en dichas leyes.
3. Se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación dentro de la línea límite de edificación en las condiciones definidas por el Art. 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
4. Se prohíbe de forma expresa en la autopista de peaje AP-6 (entre los pp.kk. 56+800 al 69+000), en la N-VI, en la N-601 y en la autopista de peaje AP-61) la edificación dentro de la línea límite de edificación de conformidad con el art.25 de la Ley de Carreteras y el art.84 del Reglamento de desarrollo.
5. El centro de conservación de titularidad del Ministerio de Fomento situado en la margen derecha de la carretera N-603, p.k. 64+500 (referencia catastral: 9098705UL9099N0001JH), que según la Ley de Carreteras 37/2015, art.3, establece que es un elemento funcional de la carretera, se mantendrá exento de futuras Unidades de Actuación.
6. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinaciones de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003). Los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público ni afectos al mismo.
7. Las obras de construcción o conservación de carreteras están exentas de la obtención de licencias y de otros actos de control preventivo municipal, tal y como se regula en el Art. 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.



8. La ejecución de cualquier actuación de nueva conexión o modificación de las existentes o de su uso, que afecte al viario público estatal, queda condicionada a la pertinente autorización por la Dirección General de Carreteras, previa presentación del proyecto constructivo de conformidad con el Reglamento de Carreteras y la normativa de accesos y trazado en vigor en el momento de su aprobación; asimismo dicho proyecto deberá contener el correspondiente estudio de tráfico y capacidad que analice la incidencia del planeamiento en el nivel de servicio de la carretera afectada. Su aprobación, quedará condicionada, a que no se produzcan afecciones negativas a la red estatal de carreteras. El Ministerio de Fomento se reserva la competencia para reordenar los accesos a través de vías de servicio.
9. Cualquier tipo de actuación urbanística que pudiera suponer afecciones (aumento de caudal, trazado, etc.) sobre la actual red de drenaje de las carreteras o autopistas estatales deberá contar con autorización expresa del Ministerio de Fomento, debiendo costear el promotor en su totalidad las obras, en el caso de que estas finalmente fueran autorizadas, y ello aunque la actuación se situase fuera de las zonas de afección de dichas carreteras.
10. Las actuaciones para la ejecución de servicios públicos (abastecimiento, saneamiento, tendidos eléctricos, etc.), que afectasen a la autopista de peaje AP-6, mediante cruzamiento o paralelismo, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras, para lo cual resultará necesario la presentación de la oportuna documentación según la naturaleza de la actuación.
11. Dentro de todo el ámbito de aplicación del PGOU, y tal y como establece el art.88 del Reglamento de Carreteras, R.D. 1812/94, de 2 de septiembre, fuera de los tramos urbanos (Suelo Urbano Consolidado), queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera. Prohibición que se mantendrá en cualquier tipo de suelo que con anterioridad a la aprobación del PGOU tuviera una clasificación urbanística distinta de Urbano Consolidado. Asimismo deberá cumplirse respecto a publicidad con las determinaciones del Art. 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
12. Cualquier edificación situada por dentro de las líneas límite de edificación queda fuera de norma.



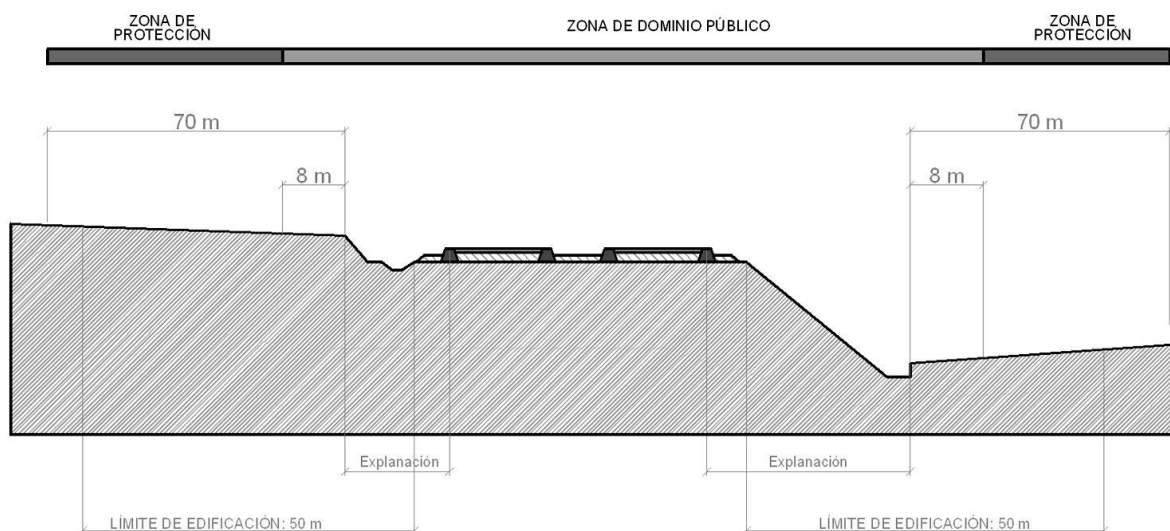
13. Para las carreteras autonómicas se deberán cumplir además las siguientes condiciones:



- a) Todas las edificaciones que actualmente se encuentran en los tramos referenciados a una distancia menor de la indicada, se las podrá autorizar obras de conservación pero no de aumento de volumen edificable.
- b) Las construcciones de edificios y cerramientos construidas en las márgenes de las carreteras, a las distancias indicadas, se harán de forma que la primera planta de la edificación así como los cerramientos, estén a nivel de la carretera.
- c) No se podrá llevar ningún tipo de canalización por las calzadas de las carreteras, autorizándose solamente los cruzamientos.
- d) Para cualquier obra a ejecutar dentro de la zona de dominio público de la carretera se solicitará previamente al Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León la emisión de informe con carácter vinculante como obra contigua a carretera afectada.
- e) De acuerdo con el art.27 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, se respetará para todo el municipio de El Espinar respecto de la publicidad lo siguiente:
 - Se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en las travesías en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales, debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y sin afectar a la señalización, iluminación, ni el balizamiento de la carretera afectada.

14. Las servidumbres generadas por la línea de ferrocarril Madrid-Segovia se regulan de acuerdo a la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF), el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF), y la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por el que se reduce la línea Límite de Edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas, todas ellas con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril. De forma resumida se pueden concretar en:

- a) En las zonas de dominio público y de protección, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y plantar o talar árboles, se requiere la previa autorización del ADIF, sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones.
- b) A ambos lados de la línea ferroviaria, en los terrenos situados hasta la línea límite de edificación, queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización del ADIF.





15. Las servidumbres que generará el futuro gasoducto Ávila-Segovia, se regularán según la condición sexta, apartado 2.a) de la Orden de 15 de marzo de 1990 de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Castilla y León, así como por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. En el apartado segundo de dicha Orden, “para canalizaciones”, dispone lo siguiente:

“Imposición de servidumbre de paso en una franja de terreno de cuatro metros de ancho por donde discurrirá enterrada la tubería, y que estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- *Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a setenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar desde el eje de la tubería.*
- *Prohibición de realizar obras o efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros de la tubería. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije la Administración.*
- *Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.”*

16. Las servidumbres generadas por las líneas de alta tensión que cruzan el término municipal: línea Galapagar-Lastras, línea Galapagar-Tordesillas y Línea Majadahonda-Otero, están protegidas por las servidumbres establecidas en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

- a) Serán de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación así como en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- b) Las limitaciones de plantaciones de árboles y la prohibición de construcciones de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. La citada franja tendrá una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.
- c) Para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas será necesario solicitar la zona de influencia entre los apoyos afectados aportando información suficiente (documentos y planos georreferenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.
- d) En las zonas de protección para avifauna incluidas en la Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre, las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos, así como las ampliaciones o modificaciones de líneas eléctricas de alta tensión ya existentes, deben adoptar las prescripciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Para las líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes a la entrada en vigor del citado Real Decreto, será obligatoria la adopción de las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias las medidas de protección contra la colisión.

Artículo 253. Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA).

1. En el suelo Rústico de Protección Agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos:



- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
3. Son usos sujetos a autorización:
- a) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
 - b) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquier de los demás usos citados en este artículo, siempre que no sean usos prohibidos por este PGOU.
 - c) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
 - d) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, siempre que no estén señalados como usos prohibidos en el número siguiente: por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público; porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos; por estar vinculados a la producción agropecuaria; o por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.
4. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:
- a) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
 - b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
 - c) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento, no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

Artículo 254. Régimen de Usos del Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).

1. En el suelo Rústico de Protección Natural se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la correspondiente legislación sectorial.
2. Son usos sujetos a autorización:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
 - b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
 - c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción



- característicos del asentamiento, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquier de los demás usos citados en este artículo, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, siempre que no sean usos prohibidos por este PGOU.
 - e) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, siempre que no estén señalados como usos prohibidos en el número siguiente: por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público; porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos; por estar vinculados a la producción agropecuaria; o por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.
 - f) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída, solamente en los montes de utilidad pública, montes protectores y montes con régimen de protección especial según lo indicado en el art.81.2 de la Ley 3/2009, de Montes de Castilla y León
3. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:
- a) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída, con la excepciones indicadas en el punto 2.f) de este artículo.
 - b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
 - c) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento, aunque que puedan considerarse de interés público.
4. Se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerrados al tráfico, salvo aquellos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en ejercicio de sus funciones oficiales. Se cumplirá la reglamentación del Decreto 4/95, de 12 de enero, por el que se regula la circulación y práctica de deportes con vehículos a motor en los montes y vías pecuarias de la comunidad autónoma de Castilla y León, u otra norma que la sustituya.
5. Los cierres cinegéticos sólo podrán ser realizados con cumplimiento de las características técnicas establecidas por la Consejería de Medio Ambiente. Deberán no obstante, contar con al menos un paso cinegético cada 100 m, para permitir el tránsito de las especies faunísticas menores, de una superficie no menor de 0,71 m y no contar con hilo de alambre de espino en ninguna de sus partes.
6. Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la Para los montes de utilidad pública y todos aquellos terrenos definidos en la legislación de Montes como tal y en concreto en el art.5º de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, Ley de Montes, les será de aplicación lo regulado por dicha Ley o cualquier otra que la sustituya.
7. Para los ámbitos incluidos en la Red Natura 2000 ha de cumplirse lo previsto en el art. 45.4 y siguientes, así como lo especificado en la Ley 4/2015, de 24 de marzo de Patrimonio Natural de Castilla y León, y en el decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en



Castilla y León. Estos mandatos exigen la evaluación de todos aquellos planes, programas, proyectos o actuaciones que puedan tener una afección apreciable a los lugares Natura 2000.

8. El PGOU de El Espinar se someterá a las estipulaciones en las diversas políticas sectoriales que afecten al PORN de la sierra de Guadarrama, así como la prevalencia de la normativa del PORN sobre la normativa del PGOU del Espinar si bien dicha prevalencia no debe impedir que se aplique en todo caso el régimen mínimo de protección del suelo rústico contenido en el RUCyL y en el propio PGOU. Es decir, en las zonas afectadas por el PORN se cumplirá con la normativa más restrictiva.

9. Al haber sido declarado el municipio zona de alto riesgo de incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, según Orden MAM/851/2019, de 7 de junio, el PGOU cumplirá la normativa correspondiente que establece la época de peligro alto de incendios forestales, las normas sobre el uso del fuego y cumplirá las medidas previstas para la lucha contra incendios forestales de obligado cumplimiento.

10. Todos los usos excepcionales en SR-PN, en cualquier subcategoría, tendrán que contar con informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente o Dirección General del Medio Natural u organismo que las sustituya.

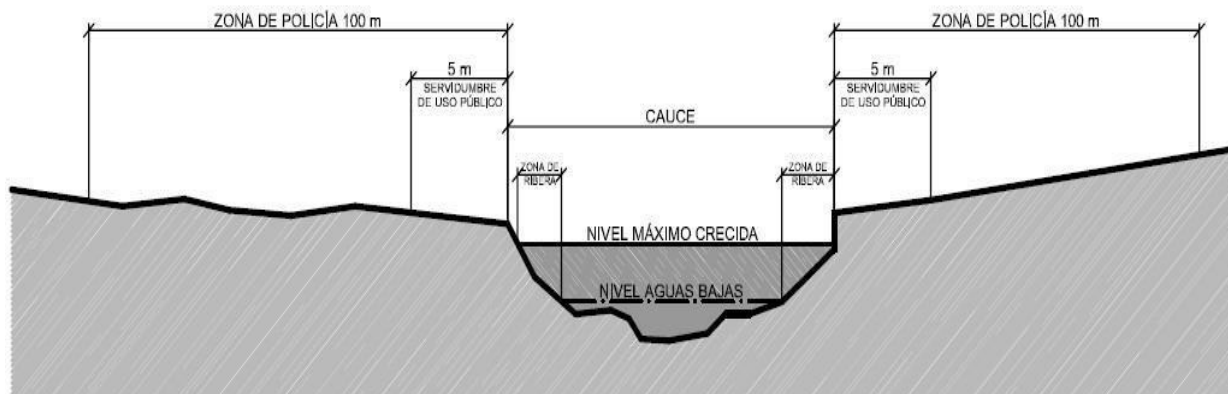
Artículo 255. Régimen de usos del SR-PN subcategoría cauces y riberas (SR-PN cr).

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN cr y todos los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas de 5 m de ancho.

2. El régimen de usos cumplirá las especificaciones artículo anterior. Para los usos sujetos a autorización será necesario solicitar Informe a la Confederación Hidrográfica correspondiente para la obtención del visto bueno a dicha actuación.

3. El régimen de usos cumplirá además las siguientes especificaciones particulares:

- a) Los cauces de agua, ríos, embalses, lagunas y zonas húmedas, están protegidos por el R.D. 1/2001, de 20 de julio, de Dominio Público Hidráulico, y el R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas en dicha Ley, o norma que la sustituya.
- b) Se cumplirá el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, o norma que la sustituya.
- c) En el suelo que forma parte del Dominio Público Hidráulico se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). En especial se contemplará lo especificado en los arts.234, 245, 246 y siguientes, y art.259 del RDPH, relativos a los vertidos a las cuencas y autorizaciones.
- d) Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.
- e) Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m en la margen, establecido en los arts.6 y 7 del RDPH.
- f) Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m de los cauces públicos.



4. Para los usos prohibidos, a parte de las prohibiciones y limitaciones expresadas en el artículo anterior, estará prohibida cualquier utilización de los terrenos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se pretende proteger con su clasificación o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

5. Independientemente de la clasificación urbanística de los terrenos, la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Artículo 256. Régimen de usos del SR-PN subcategoría vías pecuarias (SR-PN vp).

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN vp y todos los terrenos definidos en la legislación de vías pecuarias como tal.
2. Es de aplicación en el amplio sistema de Cañadas, Cordeles, Veredas, Coladas, Abrevaderos y Descansaderos que presenta el municipio de El Espinar y que se recogen en los planos de clasificación.
3. Los anchos de las mismas quedan definidos en el correspondiente expediente de clasificación o en su defecto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias, o norma que la sustituya.
4. Se tratarán como recorridos peatonales y ciclistas, y en lo posible, con líneas paralelas de arbolado, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable y de las competencias de la Comunidad Autónoma, en su caso.
5. El régimen de usos cumplirá las especificaciones del artículo correspondiente al régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).
6. El régimen de usos cumplirá además las siguientes especificaciones particulares:
 - a) Se cumplirá la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o norma que la sustituya.
 - b) Se cumplirá la reglamentación del Decreto 4/1995, de 12 de enero, por el que se regula la circulación y práctica de deportes con vehículos a motor en los montes y vías pecuarias de la comunidad autónoma de Castilla y León, o norma que la sustituya.
7. Para los usos prohibidos, a parte de las prohibiciones y limitaciones expresadas en el artículo correspondiente al régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN), estará prohibida cualquier utilización de los terrenos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se pretende proteger con su clasificación o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.
8. Se cumplirá el apdo. 3 del art. 21 de la Ley 4/2015, de 24 de Marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, que establece que cuando estén situados en entornos urbanos, las vías pecuarias y el dominio público hidráulico se calificarán como dotaciones urbanísticas públicas no constructivas, preferentemente



de espacios protegidos o espacios libres, al objeto de garantizar la compatibilidad entre su conservación, sus usos legales y su integración en la trama urbana.

9. Del mismo modo, el art. 23 de la misma Ley señala, que quedan exentos de licencia urbanística municipal todos los actos de uso del suelo a los que se refiere el art. 97, apdo. 2.a), de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo en Castilla y León, promovidos por la consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural para la consecución de los objetivos de esta ley.

Artículo 257. Régimen de usos del SR-PN subcategoría de espacios singulares (SR-PN es).

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN es y que pertenecen a la Red Natura 2000, abarcando una extensa zona en el noroeste-suroeste del término municipal. A este grupo pertenecen:

- a) Los terrenos pertenecientes a las Zonas de Especial Protección para las aves (ZEPA): Campo Azálvaro-Pinares de Peguerinos (ES0000189), Sierra de Guadarrama (ES0000010), y Valles del Voltoya y Zorita (ES0000188).
- b) Los terrenos pertenecientes al Lugar de Importancia Comunitaria (LIC): Campo Azálvaro-Pinares de Peregrinos (LIC ES4110097), Valles del Voltoya y Zorita (LIC ES4160111), y Sierra de Guadarrama (LIC ES4160109).
- c) Las zonas grafiadas por la zonificación del PORN de Sierra de Guadarrama como SRPN-ZULCO, SRPN-ZULIE y SRPN-ZULCU.

En estos dos ámbitos serán de aplicación complementaria a las condiciones señaladas en esta Normativa, las prescripciones de las Directivas 79/409/CEE 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre, y 92/43/CEE respectivamente. Habrá de cumplirse lo previsto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en el art.45.4 y siguientes; así como lo especificado en la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León y en el Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León. Dichos mandatos exigen la evaluación de todos aquellos planes, programas, proyectos o actuaciones que puedan tener una afección a los lugares Natura 2000.

- d) Los terrenos formados por las áreas críticas afectadas por los planes de recuperación de especies amenazadas:
 - Plan de Recuperación del Águila Imperial (Áreas Críticas).
 - Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra (Áreas Críticas).

En estos dos ámbitos serán de aplicación complementaria a las condiciones señaladas en esta normativa, las prescripciones del Decreto 114/2003, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica y Decreto 83/1995, de 11 de Mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, o norma que la sustituya. Del mismo modo, será de aplicación el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Esta normativa es de aplicación en los ámbitos afectados por el Plan de Recuperación del Águila Imperial (Zonas Críticas) como del Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra (Áreas Críticas) tanto en las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos, como en las ampliaciones o modificaciones de las líneas ya existentes; para las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes a la entrada en vigor del Real Decreto, será obligatoria la adopción de las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias las medidas de protección contra la colisión.

- e) El municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de



estas especies, tal como establece el Decreto 17/2013, de 16 de mayo, por el que se desarrolla en Castilla y León el uso de determinados subproductos animales no destinados al consumo humano para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario.

- f) Los espacios singulares (bosques, formaciones, árboles singulares, roquedos, formaciones geológicas, etc.) catalogados por este Plan para salvaguardar su elevado valor natural.

En estos ámbitos son de aplicación los criterios recogidos en los documentos de este PGOU denominados Informe de Sostenibilidad y Catálogo de Bienes Protegidos, cuyo objeto es la protección de estos espacios singulares, con sus características naturales, valores ambientales y sus ecosistemas, y que cataloga estos espacios y árboles singulares pormenorizadamente.

En estos ámbitos puntuales de interés será de aplicación complementaria, las prescripciones del Decreto 63/2003, de 22 de mayo, que regula el Catálogo de Especímenes Vegetales de singular relevancia de Castilla y León, o norma que la sustituya: en el municipio existe un espécimen incluido en el Catálogo de especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León, en concreto una *Sequoiadendron giganteum* ubicada en el paraje de la casa forestal de “Las Campanillas”, con lo que le es de aplicación el citado decreto.

En los ámbitos en los que exista flora catalogada se preverá en la tramitación de las autorizaciones de uso excepcional, las cautelas necesarias para garantizar que la implantación de las actividades autorizables resulte compatible con la conservación de los taxones catalogados. Todo ello conforme a lo estipulado en el art.4 del Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microreserva de Flora.

2. En las zonas afectadas por el PORN prevalecerá lo indicado por éste respecto a lo indicado por el PGOU.
3. El PGOU estará sometido a las estipulaciones definidas en las diversas políticas sectoriales.
4. El uso ordinario de estos espacios singulares no va más allá de la mera labor de mantenimiento, conservación y puesta en valor de su singularidad.
5. El régimen de usos cumplirá las especificaciones del artículo correspondiente al régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).
6. Para los usos prohibidos, a parte de las prohibiciones y limitaciones expresadas en el artículo correspondiente al régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN), estará prohibida cualquier utilización de los terrenos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se pretende proteger con su clasificación o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

Artículo 258. Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC).

1. En el suelo Rústico de Protección Cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos sujetos a autorización:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
 - b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
 - c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción



- característicos del asentamiento, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquier de los demás usos citados en este artículo, siempre que no sean usos prohibidos por este PGOU y cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante
 - e) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, siempre que no estén señalados como usos prohibidos en el número siguiente: por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público; porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos; por estar vinculados a la producción agropecuaria; o por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.
3. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:
- a) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
 - b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
 - c) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento, aunque que puedan considerarse de interés público.
4. Este PGOU clasifica también como suelo rústico con protección cultural aquellas porciones de suelo rústico que albergan Yacimientos arqueológicos catalogados en el documento Catálogo Arqueológico.
5. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección cultural de Yacimientos Arqueológicos viene señalado en los planos de ordenación y puede superponerse con otras categorías de suelo rústico de protección, aplicándose entonces las condiciones normativas más restrictivas.
6. Son usos prohibidos en las zonas de Suelo Rústico de Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos, todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:
- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. cuando manifiestamente puedan producir un deterioro de los yacimientos existentes.
 - b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando manifiestamente puedan producir un deterioro de los yacimientos existentes.

TITULO VIII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU.

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.
--

Sección 1º. GENERALIDADES.

Artículo 259. Definición y clasificación.

1. Los Instrumentos Urbanísticos de ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en este PGOU son, los Planes Parciales, los Estudios de Detalle y los Planes Especiales.



2. Podrán redactarse Normas Especiales de Protección con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales, para la catalogación, conservación restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter. Se podrán redactar como complemento de Planes Especiales, o cuando, dadas las circunstancias, no fuera necesaria la redacción de un Plan Especial completo.

Sección 2º. PLANES PARCIALES.

Artículo 260. *Definición, finalidad, formulación y tramitación.*

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para completar la ordenación detallada en suelo urbanizable.
2. Según lo contenido en el art.46 de la LUCyL, los Planes Parciales tienen por objeto establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable o bien modificar o completar, en su caso, la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.
3. La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art.50 de la citada Ley, correspondiendo tanto a las Administraciones Públicas como a los particulares.
4. La tramitación se realizará según los arts.52, 52 bis, 53 y 55 de la misma Ley.

Artículo 261. *Determinaciones.*

1. Los Planes Parciales no podrán modificar la ordenación general establecida por el PGOU. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.
2. Los Planes Parciales se redactarán conforme a lo dispuestos en la LUCyL y RUCyL, y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en los arts.44 de la LUCyL y 140 del RUCyL, que establecen:
 - a) Calificación urbanística, que comprende: la asignación del uso pormenorizado, la asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean.
 - b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.
 - c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector.
 - d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector.
 - e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector.
 - f) Determinación del aprovechamiento medio.
 - g) Delimitación de unidades de actuación.
3. Así mismo, la ordenación detallada de los sectores podrá incluir:
 - a) Usos fuera de ordenación.
 - b) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Artículo 262. *Documentación.*

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, detalladas en el art.142 del RUCyL.



Sección 3º. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 263. Definición, finalidad, formulación y tramitación.

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano.
2. Según lo contenido en el art.45 de la LUCyL, los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:
 - a) En Suelo Urbano Consolidado, *“modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.”*
 - b) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, *“establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.”*
3. La formulación de los Estudios de Detalle se ajustará a lo dispuesto en el art.50 de la citada Ley, correspondiendo tanto a las Administraciones Públicas como a los particulares.
4. La tramitación se realizará según los artículos arts.52, 52 bis, 53 y 55 de la misma Ley.

Artículo 264. Determinaciones.

1. Los Estudios de Detalle no pueden modificar las determinaciones de ordenación general establecidas por este Plan General de Ordenación Urbana. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.
2. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el art.44 de la LUCyL. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.
 1. En concreto, los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado que se realicen en el término municipal de El Espinar, podrán plantear las siguientes actuaciones:
 - a) Actuaciones no sujetas a las determinaciones de las Condiciones Estéticas y de composición de esta normativa y a las definidas para cada ordenanza.
 - b) Prever, modificar o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, sean públicos o privados.
 - c) Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
 - d) Establecer nuevos viales públicos que precisen la implantación del volumen ordenado, siempre que no se reduzcan o supriman las vías previstas en el planeamiento de rango superior sin los suelos de cesión.
 2. Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado que se realicen en el término municipal de El Espinar, no podrán causar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni realizar lo siguiente:
 - a) Modificar el uso pormenorizado establecido por este PGOU, ni alterar el destino del suelo.
 - b) Modificar la edificabilidad definida por este PGOU.
 - c) Aumentar los volúmenes máximos edificables, las superficies máximas edificables, el número máximo de plantas, alturas máximas y número máximo de viviendas.
3. Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado necesitarán justificar de forma expresa:
 - a) La redistribución de las superficies de espacios libres o equipamientos.
 - b) El aumento de la ocupación de suelo por parcelas privadas.
 - c) El aumento de la superficie destinada a aparcamientos sobre rasante.



- d) La disminución de la distancia de edificación a linderos.

Artículo 265. Documentación.

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, detalladas en el art.136 del RUCyL.

Sección 4º. PLANES ESPECIALES.

Artículo 266. Definición, finalidad, formulación y tramitación.

1. Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.
2. Según lo contenido en el art.143 del RUCyL, los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del PGOU con alguna de las determinaciones contenidas en este artículo, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.
3. La formulación de los Planes Especiales se ajustará a lo dispuesto en el art.50 de la LUCyL, correspondiendo tanto a las Administraciones Públicas como a los particulares.
4. La tramitación se realizará según los arts.52, 52 bis, 53 y 55 de la misma Ley.

Artículo 267. Determinaciones.

Los Planes Especiales no pueden modificar la ordenación general establecida por este PGOU. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

Artículo 268. Documentación.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del municipio.

CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGOU.

Sección 1º. GESTIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1. En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística puede efectuarse mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.
2. No obstante, las Administraciones públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas para ejecutar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.



Artículo 269. Actuaciones Aisladas.

1. La gestión urbanística efectuada mediante actuaciones aisladas, bien sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos, habrán de cumplir los deberes que para el Suelo Urbano Consolidado establece la LUCyL en su art.18, así como las determinaciones sobre gestión y ejecución definidas en los arts.69 y 70 de la misma Ley.
2. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser pública o privada, con las precisiones reflejadas en el art.69 de la LUCyL.
3. Todas las parcelas incluidas dentro de actuaciones aisladas, tanto actuaciones sobre la propia parcela como formando parte de unidades pluriparceldarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de actuaciones aisladas, cumpliendo las determinaciones de los arts.18, 69, 70 y 71 de la LUCyL, y los artículos correspondientes al Capítulo II del Título III del RUCyL, según sean actuaciones aisladas de urbanización, normalización, urbanización y normalización, expropiación, o de ocupación directa.
4. Las actuaciones aisladas privadas sobre la propia parcela, afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones, pueden ejecutarse por los propietarios sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente (presentando para aprobación proyecto técnico acorde a ley si procede), en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar, de entre las siguientes:
 - a) *“Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.”*
 - b) *“Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.”*
 - c) *“Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.”*
5. En el plano de ordenación del presente PGOU se señalan como ámbitos de entidad propia aquellas actuaciones aisladas que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y/o adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento. En todos los casos deben realizarse, previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización, así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria, en los casos de unidades de normalización.
6. El Ayuntamiento señalará a los solicitantes, en su caso, el listado de las obras de urbanización al servicio de la parcela que deberán de ejecutar a su costa, así como la descripción precisa de la superficie de suelo de cesión de viario que afecta a la parcela.
7. El Ayuntamiento no concederá licencia de edificación a ninguna actuación aislada que requiera una acción propia de urbanización o de cesión, si con carácter previo o simultáneo no se establecen las garantías que, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local y según sus determinaciones que al respecto establece la legislación urbanística, aseguren la efectiva ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización (en su caso), y si, con carácter previo, no se formalizan las cesiones obligatorias (en su caso).
8. En concreto, para las actuaciones aisladas de normalización, la gestión se realizará mediante el instrumento de gestión denominado **Proyecto de Normalización de Fincas**.¹² Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones de normalización de fincas completas. Las Unidades de Normalización establecidas por el presente PGOU tienen por objeto:

¹² El Proyecto de Normalización de Fincas deberá contener, como mínimo, el Proyecto de Urbanización según las condiciones definidas en el plano de ordenación y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento; y el Proyecto de Reparcelación, si fuese necesario, cumpliendo para ello las determinaciones que la LUCyL establece en su art.75.



- a) Ajustar el límite de parcelas y regularizar el espacio público.
 - b) Aportar soluciones para una ordenación más compleja.
 - c) Sencillamente señalar la conveniencia de ejecutar simultáneamente la ordenación en varias parcelas de forma simultánea, con pequeñas rectificaciones del espacio público.
9. En concreto, para las actuaciones aisladas de urbanización de gestión pública, el Ayuntamiento asumirá la condición de urbanizador, y como tal:
- a) Promoverá y ejecutará la actuación conforme a lo dispuesto en la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.
 - b) Financiará la actuación imponiendo al propietario de la parcela, cuando proceda, un canon de urbanización, conforme al art.261 de la LUCyL.
10. Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación, pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.
11. Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art.70 de la LUCyL.

Artículo 270. *Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas.*

Las actuaciones ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si el único objeto de la modificación es la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en el art.58.3.b) de la LUCyL.

Sección 2º. GESTIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación.

Artículo 271. *Actuaciones Integradas.*

1. La gestión urbanística efectuada mediante actuaciones integradas, desarrolladas sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación, utilizarán como instrumento de ejecución el Proyecto de Actuación.
2. La gestión de las Actuaciones Integradas podrá ser pública o privada.
3. El Proyecto de Actuación se desarrollará mediante alguno de los sistemas de actuación regulados en las Secciones 2ª a 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.
4. Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

Artículo 272. *Unidades de Actuación.*

1. La ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU y en los instrumentos que la desarrollen parcialmente, deberán llevarse a cabo mediante la definición de una unidad de actuación (U.A.)



que delimite la extensión de las mismas y de un sistema de actuación que especifique las condiciones de gestión necesarias para llevarlas a cabo.

2. Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

3. La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el art.58.3.b) de la LUCyL. Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el art.73 de la LUCyL.

Artículo 273. *Sistemas de actuación.*

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) **Concierto**, que se regirá según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL. Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.
- b) **Compensación**, que se regirá según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación. Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.
- c) **Cooperación**, que se regirá según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la unidad de actuación. Actuará como urbanizador el Ayuntamiento. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.
- d) **Concurrencia**, que se regirá según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública), o el Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.
- e) **Expropiación**, que se regirá según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL, por el Título IV de la Ley 8/2007 de Suelo, de 28 de mayo y por la legislación general de Expropiación Forzosa. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. Mediante este sistema la Administración adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas. La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LUCyL.



Artículo 274. *Proyectos de Actuación.*

1. Una vez aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el art.75 y ss. de la LUCyL, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.
2. Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector. Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública, o por los particulares.
3. No podrán aprobarse Proyectos de Actuación sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada en la unidad de actuación, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.
4. Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.
5. Asimismo, los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación según lo contenido en el art.76 de la LUCyL.
6. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación para desarrollar una actuación integrada, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro Proyecto de Actuación presentado con posterioridad que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.
7. Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el art.76 de la citada Ley, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.
8. Además de lo establecido en el art.77 de la legislación anteriormente citada, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.
9. El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art.74 de la LUCyL.
10. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los arts.79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL, los Proyectos de Actuación contendrán:
 - a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares.
 - b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art.75 de la LUCyL.
 - c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
 - d) Plazos para la ejecución de la actuación.
 - e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente.
 - f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador.
11. Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los



correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el art.95 de la LUCyL.

12. Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación, pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

13. Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 70 de la LUCyL.

Sección 3º. GESTIÓN DE LAS SITUACIONES HEREDADAS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES PUBLICADAS EN EL BOCYL EL 11 DE AGOSTO DE 1995).

Artículo 275. *Unidades de Ejecución o Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, con aprobación definitiva de sus instrumento de planeamiento de desarrollo y sus instrumentos de gestión, ejecutadas las obras de urbanización y recepcionadas por el Ayuntamiento.*

1. Las denominadas anteriormente por el planeamiento UE (Unidades de Ejecución) o SAU (Sectores de Suelo Apto para Urbanizar), cuyos instrumentos de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle o Plan Parcial según corresponda) y de gestión (Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización¹³) estén aprobados definitivamente, y cuyas obras de urbanización se encuentren ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento, todo ello en la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana, constituyen en dicho PGOU Suelo Urbano.
2. En los planos de ordenación se denominan con las siglas UE-A (Unidad de Ejecución Asumida) y SAU-A (Sector de Suelo Apto para Urbanizar asumido).

Artículo 276. *Unidades de Ejecución o Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, con aprobación definitiva de su instrumento de planeamiento de desarrollo y su instrumento de gestión, ejecutadas las obras de urbanización y no recepcionadas por el Ayuntamiento, o bien sin ejecutar las obras de urbanización o en ejecución.*

1. Las denominadas anteriormente por el planeamiento UE (Unidades de Ejecución) o SAU (Sectores de Suelo Apto para Urbanizar), cuyos instrumentos de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle o Plan Parcial según corresponda) y de gestión (Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización) estén aprobado definitivamente, y cuyas obras de urbanización se encuentren ejecutadas pero no recepcionadas por el Ayuntamiento, o bien sin ejecutar las obras de urbanización o en ejecución, todo ello en la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana, constituyen en dicho PGOU Suelo Urbano en el caso de las UE y Suelo Urbanizable hasta su recepción, en el caso de los SAU.
2. En los planos de ordenación se denominan con las siglas UE-A (Unidad de Ejecución Asumida) y SAU-A (Sector de Suelo Apto para Urbanizar asumido).
3. Para su consideración como Suelo Urbano, el urbanizador habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, solicitando expresamente su recepción. En defecto de comunicación, se puede iniciar dicha recepción de oficio o a instancia de cualquier interesado.

¹³ Necesarios si el Proyecto de Actuación no contiene las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización. Éstos no podrán aprobarse ni entenderse aprobados por silencio sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.



En el plazo de tres meses desde la comunicación de la recepción, se ha de notificar al urbanizador su conformidad o requerir la subsanación de deficiencias. En el primer supuesto se realizará el acta de recepción, en el segundo supuesto, se dará un plazo para subsanar dichas deficiencias, reiterándose la comunicación de fin de las obras e iniciándose el procedimiento. Si en el plazo de los tres meses mencionados no se llevara a cabo, se considera recibida por silencio administrativo.

4. La urbanización estará sujeta a un plazo de garantía de un año.

Artículo 277. *Unidades de Ejecución o Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, con aprobación definitiva de su instrumento de planeamiento de desarrollo y con su instrumento de gestión sin desarrollar o en tramitación (sin aprobación definitiva).*

1. Las denominadas anteriormente por el planeamiento UE (Unidades de Ejecución) o SAU (Sectores de Suelo Apto para Urbanizar), cuyos instrumentos de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle o Plan Parcial según corresponda) estén aprobados definitivamente y cuyo instrumento de gestión (Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización) no se encuentre elaborado o esté en proceso de elaboración, o aun estando elaborado y presentado en el Ayuntamiento se encuentre en la fase de aprobación inicial, todo ello en la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana, constituyen en el PGOU Suelo Urbano en el caso de las UE y Suelo Urbanizable hasta su recepción, en el caso de los SAU.

2. En los planos de ordenación se denominan con las siglas UE-AT (Unidad de Ejecución en tramitación) y SAU-AT (Sector de Suelo Apto para Urbanizar en tramitación).

3. Para las UE-AT el PGOU establece su desarrollo conforme a la normativa vigente en el momento de su definición (Normas Subsidiarias Municipales del año 95) y en concreto a las determinaciones de ordenación, detalladas en las fichas de UE de las Normas Subsidiarias entonces vigentes¹⁴.

4. Para los SAU-AT el PGOU establece un plazo de ejecución que diferencia dos situaciones y dos formas de ejecución diferentes:

- a) Durante un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU, en concreto: 2 años para la aprobación definitiva del Plan Parcial y 2 años más a partir de esta aprobación definitiva para aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación, los SAU-AT podrán desarrollarse y tramitarse de dos formas:
 - i. Podrán desarrollarse conforme a la normativa vigente en el momento de su definición (Normas Subsidiarias Municipales del año 95) y en concreto a las determinaciones de ordenación detalladas en las fichas de sectores de las Normas Subsidiarias entonces vigentes. En el Anexo del presente PGOU, correspondiente a las fichas de sectores, se les denomina SAU ficha a), con categoría del suelo: SAU.
 - ii. O bien, podrán optar por desarrollarse de acuerdo a la ordenación, determinaciones generales y normativa del presente PGOU (denominados en el Anexo del presente PGOU, correspondiente a las fichas de sectores como sector SUR correspondiente al SAU ficha b), categoría del suelo: SUR).
- b) Cuando el plazo indicado en el caso a) se hayan cumplido, inclusive los plazos de desarrollo establecidos por el Proyecto de Actuación, será obligatorio ejecutar la ordenación prevista por el presente Plan General de Ordenación Urbana, adaptándose a la normativa actualmente en vigor (denominadas en el Anexo del PGOU, correspondiente a

¹⁴ Con la excepción de la Unidad de Ejecución 67 (UE-AT 1.4) Calle Canto de la Legua, puesto que el ED aprobado arrastra un error de interpretación de la alineación recogida en el planeamiento vigente. Por lo tanto, la ejecución del planeamiento se realizará en la forma legalmente procedente mediante la adaptación de los instrumentos de gestión aprobados a fin de reflejar la subsanación del error, sin alteración, en todo caso, de la equidistribución de beneficios y cargas ya producida y sin perjuicio de los repartos debidos al eventual incremento de la edificabilidad final.



las fichas de sectores, como sector SUR correspondiente al SAU ficha b), categoría del suelo: SUR.

Sección 4º. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Artículo 278. *Clases y Condiciones de los proyectos.*

1. Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en el presente PGOU mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:
 - a) Proyectos de Obras:
 - i. Obras en construcciones existentes
 - ii. Obras de nueva edificación
 - iii. Obras de demolición
 - b) Proyectos de Urbanización
 - c) Proyectos de Actividades e Instalaciones
 - d) Proyectos de Actuaciones Urbanísticas diversas
3. En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalente en:
 - a) Memoria Descriptiva y justificativa
 - b) Pliego de condiciones técnicas
 - c) Planos
 - d) Presupuesto
4. Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en el presente PGOU, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

Artículo 279. *Proyectos de obras: obras en construcciones existentes.*

1. Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.
2. A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales: las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

- a) Obras de restauración: su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.
- b) Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.
- c) Obras de reparación o consolidación: son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.



- d) Obras de acondicionamiento: son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.
- e) Obras de reestructuración: son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.
- f) Obras exteriores: son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Artículo 280. *Proyectos de obras: obras de nueva edificación.*

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente. Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Artículo 281. *Proyectos de obras: obras de demolición.*

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

Artículo 282. *Documentación y contenido de los proyectos de obras.*

1. Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
2. La documentación de los proyectos de obras estará formada por:

- c) Proyecto Básico: su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal de obras u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción. La escala será a adecuada para la completa definición de lo representado. Este Proyecto Básico contemplará los contenidos mínimos exigidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE):
 - i. Memoria Descriptiva: agentes, información previa, descripción del proyecto, prestaciones del edificio.
 - ii. Memoria Constructiva: sustentación del edificio.
 - iii. Cumplimiento del CTE: seguridad en caso de incendio.
 - iv. Planos: de situación, de emplazamiento, de urbanización, plantas generales, planos de cubiertas, de alzados y secciones.
 - v. Presupuesto (aproximado).
- d) Proyecto de ejecución: su contenido reglamentario es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar las obras. Contemplará los contenidos mínimos exigidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE):
 - i. Memoria Descriptiva: agentes, información previa, descripción del proyecto, prestaciones del edificio.
 - ii. Memoria constructiva: sustentación del edificio, sistemas estructural, envolvente, de compartimentación, de acabados, de acondicionamiento e instalaciones y de equipamiento.
 - iii. Cumplimiento de CTE: seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, salubridad, protección contra el ruido, ahorro de energía.
 - iv. Cumplimiento de otros Reglamentos y disposiciones, si procede.
 - v. Anejos a la Memoria: estudio de seguridad y salud o estudio básico, en su caso; si procede: información geotécnica, cálculo de la estructura, protección contra el



incendio, instalaciones del edificio, eficiencia energética, estudio de impacto ambiental, plan de control o calidad.

- v. Planos de situación, de emplazamiento, de urbanización, plantas generales, planos de cubiertas, alzados y secciones, planos de estructura, de instalaciones, de definición constructiva, memorias gráficas.
- vi. Pliego de condiciones: pliego de cláusulas administrativas, disposiciones generales, disposiciones facultativas, disposiciones económicas, pliego de condiciones técnicas particulares, prescripciones sobre los materiales, prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra, prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado.
- vii. Mediciones.
- viii. Presupuesto detallado.

3. Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Artículo 283. *Precisiones para los diferentes tipos de obras.*

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no:

- a) En los proyectos de obras en construcciones existentes:
 - i. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
 - ii. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
 - iii. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
 - iv. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

b) En los proyectos de demolición:

Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.

- c) En los proyectos de obras de nueva edificación:
 - i. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
 - ii. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
 - iii. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.

2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

Artículo 284. *Proyectos de Urbanización (artículo 95 de la LUCyL y artículo 202 del RUCyL).*

1. “Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.



2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.
4. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.”
5. La ejecución y garantía de urbanización atenderá lo indicado en los arts.198 y ss. del RUCyL.

Artículo 285. Documentación y contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.
2. La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:
 - a) Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
 - b) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
 - c) Planos, que incluirán:
 - i. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización
 - ii. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
 - d) Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

Artículo 286. Proyectos de Actividades y de instalaciones.

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Artículo 287. Documentación y contenido de los Proyectos de Actividades y de instalaciones.

1. Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.
2. Contendrán la siguiente documentación:
 - a) Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
 - b) Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.
 - c) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y



señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.

- d) Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

Artículo 288. *Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.*

1. Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

- a) Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
- b) Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Artículo 289. *Documentación y contenido de los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.*

1. Los Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.

2. La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 290. *Definición y clasificación.*

1. Constituyen los Sistemas Generales el conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que pueden considerarse al servicio de toda la población del término municipal, fundamentales para definir la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el PGOU conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio, asegurando el funcionamiento del término municipal de forma integrada y prestando servicios que cubren necesidades del conjunto municipal.

Entendiéndose como dotación urbanística, según la descripción indicada en la Disposición Adicional, Conceptos, del RUCyL, el conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.

2. El suelo de Sistemas Generales puede estar situado en cualquier clase y categoría de suelo: Urbano, Urbanizable o Rústico.

3. A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se clasifican de la siguiente manera:

- a) Sistema General de Vías Públicas
- b) Sistema General de Servicios Urbanos
- c) Sistema General de Espacios Libres Públicos



- d) Sistema General de Equipamientos
 - e) Espacios Protegidos
4. El PGOU de El Espinar clasifica Sistemas Generales de Servicios Urbanos, Espacios Libres Públicos, Equipamientos, Vías Públicas y Ferroviario.

Artículo 291. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos calificados como Sistemas Generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente PGOU y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se describen.
2. No obstante, los suelos de Sistemas Generales que siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.
3. Los terrenos de Sistemas Generales fijados por el PGOU que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.
4. La calificación de suelos para Sistemas Generales implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

Artículo 292. Regulación.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales se incluye de manera diferenciada para cada sistema en el presente capítulo del PGOU.
2. Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Sistemas Generales.

Artículo 293. Obtención de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales considerados como existentes en el presente PGOU se localizan mayoritariamente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos que el PGOU destina como reserva para la ejecución de nuevos Sistemas Generales y que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los procedimientos recogidos en el artículo 66 de la LUCyL:
 - a) Por cesión gratuita mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título III de la LUCyL.
 - b) Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación del Estado.
 - c) Mediante ocupación directa, conforme a lo previsto en el art.93.

Artículo 294. Ejecución de los Sistemas Generales.

1. Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los Sistemas Generales serán acometidas de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:
 - a) Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.
 - b) Por los particulares, tan sólo para aquellos sistemas indicados expresamente por la presente normativa, quedando su ejecución material asignada a los propietarios de los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano en que así se indique.
 - c) En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.



2. En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de Sistemas Generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios beneficiados a través de contribuciones especiales.

Artículo 295. Licencias.

1. Las obras de ejecución de los Sistemas Generales, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.
2. Esta licencia se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por este PGOU con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

Artículo 296. Relación de Sistemas Generales.

El listado global de los Sistemas Generales en el municipio de El Espinar, tanto existentes como previstos, es el siguiente.

En primer lugar los espacios libres:

NUMERO	USOGLOBAL	NOMBRE	Area	TITULARIDAD
1	EL	Parque forestal "El Pinarillo" (El Espinar)	64912,88	ex
2	EL	Parque municipal "Cipriano Geromini" (El Espinar)	21987,29	ex
3	EL	Parque "Guacamayo" (San Rafael)	14187,21	ex
4	EL	Parque "Río Gudillos" (San Rafael)	11893,90	ex
5	EL	La Panera (Suelo rústico)	609602,54	ex
6	EL	Espacio libre Camino de los Pastores (San Rafael)	3561,84	ob
7	EL	Espacio libre Camino de los Pastores 2 (San Rafael)	5329,34	ob
total			731475,00	

Los sistemas generales de equipamientos son:

NUMERO	USOGLOBAL	NOMBRE	Area	TITULARIDAD
1	EQ	Cementerio (El Espinar)	36424,81	ex
2	EQ	Cementerio (El Espinar)	16495,03	ob*
3	EQ	Ayuntamiento (El Espinar)	2804,48	ex
4	EQ	Instituto "María Zambrano" (El Espinar)	7618,18	ex
5	EQ	Estación de autobuses (San Rafael)	3345,81	ex
6	EQ	ECyL (San Rafael)	15966,13	ex
7	EQ	Suertes Nuevas 3 (equipamiento al este de El Espinar)	17410,00	ob
8	EQ	Ampliación Instituto (El Espinar)	1361,39	ob
9	EQ	Nuevo equipamiento frente al campo de fútbol (El Espinar)	4141,41	ob
10	EQ	Nuevo equipamiento en ctra. N-VI c/v calle Tejera (San Rafael)	11093,02	ob
11	EQ	La Chimenea (nuevo equipamiento en La Estación)	23895,05	ob
12	EQ	Suertes Nuevas 1	33991,08	ex
13	EQ	Piscina cubierta (Entre El Espinar-San Rafael)	6964,53	ex
14	EQ	Suertes Nuevas 2	20750,00	ob
total			202260,93	

Los sistemas generales de servicios urbanos son:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



NUMERO	USO GLOBAL	NOMBRE	Area	TITULARIDAD
1	SU	Planta de Transferencia (Suelo Rústico)	3222,48643365000	ex
2	SU	EDAR (Suelo Rústico)	47186,83286700000	ex
3	SU	Punto limpio	883,73020283800	ex

Los sistemas generales de viario tanto existentes como a obtener:

NUMERO	USO GLOBAL	NOMBRE	Area	TITULARIDAD
1	VI	SG-500(Tramo 1)	27630,47	ex
2	VI	SG-500(Tramo 2)	67663,31	ex
3	VI	SG-500(Tramo 2)	13883,33	ex
4	VI	C/Portalón y Mary García	17818,51	ex
5	VI	SG-P-5121	6319,00	ex
6	VI	SG-P-7223	52765,24	ex
7	VI	N-VI (Tramo 1)	104209,05	ex
8	VI	N-VI (Tramo 2)	38493,68	ex
9	VI	N-VI(Tramo 3)	20717,20	ex
10	VI	N-603	237136,19	ex
11	VI	C/Hontanilla, Iglesia, San Roque y Mary García	12193,09	ex
12	VI	Paseo Las Peñitas	16963,36	ex
13	VI	Viario a obtener	2899,44	ob
14	VI	C/Yecla y Arroyo	7614,20	ex
15	VI	Av/Castilla y León	14030,39	ex
16	VI	Nuevo vial a obtener	2914,24	ob
17	VI	Nuevo vial a obtener	15112,57	ob
18	VI	Nuevo vial a obtener	2717,67	ob
19	VI	C/Alcalde Mariano Gómez y Suertes Nuevas	16359,93	ex
20	VI	Nuevo viario a obtener	11016,29	ob
21	VI	Carretera de Segovia (N-603)	18341,55	ex
22	VI	C/Barrena	8302,71	ex
23	VI	Nuevo vial	671,13	ob
24	VI	C/Cabeza Reina	3122,90	ex
25	VI	Nuevo vial	1918,32	ob
26	VI	C/Cerrillos Reondos	3281,28	ex
27	VI	C/Tejera	16760,56	ex
28	VI	Carretera La Estación	48113,75	ex

Artículo 297. Condición general de edificación de los Sistemas Generales.

1. Las condiciones de edificación y edificabilidad de los Sistemas Generales ya existentes son las que les corresponden de acuerdo con los usos que les afectan. En cualquier caso, se reconoce la edificabilidad existente, y son autorizables, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse por su carácter monumental o relación con las parcelas colindantes, incrementos de las mismas.
2. Las condiciones de edificabilidad y edificación de los Sistemas Generales propuestos se atenderán a las determinaciones generales propias de los usos previstos, en lo que no contradigan a lo específicamente señalado en los artículos de este Plan relativos a cada uno de ellos.
3. La superficie de los Sistemas Generales se medirán siempre en proyección horizontal. La superficie de los sistemas generales de viario es orientativa (igual que su delimitación gráfica) puesto que no se encuentran grafiados en plano con precisión, indicando tan solo su posición, pero no su exacta sección. En los casos en que el sistema general de viario afecte a un ámbito de gestión o de planeamiento (actuaciones aisladas o sectores), será el documento de desarrollo el que lo defina con exactitud (Proyecto de Urbanización en el caso de la Actuación Aislada, y en el propio Plan Parcial y Proyecto de Actuación en el caso de sectores de suelo urbanizable).



Artículo 298. Condiciones específicas de los Sistemas Generales de Servicios Urbanos.

1. Los Sistemas Generales de Servicios Urbanos, tales como depuradoras, estaciones de tratamiento de agua potable (ETAP) y vertederos, no son instalaciones que hayan de ocultarse a la vista, pero deberá tratarse adecuadamente su entorno para integrarse en el paisaje.
2. Habrán de arbolarse los alrededores de estos Sistemas Generales.

Artículo 299. Condiciones específicas de los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos.

El tratamiento que se dará a los Sistemas Generales de Espacios Libres será el siguiente:

- a) Caminos: se desarrollarán caminos longitudinales a lo largo de riberas, elementos estructuradores o en los tramos en que sea posible conseguir continuidad. Se preverá la construcción de caminos que sean prolongación (real o virtual) de las calles del municipio que accedan al Sistema General, y en el caso de estar ligados al río se ordenará el acceso desde ellos a las aguas.
- b) Continuidad: en los Sistemas Generales de Espacios Libres con carácter lineal, se procurarán espacios de paseos continuos que permitirán la prolongación de unos con otros.
- c) Arbolado: con carácter general estarán mayormente arbolados y serán de diferentes especies. Las riberas habrán de estar intensamente arboladas con múltiples especies en contacto con las aguas.
- d) Edificación: podrá preverse la construcción de pabellones y edificios vinculados al uso de parque. Serán sus condiciones las siguientes:
 - i. Compatibilidad con el riesgo de inundación previsible.
 - ii. Los usos serán exclusivamente dotacionales, sin ocupación permanente en los supuestos en que sea incompatible con la inundabilidad previsible en cada lugar.
 - iii. Cumplimiento del deber de adaptación al ambiente.
- e) Iluminación: conviene reglamentar un alumbrado homogéneo que, en la noche, de forma a las riberas, en el caso de que se establezcan paseos en sus márgenes.
- f) Otros aspectos: deben atenderse los requisitos de Protección Civil (sobre acceso al agua), Confederación Hidrográfica del Duero e impactos sobre los valores ecológicos de las riberas.



TITULO IX. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 300. Acceso público a la normativa.

1. Al margen del cumplimiento de la información pública establecida por el procedimiento de aprobación del presente PGOU, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá ser consultado en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento (en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación), sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.
2. Así mismo, el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación y disponer lo necesario, para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.
3. A fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos se crea, al amparo del art.145 de la LUCyL, el Registro de Urbanismo de Castilla y León, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo e integrado en el Centro de Información Territorial de Castilla y León.
4. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo o norma que la sustituya, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación, sector o ámbito de gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.
5. El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el art.146.2 de la LUCyL, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

“NOTA: Son de estricta aplicación las disposiciones del Capítulo Primero del Título IV de la LUCyL (artículos 97 a 105, ambos inclusive), siéndolo el presente Capítulo tan sólo con carácter supletorio y en lo que no se oponga o contradiga a dicha Ley ni al Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1. Todo lo referente a la obtención y concesión de licencias urbanísticas: disposiciones generales (competencias de otorgamiento; sujeción a la normativa; actuaciones sujetas a licencia; clases de obras; procedimientos para la obtención de licencias; garantías, procedimientos abreviados; denegación de licencias y recursos; silencio administrativo y actos presuntos; transmisión de licencias; vigencia, suspensión y revocación de licencias; modificación de proyectos) así como las disposiciones particulares (licencias de parcelación y reparcelación: parcelación urbanística y reparcelación; licencias de obras de edificación: actuaciones comunicadas, obras menores y obras mayores; licencias de obras de urbanización; licencias de actividades e instalaciones: actividades e instalaciones inocuas, actividades clasificadas; licencias de actuaciones urbanísticas diversas; licencias de primera ocupación; licencias de apertura de actividades; y licencias de uso provisional en suelo urbanizable sin ordenación detallada), atenderá a lo



dispuesto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, de tal forma que cualquier modificación o variación de éstas por acuerdo municipal, no implique un procedimiento de Modificación del PGOU.

2. Quedan exentos de licencia urbanística municipal todos los actos de uso del suelo a los que se refiere el art.97, apdo.2.a) de la Ley 7/2014, de 19 de septiembre (LUCyL), promovidos por la consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural para la consecución de los objetivos de esta ley.

3. De conformidad con el art.12 de la Ley de Carreteras, las obras de construcción, reparación o conservación de carreteras, tales como ensanches de plataforma, mejoras de trazado, reordenación de accesos e instalaciones de apoyo a la viabilidad invernal, etc., se encuentran exceptuadas de exigencia de licencia municipal.

4. Independientemente de la clasificación urbanística de los terrenos, la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de su zona de policía, requerirá autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

CAPÍTULO 3. CONTROL URBANÍSTICO.

Artículo 301. Protección de la legalidad urbanística e inspección.

1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

- a) La inspección urbanística.
- b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
- c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título IV de la LUCyL, las mismas corresponderán a la Diputación Provincial, que podrá ejercerlas directamente o bien aportando los medios técnicos y económicos de los que careciera el Ayuntamiento.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del Suelo Rústico prohibidos o sujetos a autorización.

4. Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística.

5. Las medidas de protección de la legalidad frente a actos en ejecución y actos concluidos se especifican en los arts.113 y 114 de la LUCyL.

Artículo 302. Infracciones.

1. Constituyen infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y las presentes Normas, tipificadas y sancionadas en aquella.

2. Constituyen infracciones urbanísticas muy graves:

- a) La demolición de inmuebles catalogados en el presente PGOU.



- b) Las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o Suelo Rústico con protección.
3. Constituyen infracciones urbanísticas graves:
- a) La realización de parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.
 - b) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.
 - c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la LUCyL o el presente PGOU en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.
 - d) El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.
4. Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la LUCyL o en el presente PGOU y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:
- a) La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en la LUCyL y en el presente PGOU.
 - b) El incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los arts.101 y 113 de la LUCyL.
 - c) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.
 - d) El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.
 - e) El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.
5. El Ayuntamiento en ningún caso podrá dejar de adoptar las medidas oportunas para restituir el orden urbanístico alterado por la infracción o para reponer los bienes afectados al estado anterior a la misma, e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar, poniendo en conocimiento los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción.

Artículo 303. Órdenes de ejecución y suspensión.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:
- a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el art.8 de la LUCyL.
 - b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el art.9 de la LUCyL, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.
2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.



3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el art.8.2 de la LUCyL, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.
4. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el párrafo anterior.
5. Los propietarios de bienes catalogados, podrán solicitar la cooperación de las corporaciones según se indica en el punto 2 de la Disposición Adicional Tercera de la LUCyL.
6. También podrán dictarse órdenes de suspensión cuando se apreciara la existencia de una infracción urbanística grave, si se ejecutaran actuaciones sin la preceptiva licencia u orden de ejecución o si no se ajustaran a las condiciones señaladas en las mismas.
7. Con independencia de las sanciones, y siempre que no hubiera transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin la licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, el Ayuntamiento resolverá:
 - a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables
 - b) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior
 - c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado 1).
8. De incumplirse las resoluciones citadas en los puntos anteriores, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas según el art.118 de la LUCyL
9. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo al órgano competente del acuerdo de suspensión y paralización inmediata de obras que constituyan falta grave, procediéndose según lo regulado en la legislación correspondiente.
10. El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución dará lugar asimismo a la responsabilidad disciplinaria que proceda, denunciándose además los hechos a la jurisdicción penal cuando los hechos pudieran ser constitutivos de delito o falta.

Artículo 304. Responsabilidades.

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución, o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones establecidas en el art.114 de la LUCyL, y además:
 - a) En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiera otorgado y los



miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fueran desfavorables en razón de la infracción, o bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron.

- b) En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.
2. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.
3. Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

Artículo 305. Sanciones.

1. Las reglas para la aplicación de sanciones, así como su procedimiento y cuantía, se regirá por lo establecido en el art.117 de la LUCyL y reglamentos que la desarrollen.
2. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.
3. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN Y RUINA DE EDIFICACIONES.

Artículo 306. Deber de conservación de los inmuebles.

1. Según se contiene en el art.9 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en el art.8 de la LUCyL, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:
 - a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el presente PGOU.
 - b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
 - c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del presente PGOU y normas sectoriales.
 - d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.
2. El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; en el supuesto del apdo.1.b), corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.
3. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:
 - a) Urbanizaciones:



- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, además, en urbanizaciones particulares, correrá a su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos y servicios de la urbanización.
- b) Construcciones:
 - En cuanto a las condiciones de seguridad, las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.
 - Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.
 - Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.
 - En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento
- c) Instalaciones y carteles:
 - Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado b), adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

Artículo 307. Documentos para la tramitación de licencias en edificios sujetos a protección.

Las solicitudes de licencia para actuar sobre edificios sujetos a protección, ya sea sobre la totalidad del edificio, las fachadas o reformas significativas, deberán acompañar a la documentación exigida para los distintos tipos de obras, información suficiente sobre los siguientes aspectos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e) Alzado completo del frente de calle y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

Artículo 308. Conservación periódica de fachada.

1. La conservación periódica de fachadas será aplicable a toda la edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.



2. Para las edificaciones consideradas de interés, o que sin serlo pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.
3. Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc..., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 309. Eliminación y atenuación de desajustes formales.

1. En aquellos edificios que resulten inadecuados o en conflicto con el entorno tradicional, podrán efectuarse actuaciones “de cosmética” (enfoscados, pintados, tratamiento de fachadas y cubiertas, etc.) o de sustitución de elementos (rejas, barandillas, chimeneas), a los efectos de propiciar su integración formal.
2. En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales y otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.
3. Estas operaciones deberán realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Artículo 310. Ruina en las edificaciones.

1. Según lo contenido en el art.107 de la LUCyL, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en el citado art.107 en el resto de la legislación urbanística aplicable. Se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos, según lo contenido en el referido artículo:
 - f) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el art.8.2 de la LUCyL.
 - g) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.
3. Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.
4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.
5. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.
6. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el art.8.2 de la LUCyL.



TITULO X. TABLAS DE USOS.

1. Se adjunta a continuación un resumen del TITULO II.CAPÍTULO 3 correspondiente a los usos básicos predominantes, compatibles y prohibidos dentro de cada uso pormenorizado regulado por esta normativa.
2. Estas tablas resumen el capítulo citado en el apartado anterior, por lo que no sustituyen a lo indicado en el articulado y sólo se incorporan para una rápida comprensión. Tal y como se indica en ellas, los parámetros y condiciones señalados en el articulado son vinculantes.



TABLA RESUMEN DE USOS: USOS BÁSICOS Y USOS PORMENORIZADOS
(En el capítulo 3 de la Normativa se indican todos los parámetros y condiciones que no pueden incorporarse en esta tabla resumen por cuestiones de maquetación y que son vinculantes).
USO PORMENORIZADO 1 RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN COLECTIVA Y USO PORMENORIZADO 2 RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.

USOS BÁSICOS		USOS PORMENORIZADOS					
		RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN COLECTIVA			RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR		
		PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO	PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
Vivienda	Plurifamiliar Unifamiliar						Con las excepciones indicadas para inmuebles catalogados
Residencia comunitaria							
Comercio y servicios	Nivel 1		Sólo en P. Baja, a excepción de edificio exclusivo			Sólo en P. Baja con un máximo de 60 m2 por parcela	
	Nivel 2		Sólo en P. Baja, a excepción de edificio exclusivo				
	Nivel 3						
Oficinas						Sólo en P. Baja y P. 1ª	
Hospedaje							
Espectáculo y reunión							
Hostelería			Cafetería, café-bar, bar y restaurante en P. Baja, P. 1ª y en sótano vinculado a P. Baja. Discotecas, salas de fiesta, pub y karaoke, bares especiales, ciber-café, café cantante, boleras, salas de exhibiciones especiales y locales multioctio, sólo en p. baja, p. sótano y semisótano, a excepción de edificio exclusivo			Incluida terraza de verano siempre que cuente con instalación permanente	Discotecas, salas de fiesta, pub y karaoke, bares especiales, ciber-café, café cantante, boleras, salas de exhibiciones especiales y locales multioctio
Taller	Nivel 1 Nivel 2		Taller + almacén + garaje ≤ 40% superficie construida			Sólo en P. Baja con un máximo de 60 m2 construidos por parcela	
Industria	Nivel 1						
	Nivel 2						
Almacén	Nivel 1		Taller + almacén + garaje ≤ 40% superficie construida			Sólo en P. Baja con un máximo de 60 m2 construidos por parcela	
	Nivel 2						
Garaje y estacionamiento			Taller + almacén + garaje ≤ 40% superficie construida				
Equipamiento							
Deportivo							
Parque y jardín	Nivel 1						
	Nivel 2						
Servicios urbanos							
Usos especiales							
Viano y comunicación							



TABLA RESUMEN DE USOS: USOS BÁSICOS Y USOS PORMENORIZADOS.
(En el capítulo 3 de la Normativa se indican todos los parámetros y condiciones que no pueden incorporarse en esta tabla resumen por cuestiones de maquetación y que son vinculantes).
USO PORMENORIZADO 3 INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS			
USOS BÁSICOS		INDUSTRIAL	
		PREDOMINANTE	COMPATIBLE
Vivienda	Plurifamiliar		
	Unifamiliar		Vivienda en edificación unifamiliar vinculada a la custodia de la instalación con un máximo de 100 m2 construidos
Residencia comunitaria			
Comercio y servicios	Nivel 1		
	Nivel 2		
	Nivel 3		
Oficinas			Sólo vinculada a la actividad principal
Hospedaje			
Espectáculo y reunión			
Hostelería			
Taller	Nivel 1		
	Nivel 2		
Industria	Nivel 1		
	Nivel 2		
Almacén	Nivel 1		
	Nivel 2		
Garaje y estacionamiento			
Equipamiento			
Deportivo			
Parque y jardín	Nivel 1		
	Nivel 2		
Servicios urbanos			
Usos especiales			
Vario y comunicación			

NOTA:
VINCULADA: SÓLO SE PERMITE EL USO SI ESTÁ VINCULADO A LA ACTIVIDAD PRINCIPAL Y CON LAS CONDICIONES INDICADAS EN LA NORMATIVA.



TABLA RESUMEN DE USOS: USOS BÁSICOS Y USOS PORMENORIZADOS.
(En el capítulo 3 de la Normativa se indican todos los parámetros y condiciones que no puedan incorporarse en esta tabla resumen por cuestiones de maquetación y que son vinculantes).
USO PORMENORIZADO 4.1 TERCARIO GRADO 1.

USOS BÁSICOS		USOS PORMENORIZADOS		
		TERCARIO GRADO 1		
		PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
Vivienda	Plurifamiliar			
	Unifamiliar			
Residencia comunitaria				
Comercio y servicios	Nivel 1			
	Nivel 2			
	Nivel 3			
Oficinas				
Hospedaje				
Espectáculo y reunión				
Hostelería				
Taller	Nivel 1			
	Nivel 2			
Industria	Nivel 1			
	Nivel 2			
Almacén	Nivel 1			
	Nivel 2			
Garaje y estacionamiento				
Equipamiento				
Deportivo				
Parque y jardín	Nivel 1			
	Nivel 2			
Servicios urbanos				
Usos especiales				
Vialto y comunicación				



TABLA RESUMEN DE USOS: USOS BÁSICOS Y USOS PORMENORIZADOS.
(En el capítulo 3 de la Normativa se indican todos los parámetros y condiciones que no pueden incorporarse en esta tabla resumen por cuestiones de maquetación y que son vinculantes).
USO PORMENORIZADO 4.2 Terciario Grado 2.

USOS BÁSICOS		USOS PORMENORIZADOS		
		TERCIARIO GRADO 2		
		PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
Vivienda	Plurifamiliar			
	Unifamiliar		VINCULADA	Vivienda en edificación unifamiliar vinculada a la custodia de la instalación con un máximo de 100 m2 construidos
Residencia comunitaria				
Comercio y servicios	Nivel 1			
	Nivel 2			
	Nivel 3			
Oficinas				
Hospedaje				
Espectáculo y reunión				
Hostelería				
Taller	Nivel 1			
	Nivel 2			
Industria	Nivel 1			
	Nivel 2			
Almacén	Nivel 1			
	Nivel 2			
Garaje y estacionamiento				
Equipamiento				
Deportivo				
Parque y jardín	Nivel 1			
	Nivel 2			
Servicios urbanos				
Usos especiales				
Viaro y comunicación				

NOTA:
VINCULADA: SÓLO SE PERMITE EL USO SI ESTÁ VINCULADO A LA ACTIVIDAD PRINCIPAL Y CON LAS CONDICIONES INDICADAS EN LA NORMATIVA.



TABLA RESUMEN DE USOS: USOS BÁSICOS Y USOS PORMENORIZADOS.
(En el capítulo 3 de la Normativa se indican todos los parámetros y condiciones que no pueden incorporarse en esta tabla, resumen por cuestiones de maquetación y que son vinculantes)
USO PORMENORIZADO 5 DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS; 6 DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS; 7 DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS Y 8 DOTACIONAL VARIO Y COMUNICACIÓN.

USOS PORMENORIZADOS																
USOS BÁSICOS		DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS			DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			ESPACIOS LIBRES PRIVADOS			DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS					
		PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO	PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO	PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO	PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO			
Vivienda	Plurifamiliar															
	Unifamiliar															
Residencia comunitaria																
	Nivel 1		VINCULADA hasta el 2%			Sólo quioscos										
	Nivel 2															
Comercio y servicios	Nivel 3															
Oficinas			VINCULADA													
Hospedaje																
Espectáculo y reunión																
Hostelería									Compatible							
Taller	Nivel 1															
	Nivel 2															
Industria	Nivel 1															
	Nivel 2															
Almacén	Nivel 1															
	Nivel 2															
Garaje y estacionamiento						Sólo los indicad en planos										
Equipamiento						Instalación descubierta										
Deportivo						Ocupación máxima del 50% (descubierta)										
Parque y jardín	Nivel 1															
	Nivel 2															
Servicios urbanos																
Usos especiales																
Vuario y comunicación						Sólo los Indicados en										

NOTA: VINCULADA: SÓLO SE PERMITE EL USO SI ESTÁ VINCULADO A LA ACTIVIDAD PRINCIPAL Y CON LAS CONDICIONES INDICADAS EN LA NORMATIVA.



ANEXOS.

<i>CAPÍTULO 1. ANEXO 1: FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN, Y DE URBANIZACIÓN.</i>

1. Se adjunta como documento separado (DN-NU Anexo Actuaciones Aisladas) un fichero de ámbitos de Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización, y de Urbanización de fincas.
2. Su desarrollo atenderá a lo establecido en el Artículo 156 y en el CAPÍTULO 2 del presente PGOU.
3. Se adjunta a continuación el listado de las 66 Actuaciones Aisladas (59 AA de Urbanización y Normalización, 6 AA de Urbanización, y 1 de Expropiación) que incorpora el PGOU:
AA 1 Calle de los Mimbres 1
AA 2 Calle de los Mimbres 2
AA 3 Calle Puente Ledesma
AA 4 Calle Clavel
AA 5 Arquitecto Aranguren
AA 6 Calle Fuente
AA 7 Calle Peregrinos 1
AA 8 Calle Peregrinos 2
AA 9 Prado de las Viudas
AA 10 Calle Lámpara
AA 11 Calle Yecla
AA 12 Calle de las Gardenias
AA 13 Plaza Glorieta de la Plaza de Toros
AA 14 Juan de Monajaraz 1
AA 15 Calle San Francisco
AA 16 Calle Leñadores
AA 17 Tras C/ Peñas
AA 18 C/ Alamillos 1
AA 19 C/ Alamillos 2
AA 20 C/ Alamillos 3
AA 21 C/ Dehesa
AA 22 C/ Pradena
AA 23 C/ Pradena 1
AA 24 C/ Nava
AA 25 Carpinteros
AA 26 La Vega 1
AA 27 La Vega 2
AA 28 Calle Bache
AA 29 Serrería 1



AA 30 Carretera Segovia
AA 31 Calle Alondra
AA 32 Calle Alcaudón
AA 33 Márgenes Río Gudillos
AA 34 Paseo del Tuero
AA 35 Calle Jacamares
AA 36 Calle Gargantilla
AA 37 Menéndez Pidal
AA 38 Barrera del Toro
AA 39 La Ermita
AA 40 Calle Menacho
AA 41 C/ Sebastián de Castro
AA 42 Plaza de Castilla
AA 43 Calle Cabeza Reina
AA 44 Calle Cueva
AA 45 Finca Lerroux
AA 46 Finca Carboneras
AA 47 Calle Casas 2
AA 48 Calle Coca Norte
AA 49 Calle Asperillas
AA 50 Calle Pedraza
AA 51 Calle Casas
AA 52 Calle de La Iglesia
AA 53 Cantera La Mina 1
AA 54 Cantera La Mina 2
AA 55 Sierra de Guadarrama 2
AA 56 Sierra de Guadarrama 1
AA 57 Río Gudillos
AA 58 C/ Río Tajo
AA 59 Calle Lepanto
AA 60 C/ Pradogrande
AA 61 Manzorro
AA 62 Calle Puerto
AA 63 Alto Buenos Días 1
AA 64 Alto Buenos Días 2
AA 65 Serrería 2
AA 66 Calle Molinillo



4. Así mismo, se incluye la relación de las 9 Unidades de Ejecución (UE) asumidas por el presente PGOU que se encuentran en fase de tramitación, que se regulará de acuerdo a lo establecido en el Artículo 157 y en los artículos siguientes: Artículo 275, Artículo 276 y Artículo 277.

Unidades de Ejecución en tramitación (antiguas UE):

UE-AT 1.4 Calle Canto de la Legua

UE-AT 1.31 Cercado Álvaro

UE-AT 1.13 Avda. de la Hontanilla

UE-AT 1.24 Eras de la Tía Catalina

UE-AT 2.11 Calle Herrerillo

UE-AT 2.14 Paseo del Apeadero

UE-AT 3.1 Carretera de El Espinar

UE-AT 4.10 Sierra de Guadarrama (P-56)

UE-AT 4.6 Calle Río Ebro

**CAPÍTULO 2. ANEXO 2: FICHAS DE SECTORES: SECTORES
DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE SUELO
URBANIZABLE.**

1. Se adjunta como documento separado (DN-NU Anexo Sectores) un fichero que comprende tanto los sectores de Suelo Urbano No Consolidado (Anexo 2.1) como los del Suelo Urbanizable (Anexo 2.2).

2. Su desarrollo atenderá a lo establecido en el TÍTULO V, CAPÍTULO 3 para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y en el TÍTULO VI par los sectores de Suelo Urbanizable, así como a la gestión de sectores detallada en el Artículo 271, Artículo 272, Artículo 273 y Artículo 274 del presente PGOU.

3. Se adjunta a continuación el listado de los 23 sectores (8 sectores de Suelo urbano No Consolidado y 16 sectores de Suelo Urbanizable) que incorpora el PGOU:

Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

Sector SU-NC SE 1 Sitio de la Nava

Sector SU-NC SE 2 Casilla Miñán

Sector SU-NC SE 3 Las Mimbreras – El Parador del Sol

Sector SU-NC SE 4 Serrería 1A

Sector SU-NC SE 5 Los Alamillos 1

Sector SU-NC SE 6 Arroyo Boyato 1

Sector SU-NC SE 7 Avenida de Lisboa

Sector SU-NC SE 8 Serrería 1B

Sectores de Suelo Urbanizable:

Sector SUR SE 1 Polígono

Sector SUR SE 2 Santa Quiteria

Sector SUR SE 3 Arroyo Boyato 2

Sector SUR SE 4 El Ventorro 1

Sector SUR SE 5 El Ventorro 2



Sector SUR SE 6 Los Llanos 3
Sector SUR SE 7 Prado de la Charca
Sector SUR SE 8 La Soledad
Sector SUR SE 9 Las Tejoneras 2
Sector SUR SE 10 Los Álamos
Sector SUR SE 11 Los Hitos
Sector SUR SE 12 Gargantilla
Sector SUR SE 13 La Chimenea
Sector SUR SE 14 Las Carboneras 1
Sector SUR SE 15 Las Carboneras 2
Sector SUR SE 16 Las Rinconadas

4. Así mismo, se incluye la relación de los sectores asumidos por el presente PGOU que se encuentran en fase de tramitación (6), 4 de ellos con una doble ficha: a) y b), que se regulará de acuerdo a lo establecido en el 1 y en los artículos siguientes: Artículo 275, Artículo 276 y Artículo 277.

Sectores en tramitación (antiguos SAU) que cuentan con doble ficha:

Sector SAU-AT SE 19 Los Llanos 2 (antiguo SAU 1.12)
Sector SAU-AT SE 20 La Pililla (antiguo SAU 1.13)
Sector SAU-AT SE 21 Las Huertas (antiguo SAU 2.6)
Sector SAU-AT SE 22 Las Tejoneras 1 (antiguo SAU 2.9.1)



TITULO XI. ÍNDICE DE ARTÍCULOS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.	4
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.	4
Artículo 1. Naturaleza y alcance del Plan General de Ordenación Urbana.	4
Artículo 2. Objeto y finalidad.	4
Artículo 3. Ámbito de aplicación.	4
Artículo 4. Vigencia.	4
Artículo 5. Obligatoriedad.	5
Artículo 6. División urbanística del territorio.	5
Artículo 7. Modificaciones y normativa complementaria.	5
Artículo 8. Documentos que integran el Plan General.	5
Artículo 9. Interpretación del planeamiento.	5
Artículo 10. Información urbanística.	6
Artículo 11. Determinaciones de ordenación general del Catálogo.	7
Artículo 12. Refuerzo de los ejes urbanos y sistema de espacios libres.	8
CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO ASUMIDO Y EN TRAMITACIÓN.	8
Artículo 13. Ámbitos en Suelo Urbano.	8
Artículo 14. Ámbitos de Suelo Urbanizable asumidos y sectores en tramitación.	10
TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.	12
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.	12
Artículo 15. Definición.	12
Artículo 16. Clases de usos.	12
Artículo 17. Ámbito de aplicación.	12
Artículo 18. Obras en edificios existentes.	12
Artículo 19. Locales en sótano.	12
CAPÍTULO 2. USOS BÁSICOS.	13
Artículo 20. Definiciones y niveles de los usos básicos.	13
Artículo 21. Compatibilidad entre usos básicos.	15
Artículo 22. Plazas de aparcamiento.	16
Artículo 23. Condiciones generales del uso básico vivienda plurifamiliar.	16
Artículo 24. Condiciones generales del uso básico vivienda unifamiliar.	17
Artículo 25. Condiciones generales del uso básico residencia comunitaria.	17
Artículo 26. Condiciones generales del uso básico comercio y servicios.	17
Artículo 27. Condiciones generales del uso básico industria nivel 1 y 2.	18
Artículo 28. Condiciones generales del uso básico garaje y estacionamiento.	19
Artículo 29. Condiciones generales del uso básico equipamiento.	20
Artículo 30. Condiciones generales del uso básico parque y jardín.	21
Artículo 31. Condiciones generales del uso básico servicios urbanos.	21
Artículo 32. Condiciones generales del uso básico usos especiales para estaciones de servicio y similares.	22
CAPÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS.	22
Artículo 33. Clasificación.	22
Artículo 34. Simultaneidad de usos.	23
Sección 1ª. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN COLECTIVA.	23
Artículo 35. Definición y clasificación.	23
Artículo 36. Uso básico predominante, compatible y prohibido.	23
Sección 2ª. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.	24
Artículo 37. Definición y clasificación.	24
Artículo 38. Uso básico predominante, compatible y prohibido.	24
Sección 3ª. USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL.	25
Artículo 39. Definición y clasificación.	25
Artículo 40. Uso básico predominante, compatible y prohibido.	25
Sección 4ª. USO PORMENORIZADO TERCIARIO GRADO 1.	25
Artículo 41. Definición y clasificación.	25
Artículo 42. Uso básico predominante, compatible y prohibido.	25
Sección 5ª. USO PORMENORIZADO TERCIARIO GRADO 2.	26
Artículo 43. Definición y clasificación.	26
Artículo 44. Uso básico predominante, compatible y prohibido.	26
Sección 6ª. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS.	26
Artículo 45. Definición y clasificación.	26
Artículo 46. Uso básico predominante, compatible y prohibido.	26
Artículo 47. Sustitución del uso pormenorizado Dotacional equipamientos.	27
Sección 7ª. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	27
Artículo 48. Definición y clasificación.	27
Artículo 49. Uso básico predominante, compatible y prohibido.	27
Sección 8ª. USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.	28
Artículo 50. Definición y clasificación.	28
Artículo 51. Uso básico predominante, compatible y prohibido.	28

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



Sección 9º.	USO PORMENORIZADO DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS.	28
Artículo 52.	Definición y clasificación.	28
Artículo 53.	Uso básico predominante, compatible y prohibido.	28
Artículo 54.	Sustitución del uso pormenorizado Dotacional Servicios urbanos.	29
Sección 10º.	USO PORMENORIZADO DOTACIONAL VIARIO Y COMUNICACIÓN.	29
Artículo 55.	Definición y clasificación.	29
Artículo 56.	Uso básico predominante, compatible y prohibido.	29
CAPÍTULO 4.	USOS GLOBALES.	29
Artículo 57.	Clasificación y definición.	29
Artículo 58.	Porcentaje del uso básico predominante.	30
TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.		31
CAPÍTULO 1.	DIMENSIÓN Y FORMA.	31
Sección 1º.	Condiciones de la Parcela.	31
Artículo 59.	Definición y tipo de parcela.	31
Artículo 60.	Solar.	31
Artículo 61.	Linderos y superficie.	31
Artículo 62.	Pared medianera.	32
Artículo 63.	Alineaciones y retranqueos.	32
Artículo 64.	Rasantes.	33
Artículo 65.	Parcela mínima.	34
Artículo 66.	Parcela edificable y solar.	35
Sección 2º.	Posición de la edificación en la parcela.	35
Artículo 67.	Elementos de referencia de la posición de la edificación.	35
Artículo 68.	Edificación con frente a dos calles de distinta rasante.	36
Artículo 69.	Posición de la edificación respecto a los lindes.	36
Artículo 70.	Tipología de edificaciones.	36
Artículo 71.	Posición del edificio respecto a otros.	36
Sección 3º.	Ocupación de la parcela.	37
Artículo 72.	Fondo edificable.	37
Artículo 73.	Superficie ocupable.	37
Artículo 74.	Coefficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela.	37
Artículo 75.	Superficie ocupada.	37
Artículo 76.	Superficie libre.	37
Sección 4º.	Edificabilidad.	37
Artículo 77.	Condiciones de edificabilidad.	37
Artículo 78.	Superficie edificada o superficie computable.	38
Artículo 79.	Superficie construida.	38
Artículo 80.	Superficie útil.	38
Artículo 81.	Superficie edificable.	39
Artículo 82.	Edificabilidad o intensidad de uso.	39
Artículo 83.	Índice de edificabilidad.	39
Artículo 84.	Asignación de la edificabilidad.	39
Artículo 85.	Medición de la edificabilidad en parcelas con ámbitos de ordenanza diferentes.	40
Sección 5º.	Volumen y Forma de la Edificación.	40
Artículo 86.	Altura de coronación.	40
Artículo 87.	Altura de cumbrera.	40
Artículo 88.	Altura total.	40
Artículo 89.	Altura de cornisa o altura de la edificación.	40
Artículo 90.	Altura máxima de la edificación.	41
Artículo 91.	Altura libre de planta o altura libre interior o altura libre de pisos.	42
Artículo 92.	Altura de pisos.	42
Artículo 93.	Bajo cubierta.	42
Artículo 94.	Volumen de la edificación.	42
Artículo 95.	Sótanos y semisótanos.	42
Artículo 96.	Planta baja.	43
Artículo 97.	Soportales.	43
Artículo 98.	Entreplanta.	43
Artículo 99.	Regulación de los patios.	43
Artículo 100.	Calidad constructiva.	45
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES.	46
Artículo 101.	Definición.	46
Artículo 102.	Aplicación.	46
Sección 1º.	Dotación de Abastecimiento de Agua.	46
Artículo 103.	Dotación de agua potable.	46
Sección 2º.	Dotación de Suministros de Energía.	46
Artículo 104.	Centros de transformación.	46
Artículo 105.	Gas energético.	47
Artículo 106.	Combustibles líquidos.	47
Artículo 107.	Combustibles sólidos.	48
Sección 3º.	Dotación de Sistemas de Evacuación.	48
Artículo 108.	Aguas pluviales.	48
Artículo 109.	Aguas residuales.	48

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



Artículo 110.	Evacuación de humos y gases.....	48
Artículo 111.	Evacuación de residuos sólidos urbanos.....	48
Artículo 112.	Vertidos.....	49
Sección 4ª.	Dotación de Comunicaciones.....	49
Artículo 113.	Antenas.....	49
Artículo 114.	Red telefónica y telecomunicaciones.....	50
Artículo 115.	Buzones de correspondencia.....	50
Sección 5ª.	Dotación de Aparcamientos.....	50
Artículo 116.	Aparcamientos.....	50
Sección 6ª.	Otras Dotaciones.....	50
Artículo 117.	Climatización.....	50
Artículo 118.	Equipos individuales de acondicionamiento de aire.....	50
Artículo 119.	Pararrayos.....	51
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES DE SEGURIDAD.....	51
Artículo 120.	Aplicación.....	51
Artículo 121.	Señalización en los edificios.....	51
Artículo 122.	Señales urbanas.....	51
Artículo 123.	Acceso a las edificaciones.....	52
Artículo 124.	Circulación interior de acceso a los locales y accesibilidad en los edificios.....	52
CAPÍTULO 4.	CONDICIONES ESTÉTICAS.....	52
Artículo 125.	Condiciones estéticas generales.....	52
Artículo 126.	Cerramientos al espacio público.....	55
Artículo 127.	Barreras arquitectónicas.....	56
Artículo 128.	Construcciones por encima de la cubierta.....	56
Artículo 129.	Entrantes, salientes, vuelos y cuerpos volados, cornisas y aleros, para las ordenanzas R1, R2 y R3.....	56
Artículo 130.	Tendederos.....	57
Artículo 131.	Portadas, escaparates y vitrinas.....	57
Artículo 132.	Marquesinas y toldos.....	57
Artículo 133.	Anuncios: muestras y banderines.....	58
Artículo 134.	Condiciones estéticas particulares para el Barrio de Cantarranas y los entornos de los BIC.....	59
CAPÍTULO 5.	DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN EN TODAS LAS CLASES DE SUELO.....	61
Artículo 135.	Disconformidad con el planeamiento.....	61
Artículo 136.	Edificios o instalaciones fuera de ordenación.....	61
Artículo 137.	Limitaciones en las situaciones de fuera de ordenación.....	62
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		63
Artículo 138.	Objeto.....	63
Artículo 139.	Normativa aplicable.....	63
Artículo 140.	Control.....	63
CAPÍTULO 2.	CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.....	63
Artículo 141.	Condiciones generales.....	63
Artículo 142.	Áreas estanciales.....	65
Artículo 143.	Condiciones particulares para el Barrio de Cantarranas.....	65
CAPÍTULO 3.	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	65
Artículo 144.	Condiciones generales.....	65
CAPÍTULO 4.	SERVICIOS URBANOS.....	66
Artículo 145.	Ámbitos de aplicación.....	66
Sección 1ª.	Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.....	66
Artículo 146.	Condiciones generales.....	66
Sección 2ª.	Saneamiento y Alcantarillado.....	66
Artículo 147.	Condiciones generales.....	66
Artículo 148.	Condiciones particulares.....	67
Sección 3ª.	Redes de Alumbrado Público.....	67
Artículo 149.	Condiciones generales.....	67
Artículo 150.	Condiciones particulares.....	68
Sección 4ª.	Red de Suministro de Energía.....	68
Artículo 151.	Condiciones generales.....	68
Sección 5ª.	Red de TELEFONÍA.....	68
Artículo 152.	Condiciones generales.....	68
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....		70
CAPÍTULO 1.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	70
Artículo 153.	Definición y delimitación.....	70
Artículo 154.	Régimen del Suelo Urbano.....	70
Artículo 155.	Parcelas de Suelo Urbano con ordenación actual.....	71
Artículo 156.	Actuaciones Aisladas.....	71
Artículo 157.	Unidades de Ejecución heredadas del planeamiento anterior (Normas Subsidiarias del año 95) que se encuentran en tramitación.....	83
CAPÍTULO 2.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	86
Artículo 158.	Ordenanzas en Suelo Urbano.....	86

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



Artículo 159.	División en ordenanzas.	86
Artículo 160.	Condiciones específicas respecto a la división en ordenanzas.	87
Sección 1ª.	Ordenanza R1, Residencial Colectivo Tradicional (equivalente a la ordenanza RMC).	87
Artículo 161.	Descripción y ámbito de aplicación.	87
Artículo 162.	Condiciones de uso.	87
Artículo 163.	Condiciones de la edificación.	87
Artículo 164.	Condiciones particulares.	90
Sección 2ª.	Ordenanza R2, Residencial Bloque Abierto (equivalente a RMB).	90
Artículo 165.	Descripción y ámbito de aplicación.	90
Artículo 166.	Condiciones de uso.	90
Artículo 167.	Condiciones de la edificación.	91
Sección 3ª.	Ordenanza R3, Residencial Unifamiliar Característico (equivalente a RUC).	93
Artículo 168.	Descripción y ámbito de aplicación.	93
Artículo 169.	Condiciones de uso.	93
Artículo 170.	Condiciones de edificación.	93
Artículo 171.	Condiciones particulares.	95
Sección 4ª.	Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar Intensiva (equivalente a RUI).	95
Artículo 172.	Descripción y ámbito de aplicación.	95
Artículo 173.	Condiciones de uso.	95
Artículo 174.	Condiciones de edificación.	96
Artículo 175.	Condiciones particulares.	98
Sección 5ª.	Ordenanza R5, Residencial Unifamiliar Semi-Intensiva (equivalente a RUS).	98
Artículo 176.	Descripción y ámbito de aplicación.	98
Artículo 177.	Condiciones de uso.	98
Artículo 178.	Condiciones de la edificación.	98
Artículo 179.	Condiciones particulares.	100
Sección 6ª.	Ordenanza R6, Residencial Unifamiliar Extensiva (equivalente a RUE).	100
Artículo 180.	Descripción y ámbito de aplicación.	100
Artículo 181.	Condiciones de uso.	101
Artículo 182.	Condiciones de la edificación.	101
Artículo 183.	Condiciones particulares.	103
Sección 7ª.	Ordenanza I1, Industrial Polígono. (coincidente en parte con la ordenanza y grado IND 2 e IND 3).	103
Artículo 184.	Descripción y ámbito de aplicación.	103
Artículo 185.	Condiciones de uso.	103
Artículo 186.	Condiciones de la edificación.	103
Artículo 187.	Condiciones particulares.	105
Sección 8ª.	Ordenanza I2, Industrial General. (coincidente en parte con la ordenanza y grado IND 4).	105
Artículo 188.	Descripción y ámbito de aplicación.	105
Artículo 189.	Condiciones de uso.	105
Artículo 190.	Condiciones de la edificación.	105
Artículo 191.	Condiciones particulares.	106
Sección 9ª.	Ordenanza T1, Terciario 1.	107
Artículo 192.	Descripción y ámbito de aplicación.	107
Artículo 193.	Condiciones de uso.	107
Artículo 194.	Condiciones de la edificación.	107
Sección 10ª.	Ordenanza T2, Terciario 2.	108
Artículo 195.	Descripción y ámbito de aplicación.	108
Artículo 196.	Condiciones de uso.	108
Artículo 197.	Condiciones de la edificación.	108
Artículo 198.	Condiciones particulares.	109
Sección 11ª.	Ordenanza EQ, Equipamientos. (similar a DC).	109
Artículo 199.	Descripción y ámbito de aplicación.	109
Artículo 200.	Condiciones de uso.	109
Artículo 201.	Condiciones de la edificación.	109
Artículo 202.	Condiciones particulares.	111
Sección 12ª.	Ordenanza EL, Espacio Libre. (similar a LUP).	111
Artículo 203.	Descripción y ámbito de aplicación.	111
Artículo 204.	Condiciones de uso.	111
Artículo 205.	Condiciones de la edificación.	111
Sección 13ª.	Ordenanza SU, Servicios Urbanos. (similar a INF).	112
Artículo 206.	Descripción y ámbito de aplicación.	112
Artículo 207.	Condiciones de uso.	112
Artículo 208.	Condiciones de la edificación.	112
Sección 14ª.	Ordenanza OA, Ordenación Asumida. (igual a OA).	113
Artículo 209.	Uso y tipología.	113
Artículo 210.	Condiciones volumétricas de parcela.	113
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	113
Artículo 211.	Determinaciones de ordenación general en Suelo Urbano No Consolidado.	113
Artículo 212.	Necesidad de Estudio de Detalle.	115
Artículo 213.	Relación de sectores de Suelo Urbano No Consolidado.	115
Artículo 214.	Otras determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.	118
TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.		122



CAPÍTULO 1.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	122
Artículo 215.	Definición y delimitación.....	122
Artículo 216.	Régimen del Suelo Urbanizable.....	122
Artículo 217.	Condiciones previas a la edificación.....	122
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	123
Artículo 218.	Determinaciones de ordenación general en Suelo Urbanizable.....	123
Artículo 219.	Necesidad de Plan Parcial.....	124
Artículo 220.	Relación de sectores de Suelo Urbanizable.....	124
Artículo 221.	Otras determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.....	132
Artículo 222.	Sectores de Suelo Apto para Urbanizar heredados del planeamiento anterior (Normas Subsidiarias del año 95) que se encuentran en tramitación.....	140

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO. 146

CAPÍTULO 1.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....	146
Artículo 223.	Definición y ámbito de aplicación.....	146
Artículo 224.	Régimen urbanístico del Suelo Rústico.....	146
Artículo 225.	Categorías de regulación.....	147
Artículo 226.	Simultaneidad de régimen de aplicación.....	147
Artículo 227.	Degeneración de las condiciones de protección.....	147
Artículo 228.	Núcleo de población.....	147
Artículo 229.	Condiciones mínimas de parcela que evitan la formación de núcleo de población.....	148
Artículo 230.	Planes Especiales.....	148
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	149
Artículo 231.	Parcelaciones rústicas.....	149
Artículo 232.	Parcelaciones urbanísticas.....	149
Artículo 233.	Parcela mínima edificable.....	149
Artículo 234.	Protección del dominio público.....	150
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	150
Sección 1ª.	condiciones generales DE LA EDIFICACIÓN.....	150
Artículo 235.	Condiciones generales de la edificación para todos los usos.....	150
Sección 2ª.	condiciones PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINE.....	152
Artículo 236.	Vivienda unifamiliar.....	153
Artículo 237.	Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola o forestal.....	153
Artículo 238.	Edificaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola o cinegética.....	154
Artículo 239.	Construcciones o instalaciones vinculadas a los usos ordinarios en suelo rústico: corrales domésticos.....	155
Artículo 240.	Edificios que puedan considerarse de interés público.....	156
Artículo 241.	Construcciones e instalaciones para núcleos zoológicos.....	156
Artículo 242.	Edificaciones al servicio de la carretera.....	157
Artículo 243.	Edificaciones vinculadas a espacios de acampada.....	158
Artículo 244.	Edificaciones vinculadas a actividades recreativas.....	158
Artículo 245.	Infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.....	159
Artículo 246.	Edificaciones y explotaciones extractivas.....	160
CAPÍTULO 4.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.....	160
Artículo 247.	Condiciones de uso.....	160
Artículo 248.	Vertidos de residuos sólidos.....	162
Artículo 249.	Esquema de regulación de usos en Suelo Rústico.....	163
CAPÍTULO 5.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.....	166
Artículo 250.	Régimen de usos del Suelo Rústico Común (SR-C).....	166
Artículo 251.	Régimen de usos del Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU).....	166
Artículo 252.	Régimen de Usos del Suelo Rústico de protección de infraestructuras (SR-PI).....	167
Artículo 253.	Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA).....	171
Artículo 254.	Régimen de Usos del Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).....	172
Artículo 255.	Régimen de usos del SR-PN subcategoría cauces y riberas (SR-PN cr).....	174
Artículo 256.	Régimen de usos del SR-PN subcategoría vías pecuarias (SR-PN vp).....	175
Artículo 257.	Régimen de usos del SR-PN subcategoría de espacios singulares (SR-PN es).....	176
Artículo 258.	Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC).....	177

TÍTULO VIII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU..... 178

CAPÍTULO 1.	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	178
Sección 1ª.	GENERALIDADES.....	178
Artículo 259.	Definición y clasificación.....	178
Sección 2ª.	PLANES PARCIALES.....	179
Artículo 260.	Definición, finalidad, formulación y tramitación.....	179
Artículo 261.	Determinaciones.....	179
Artículo 262.	Documentación.....	179
Sección 3ª.	ESTUDIOS DE DETALLE.....	180
Artículo 263.	Definición, finalidad, formulación y tramitación.....	180
Artículo 264.	Determinaciones.....	180
Artículo 265.	Documentación.....	181
Sección 4ª.	PLANES ESPECIALES.....	181
Artículo 266.	Definición, finalidad, formulación y tramitación.....	181

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL ESPINAR
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



Artículo 267.	Determinaciones.....	181
Artículo 268.	Documentación.....	181
CAPÍTULO 2.	EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGOU.....	181
Sección 1ª.	GESTIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	181
Artículo 269.	Actuaciones Aisladas.....	182
Artículo 270.	Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas.....	183
Sección 2ª.	GESTIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.....	183
En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación.....		
Artículo 271.	Actuaciones Integradas.....	183
Artículo 272.	Unidades de Actuación.....	183
Artículo 273.	Sistemas de actuación.....	184
Artículo 274.	Proyectos de Actuación.....	185
Sección 3ª.	GESTIÓN DE LAS SITUACIONES HEREDADAS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR (Normas Urbanísticas Municipales publicadas en el BOCyL el 11 de Agosto de 1995).....	186
Artículo 275.	Unidades de Ejecución o Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, con aprobación definitiva de sus instrumento de planeamiento de desarrollo y sus instrumentos de gestión, ejecutadas las obras de urbanización y recepcionadas por el Ayuntamiento.....	186
Artículo 276.	Unidades de Ejecución o Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, con aprobación definitiva de su instrumento de planeamiento de desarrollo y su instrumento de gestión, ejecutadas las obras de urbanización y no recepcionadas por el Ayuntamiento, o bien sin ejecutar las obras de urbanización o en ejecución.....	186
Artículo 277.	Unidades de Ejecución o Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, con aprobación definitiva de su instrumento de planeamiento de desarrollo y con su instrumento de gestión sin desarrollar o en tramitación (sin aprobación definitiva).....	187
Sección 4ª.	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	188
Artículo 278.	Clases y Condiciones de los proyectos.....	188
Artículo 279.	Proyectos de obras: obras en construcciones existentes.....	188
Artículo 280.	Proyectos de obras: obras de nueva edificación.....	189
Artículo 281.	Proyectos de obras: obras de demolición.....	189
Artículo 282.	Documentación y contenido de los proyectos de obras.....	189
Artículo 283.	Precisiones para los diferentes tipos de obras.....	190
Artículo 284.	Proyectos de Urbanización (artículo 95 de la LUCyL y artículo 202 del RUCyL).....	190
Artículo 285.	Documentación y contenido de los Proyectos de Urbanización.....	191
Artículo 286.	Proyectos de Actividades y de instalaciones.....	191
Artículo 287.	Documentación y contenido de los Proyectos de Actividades y de instalaciones.....	191
Artículo 288.	Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.....	192
Artículo 289.	Documentación y contenido de los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.....	192
CAPÍTULO 3.	SISTEMAS GENERALES.....	192
Artículo 290.	Definición y clasificación.....	192
Artículo 291.	Titularidad y régimen urbanístico.....	193
Artículo 292.	Regulación.....	193
Artículo 293.	Obtención de los Sistemas Generales.....	193
Artículo 294.	Ejecución de los Sistemas Generales.....	193
Artículo 295.	Licencias.....	194
Artículo 296.	Relación de Sistemas Generales.....	194
Artículo 297.	Condición general de edificación de los Sistemas Generales.....	195
Artículo 298.	Condiciones específicas de los Sistemas Generales de Servicios Urbanos.....	196
Artículo 299.	Condiciones específicas de los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos.....	196
TÍTULO IX. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.....		197
CAPÍTULO 1.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	197
Artículo 300.	Acceso público a la normativa.....	197
CAPÍTULO 2.	LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	197
CAPÍTULO 3.	CONTROL URBANÍSTICO.....	198
Artículo 301.	Protección de la legalidad urbanística e inspección.....	198
Artículo 302.	Infracciones.....	198
Artículo 303.	Órdenes de ejecución y suspensión.....	199
Artículo 304.	Responsabilidades.....	200
Artículo 305.	Sanciones.....	201
CAPÍTULO 4.	CONSERVACIÓN Y RUINA DE EDIFICACIONES.....	201
Artículo 306.	Deber de conservación de los inmuebles.....	201
Artículo 307.	Documentos para la tramitación de licencias en edificios sujetos a protección.....	202
Artículo 308.	Conservación periódica de fachada.....	202
Artículo 309.	Eliminación y atenuación de desajustes formales.....	203
Artículo 310.	Ruina en las edificaciones.....	203
TÍTULO X. TABLAS DE USOS.....		204
ANEXOS.....		210
CAPÍTULO 1.	ANEXO 1: FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN, Y DE URBANIZACIÓN.....	210
CAPÍTULO 2.	ANEXO 2: FICHAS DE SECTORES: SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE SUELO URBANIZABLE.....	212



TITULO XI. ÍNDICE DE ARTÍCULOS.....	214
-------------------------------------	-----