



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, Y DEL USO DE LA EDIFICACIONES E HIGIÉNICAS Y DE ALGUNAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIONES Y ESTÉTICAS



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

Exp. : 409 / 2.015

Ilma. Sra. Alcaldesa:

Vista la solicitud por el Jefe de Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios de realización de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa a varios preceptos reguladores de determinadas condiciones generales de la edificación y del uso de la edificación e higiénicas y de algunas condiciones particulares de la edificación y estéticas, la arquitecto que suscribe emite el siguiente informe:

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Adaptada a la Orden FOM/1572/2006, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística, sobre Normalización del ITPLAN.

1. MEMORIA VINCULANTE. DN-MV.

Título I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN ANTECEDENTES

CAPITULO 1. Justificación y conveniencia de la modificación.

CAPÍTULO 2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran. Estado actual y el propuesto

CAPÍTULO 3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial

CAPÍTULO 4. Procedimiento

Título II. RESUMEN EJECUTIVO

2. NORMATIVA URBANISTICA. DN-NU.

3. ANEXOS.

ANEXO I Afección sobre el patrimonio arqueológico y presencia de riesgos naturales y tecnológicos.

MEMORIA VINCULANTE

Título I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

ANTECEDENTES

CAPITULO 1. Objeto, justificación y conveniencia de la modificación.

CAPÍTULO 2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran. Estado actual y el propuesto

CAPÍTULO 3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial

CAPÍTULO 4. Procedimiento

ANTECEDENTES.

Código de identificación único 10252747021016703366

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable mediante código

10252747021016703366 en <https://sede.segovia.es/validacion>



- Se dispone de un documento de revisión de planeamiento general con Aprobación definitiva Parcial (ORDEN FOM/2113/2007, de 27 de diciembre, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia, publicado en el BOCyL de fecha 3 de enero de 2008).
- ORDEN FYM/73/2013, de 8 de enero, por la que se aprueba definitivamente la adaptación del PGOU en el ámbito del Plan Especial de las áreas históricas y otras zonas de Segovia denominado «DALS» y se levanta la suspensión parcial acordada por la Orden FOM/2113/2007, de 27 de diciembre. (Publicado en el BOCyL de fecha 20 de febrero de 2013).

La presente Modificación ha sido encargada por parte de la jefatura de servicio de urbanismo del Ayto. de Segovia a la Sección de planeamiento y gestión urbanística y ha sido redactada siguiendo los objetivos establecidos por la jefatura.

CAPÍTULO 1. Justificación y conveniencia de la modificación.

- 1.1 El objeto de la presente modificación de PGOU es permitir los diferentes tipos de tejas similares a la cerámica en color caldero o similar en los Barrios Incorporados.
- 1.2 Así mismo se intenta flexibilizar la dotación mínima de vestuarios en el uso industrial, cambiando el número de aseos a dotar por cada actividad de la nave industrial, reduciendo su número a 1 aseo como mínimo.
- 1.3 Por otra parte se trata de mejorar la implantación y funcionalidad de la dotación de plazas de aparcamiento en los usos no residenciales que superen la superficie de 1.500 m², flexibilizando la dotación mínima de plazas de aparcamiento
- 1.4 Por último se trata de modificar la forma de medir la altura en los Barrios Incorporados, siendo la misma 6,60 m. en contacto con el terreno o la acera según la ordenanza de aplicación, teniendo en cuenta la planta baja y primera, pero no el sótano de la edificación.

Tal y como establece el art.132 de la Ley 5/99, de 8 de abril, la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, y ésta debe orientarse en todo caso a la consecución de diversos objetivos generales, entre los que se encuentra la mejora de la calidad urbana, prescrita en el art. 4, b, 11º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el art. 5, 3º, b), 11 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La modificación propuesta se considera de interés general en base a los objetivos expresados en los arts. 4, b), 11º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y art. 5, 3, b), 11º de su Reglamento.

CAPÍTULO 2. Identificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran. Estado actual y el propuesto.

Se modifican las condiciones generales de la edificación en relación a:

- Las condiciones estéticas de las cubiertas, habilitándose el uso de tejas cerámicas o similares.
- Respecto a la dotación mínima de vestuarios se flexibiliza el mínimo hasta un solo aseo.
- En referencia a la dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento en edificio exclusivo destinado a uso terciario comercial, se intenta garantizar la adecuada implantación y funcionalidad de los establecimientos de este uso.
- Por último mediante la modificación de la forma de medir la altura en los Barrios Incorporados, siendo la misma 6,60 m. en contacto con el terreno o la acera según la



ordenanza de aplicación, se trata de homogeneizar criterios de aplicación de la misma, tratando de fomentar la estructura tradicional de barrio (...)

2.1.- Modificación del artículo 387, en su apartado 4ª de la Normativa del PGOU. Estado actual y propuesto.

- Artículo 387 en el apartado 4ª de la Normativa Urbanística:
Estado actual,

“Cubiertas: Las cubiertas serán de teja árabe cerámica y en sus tonos naturales, prohibiéndose la vidriada. Para los remates de chimeneas y conductos de ventilación, se elegirán soluciones constructivas acordes con la tipología edificatoria y constructiva del resto de la edificación.”

Estado propuesto,

*“Cubiertas: Las cubiertas **presentarán una tonalidad similar a la de la teja árabe cerámica (excluidas las zonas donde tenga competencia la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural donde las cubiertas deben ser de teja árabe cerámica)** y en sus tonos naturales, prohibiéndose la vidriada. Para los remates de chimeneas y conductos de ventilación, se elegirán soluciones constructivas acordes con la tipología edificatoria y constructiva del resto de la edificación.”*

2.2.- Modificación del artículo 393, en su apartado 4ª de la Normativa del PGOU. Estado actual y propuesto.

- Artículo 393 en el apartado 4ª de la Normativa Urbanística:

Estado actual,

“Las cubiertas serán de teja árabe cerámica y en sus tonos naturales, prohibiéndose la vidriada. Para los remates de chimeneas y conductos de ventilación, se elegirán soluciones constructivas acordes con la tipología edificatoria y constructiva del resto de la edificación.”

Estado propuesto,

*“Cubiertas: Las cubiertas **presentarán una tonalidad similar a la de la teja árabe cerámica (excluidas las zonas donde tenga competencia la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural donde las cubiertas deben ser de teja árabe cerámica)** y en sus tonos naturales, prohibiéndose la vidriada. Para los remates de chimeneas y conductos de ventilación, se elegirán soluciones constructivas acordes con la tipología edificatoria y constructiva del resto de la edificación.”*

2.3.- Modificación del artículo 241, en su apartado 2ª de la Normativa del PGOU. Estado actual y propuesto.

- Artículo 241 en el apartado 2ª de la Normativa Urbanística:

Estado actual,

“Todos los centros de trabajo dispondrán de aseos y vestuarios, incluyendo duchas, separados por sexos que estarán debidamente ventilados.

- a. Se entiende por aseo completo al conjunto de retrete y lavabo, con superficie mínima 1,5 m² y con vestíbulo de independencia respecto a otros usos y con altura mínima de 2,30m. Se dotará cada actividad dentro de la nave industrial con dos*



aseos (uno por cada sexo) como mínimo, aumentando su número a partir de 200 m² construidos en la siguiente proporción:

- i. Una unidad por cada 1.500 m² construidos o fracción de almacén y exposiciones comerciales.
- ii. Una unidad por cada 500 m² construidos o fracción de industria y terciario industrial.
- iii. Una unidad por cada 100 m² construidos o fracción de comercio y oficinas.

El número de aseos final será la suma de los anteriores para cada actividad (incluyéndose el mínimo obligatorio), siendo la dotación mínima obligatoria la resultante de sumar los correspondientes a cada actividad.

- b. Los vestuarios serán independientes de los cuartos de aseo: su superficie mínima será de 6 m², debiendo ser proporcional, en todo caso, al número de trabajadores de que disponga la empresa, y dispondrán de duchas y taquillas en proporción suficiente a dicho número de trabajadores. En todo caso, se dispondrá de dos unidades de vestuario separados por sexos. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en cada momento en lo referente a seguridad y salud en el trabajo.”

Estado propuesto, se modifica el apartado 2ºa)

2. “Todos los centros de trabajo dispondrán de aseos y vestuarios, incluyendo duchas, separados por sexos que estarán debidamente ventilados.

- a. *Se entiende por aseo completo al conjunto de retrete y lavabo, con superficie mínima 1,5 m² y con vestíbulo de independencia respecto a otros usos y con altura mínima de 2,30m. Se dotará cada actividad dentro de la nave industrial con un aseo como mínimo, aumentando su número a partir de 200 m² construidos en la siguiente proporción:*

- i. Una unidad por cada 1.500 m² construidos o fracción de almacén y exposiciones comerciales.
- ii. Una unidad por cada 500 m² construidos o fracción de industria y terciario industrial.
- iii. Una unidad por cada 100 m² construidos o fracción de comercio y oficinas.

El número de aseos final será la suma de los anteriores para cada actividad (incluyéndose el mínimo obligatorio), siendo la dotación mínima obligatoria la resultante de sumar los correspondientes a cada actividad.

- b. Los vestuarios serán independientes de los cuartos de aseo: su superficie mínima será de 6 m², debiendo ser proporcional, en todo caso, al número de trabajadores de que disponga la empresa, y dispondrán de duchas y taquillas en proporción suficiente a dicho número de trabajadores. En todo caso, se dispondrá de dos unidades de vestuario separados por sexos. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en cada momento en lo referente a seguridad y salud en el trabajo.

2.4.- Modificación del artículo 235, de la Normativa del PGOU. Estado actual y propuesto.

- Artículo 235 de la Normativa Urbanística:



Estado actual,

Dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento

Se establecen como dotación mínima:

1. *En edificios de vivienda colectiva, 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda más 1,5 plazas plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de otros usos. En edificios de vivienda unifamiliar, dos plazas de aparcamiento por cada vivienda.*
2. *En edificios de uso de alojamiento hostelero exclusivo en categorías 3ª (más de 40 camas) y 4ª, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 4 habitaciones.*
3. *En edificio exclusivo destinados a usos de terciario comercial, con independencia de lo señalado por el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 80 metros cuadrados construidos y una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de otros usos.*
4. *En edificios de uso terciario de oficinas y de uso dotacional de equipamiento público o privado, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso ubicado en el inmueble.*

Estado modificado,

Dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento

Se establecen como dotación mínima:

1. *En edificios de vivienda colectiva, 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda más 1,5 plazas plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de otros usos. En edificios de vivienda unifamiliar, dos plazas de aparcamiento por cada vivienda.*
2. *En edificios de uso de alojamiento hostelero exclusivo en categorías 3ª (más de 40 camas) y 4ª, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 4 habitaciones.*
3. *En edificio exclusivo destinados a usos de terciario comercial, con independencia de lo **que en su momento establezca** el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 80 metros cuadrados construidos y una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de otros usos.*
4. *En edificios de uso terciario de oficinas y de uso dotacional de equipamiento público o privado, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso ubicado en el inmueble.*
5. *En el caso de edificios, con superficie destinada a usos distintos del residencial superior a 1.500 m², las dotaciones mínimas de aparcamiento anteriormente indicadas, excepto las relativas al uso residencial, podrán aumentarse hasta 6 plazas por cada 100 m² de superficie del uso correspondiente. Las plazas de aparcamiento se localizarán en la propia parcela.*

La necesidad de incremento de la dotación mínima deberá autorizarse previamente a la concesión de la Licencia, previa solicitud y presentación en un documento que deberá justificar la necesidad del incremento de la dotación y acreditar que dicho incremento no produce un impacto negativo sobre la red viaria, la estructura comercial y urbanística de la zona y del Municipio o, en su caso, proponer las medidas correctoras necesarias para que dicho impacto no se produzca.



6. El total de la dotación mínima de plazas de aparcamiento en un edificio se obtendrá como suma de las dotaciones mínimas parciales de cada uno de los usos existentes en el edificio.

2.5.- Modificación del artículo 170, de la Normativa del PGOU. Estado actual y propuesto.

- Artículo 170 de la Normativa Urbanística:

Estado actual,

1. Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. La equivalencia entre ambas es la siguiente:

| | |
|------|---|
| PB | 4,50 m |
| PB+1 | 6,60 m (San Lorenzo y Barrios incorporados) |
| | 7,20 m (resto) |
| PB+2 | 10,50 m |
| PB+3 | 13,50 m |
| PB+4 | 16,50 m |
| PB+5 | 19,25 m |
| PB+6 | 22,00 m |
| PB+7 | 24,75 m |
| PB+8 | 27,50 m |
| PB+9 | 30 m |

2. En caso de alturas superiores a las referidas en el número anterior, el proyecto de arquitectura deberá motivar la solución adoptada dada su singularidad.
3. La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo. Se permite el banqueado o escalonamiento libre. En todo caso las mediciones se efectuarán para cada escalonamiento en su punto medio si su longitud no es mayor de ocho metros. En el caso de longitudes mayores de ocho metros la medición se efectuará a cuatro metros del punto más bajo de rasante para cada escalonamiento.
4. En el caso de edificaciones en esquina entre calles con diferente altura, se tomará para cada fachada la altura correspondiente, prolongándose la de mayor altura sobre la fachada recayente a la calle con menor altura en una longitud no mayor del fondo edificable en la calle de mayor anchura. No podrán dejarse paramentos ciegos o medianeras vistas, debiendo aplicarse a la solución adoptada un tratamiento de fachada.
5. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, se incluirán en el cómputo del número de plantas, cualquiera que fuese su uso, como una planta más. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

Estado propuesto,

1. Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. La equivalencia entre ambas es la siguiente:

| | |
|----|--------|
| PB | 4,50 m |
|----|--------|



| | |
|------|---|
| PB+1 | 6,60 m (San Lorenzo y Barrios incorporados) 7,20 m (resto) |
| PB+2 | 10,50 m |
| PB+3 | 13,50 m |
| PB+4 | 16,50 m |
| PB+5 | 19,25 m |
| PB+6 | 22,00 m |
| PB+7 | 24,75 m |
| PB+8 | 27,50 m |
| PB+9 | 30 m |

3. La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo. Se permite el banqueado o escalonamiento libre. En todo caso las mediciones se efectuarán para cada escalonamiento en su punto medio si su longitud no es mayor de ocho metros. En el caso de longitudes mayores de ocho metros la medición se efectuará a cuatro metros del punto más bajo de rasante para cada escalonamiento.
4. En el caso de edificaciones en esquina entre calles con diferente altura, se tomará para cada fachada la altura correspondiente, prolongándose la de mayor altura sobre la fachada recayente a la calle con menor altura en una longitud no mayor del fondo edificable en la calle de mayor anchura. No podrán dejarse paramentos ciegos o medianeras vistas, debiendo aplicarse a la solución adoptada un tratamiento de fachada.
5. Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, se incluirán en el cómputo del número de plantas, cualquiera que fuese su uso, como una planta más. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

2.6.- Modificación del artículo 386, de la Normativa del PGOU. Estado actual y propuesto.

- Artículo 386 de la Normativa Urbanística:

Estado actual,

1. La alineación de fachada corresponde a la alineación a vial. No se permiten los retranqueos respecto a esta alineación en ningún caso. La alineación interior es la correspondiente a la aplicación del fondo edificable. Los retranqueos respecto de los linderos laterales de las parcelas no son obligatorios.
2. El fondo máximo edificable será de 15 metros.
3. Ocupación máxima de la parcela: la resultante de la aplicación de las condiciones de fondo edificable y de la obligación de vivienda exterior para el caso de uso residencial. Cumplidas estas condiciones, podrá alcanzarse el 100% de ocupación en parcelas de superficie inferior a los 100 m² y el 75% en las restantes.
4. La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros, materializables en Planta Baja +1, permitiéndose el uso del vacío bajo cubierta. Se permite la ejecución de dos plantas de sótano. En el caso de semisótanos, la altura que emerja esta planta se tendrá en cuenta a la hora de medir la altura máxima de la edificación.
5. No tendrán la consideración de parcela mínima y no serán edificables aquellas cuyo frente sea inferior a 6 metros o que no alcancen la superficie mínima de 200 metros



cuadrados. No se autorizarán las divisiones o segregaciones que en lugar a parcelas con dimensiones inferiores a las señaladas para las mínimas.

No obstante, las parcelas existentes en la actualidad con dimensiones inferiores a las indicadas serán edificables si la edificación que se pueda ejecutar sobre las mismas cumpliera las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Plan General y en las disposiciones supramunicipales de aplicación.

6. *Instalaciones complementarias: las parcelas que se destinen a uso de vivienda podrán también albergar instalaciones destinadas a la guarda de elementos, productos o accesorios destinados a la labranza y labores ligadas a los productos del campo, cuando reste espacio suficiente, tras aplicar el fondo y ocupación aplicables. Estas instalaciones no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación residencial, tendrán una sola planta, una altura máxima de 6,00 metros y una limatesa de 7,50 metros de altura.*
7. *Se admiten los cuerpos volados abiertos sobre la vía pública, tipo balcón o mirador, siempre que el vuelo desde el plano de fachada no supere los 50 centímetros, así como los aleros cuya dimensión no supere los 20 centímetros de canto, con mismo vuelo máximo de 50 centímetros. No se podrán realizar cuerpos volados cerrados de fábrica. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales de cerrajería o madera, y su canto máximo será de 10 centímetros.*
8. *El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares del grado, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.*

Estado modificado,

1. *La alineación de fachada corresponde a la alineación a vial. No se permiten los retranqueos respecto a esta alineación en ningún caso. La alineación interior es la correspondiente a la aplicación del fondo edificable. Los retranqueos respecto de los linderos laterales de las parcelas no son obligatorios.*
2. *El fondo máximo edificable será de 15 metros.*
3. *Ocupación máxima de la parcela: la resultante de la aplicación de las condiciones de fondo edificable y de la obligación de vivienda exterior para el caso de uso residencial. Cumplidas estas condiciones, podrá alcanzarse el 100% de ocupación en parcelas de superficie inferior a los 100 m² y el 75% en las restantes.*
4. *La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros, materializables en Planta Baja +1, permitiéndose el uso del vacío bajo cubierta.*
5. *No tendrán la consideración de parcela mínima y no serán edificables aquellas cuyo frente sea inferior a 6 metros o que no alcancen la superficie mínima de 200 metros cuadrados. No se autorizarán las divisiones o segregaciones que en lugar a parcelas con dimensiones inferiores a las señaladas para las mínimas.*

No obstante, las parcelas existentes en la actualidad con dimensiones inferiores a las indicadas serán edificables si la edificación que se pueda ejecutar sobre las mismas cumpliera las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Plan General y en las disposiciones supramunicipales de aplicación.

6. *Instalaciones complementarias: las parcelas que se destinen a uso de vivienda podrán también albergar instalaciones destinadas a la guarda de elementos, productos o*



accesorios destinados a la labranza y labores ligadas a los productos del campo, cuando reste espacio suficiente, tras aplicar el fondo y ocupación aplicables. Estas instalaciones no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación residencial, tendrán una sola planta, una altura máxima de 6,00 metros y una limatesa de 7,50 metros de altura.

7. Se admiten los cuerpos volados abiertos sobre la vía pública, tipo balcón o mirador, siempre que el vuelo desde el plano de fachada no supere los 50 centímetros, así como los aleros cuya dimensión no supere los 20 centímetros de canto, con mismo vuelo máximo de 50 centímetros. No se podrán realizar cuerpos volados cerrados de fábrica. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales de cerrajería o madera, y su canto máximo será de 10 centímetros.
8. El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares del grado, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.

2.7.- Modificación del artículo 391, de la Normativa del PGOU. Estado actual y propuesto.

- Artículo 391 de la Normativa Urbanística:

Estado actual,

1. Las alineaciones oficiales exteriores o de parcela son las definidas gráficamente en el plano de Calificación a escala 1:1.000. Será posible el retranqueo respecto a dicha alineación oficial.
2. El fondo máximo edificable se medirá desde la alineación de fachada y será de 15 m.
3. La edificación no podrá ocupar una superficie de la parcela superior a los siguientes porcentajes:
 - a. En parcelas destinadas a uso residencial, el 60% de la superficie.
 - b. En parcelas destinadas a otros usos, el 80% de la superficie.
4. La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros, materializables en Planta Baja +1, permitiéndose el uso del vacío bajo cubierta. Se permite la ejecución de dos plantas de sótano. En el caso de semisótanos, la altura que emerja esta planta se tendrá en cuenta a la hora de medir la altura máxima de la edificación.
5. Cuando la parcela tenga un frente superior a trece(13) metros se establecen retranqueos mínimos obligatorios a los linderos laterales de las parcelas de cuatro metros. En caso contrario, los retranqueos no son obligatorios.

Las medianeras vistas que deje la nueva edificación se tratarán adecuadamente con obligatoria realización de cerramiento opaco con acabado similar al de la fachada en la alineación exterior, si la edificación se realiza retranqueada, con objeto de mantener la continuidad de la envolvente de la calle.

6. La edificabilidad será la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen y forma de la edificación.



7. *Instalaciones complementarias: las parcelas que se destinen a uso de vivienda podrán también albergar instalaciones destinadas a la guarda de elementos, productos o accesorios destinados a la labranza y labores ligadas a los productos del campo, cuando reste espacio suficiente, tras aplicar el fondo y ocupación aplicables. Estas instalaciones no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación residencial, tendrán una sola planta, una altura máxima de 6,00 metros y una limateza de 7,50 metros de altura.*
8. *Se admiten los cuerpos volados abiertos sobre la vía pública, tipo balcón o mirador, siempre que el vuelo desde el plano de fachada no supere los 50 centímetros, así como los aleros cuya dimensión no supere los 20 centímetros de canto, con mismo vuelo máximo de 50 centímetros. No se podrán realizar cuerpos volados cerrados de fábrica. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales de cerrajería o madera, y su canto máximo será de 10 centímetros.*
9. *El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares del grado, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.*

Estado propuesto,

1. *Las alineaciones oficiales exteriores o de parcela son las definidas gráficamente en el plano de Calificación a escala 1:1.000. Será posible el retranqueo respecto a dicha alineación oficial.*
2. *El fondo máximo edificable se medirá desde la alineación de fachada y será de 15 m.*
3. *La edificación no podrá ocupar una superficie de la parcela superior a los siguientes porcentajes:*
 - a. *En parcelas destinadas a uso residencial, el 60% de la superficie.*
 - b. *En parcelas destinadas a otros usos, el 80% de la superficie.*
4. *La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros, materializables en Planta Baja +1, permitiéndose el uso del vacío bajo cubierta.*
5. *Cuando la parcela tenga un frente superior a trece(13) metros se establecen retranqueos mínimos obligatorios a los linderos laterales de las parcelas de cuatro metros. En caso contrario, los retranqueos no son obligatorios.*

Las medianeras vistas que deje la nueva edificación se tratarán adecuadamente con obligatoria realización de cerramiento opaco con acabado similar al de la fachada en la alineación exterior, si la edificación se realiza retranqueada, con objeto de mantener la continuidad de la envolvente de la calle.
6. *La edificabilidad será la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen y forma de la edificación.*
7. *Instalaciones complementarias: las parcelas que se destinen a uso de vivienda podrán también albergar instalaciones destinadas a la guarda de elementos, productos o accesorios destinados a la labranza y labores ligadas a los productos del campo, cuando reste espacio suficiente, tras aplicar el fondo y ocupación aplicables. Estas instalaciones no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación residencial, tendrán una sola planta, una altura máxima de 6,00 metros y una*



limatesa de 7,50 metros de altura.

8. *Se admiten los cuerpos volados abiertos sobre la vía pública, tipo balcón o mirador, siempre que el vuelo desde el plano de fachada no supere los 50 centímetros, así como los aleros cuya dimensión no supere los 20 centímetros de canto, con mismo vuelo máximo de 50 centímetros. No se podrán realizar cuerpos volados cerrados de fábrica. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales de cerrajería o madera, y su canto máximo será de 10 centímetros.*
9. *El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares del grado, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.*

2.8.- Modificación del artículo 398, de la Normativa del PGOU. Estado actual y propuesto.

- Artículo 398 de la Normativa Urbanística:

Estado actual,

1. Grado 1º:

- a. *Las alineaciones de fachada o de la edificación podrán separarse de la alineación exterior o de parcela un máximo de 4 metros, de forma que la edificación quede retranqueada respecto de dicha alineación exterior.*
- b. *El fondo edificable máximo se medirá desde la alineación exterior o de parcela, y será de 15 metros.*
- c. *Las edificaciones podrán retranquearse de la alineación exterior un máximo de 4 metros. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos laterales de las parcelas, salvo los derivados de la existencia de servidumbres.*
- d. *La edificación no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela, con independencia de su uso.*
- e. *El número de plantas edificables es de dos (PB+1). La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros.*
- f. *La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros, materializables en Planta Baja +1. Se permite la ejecución de dos plantas de sótano. En el caso de semisótanos, la altura que emerja esta planta se tendrá en cuenta a la hora de medir la altura máxima de la edificación.*
- g. *El coeficiente de edificabilidad de los terrenos afectados por este grado es de 0,8 m²/m².*
- h. *Se admiten los cuerpos volados abiertos sobre la vía pública, tipo balcón o mirador, siempre que el vuelo desde el plano de la fachada no supere los 50 centímetros., así como los aleros cuya dimensión no supere los 30 centímetros. No se podrán realizar cuerpos volados cerrados de fábrica. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales en cerrajería o madera.*



2. Grados 2º y 3º: El régimen de retranqueos será el dispuesto en la ordenación detallada en cada caso. El máximo fondo edificable será de 12 metros, debiendo reducirse si así lo establece la ordenación detallada. La altura máxima será de PB+1, con las equivalencias establecidas en las condiciones generales de la edificación.

Estado propuesto,

1. Grado 1º:

- a. Las alineaciones de fachada o de la edificación podrán separarse de la alineación exterior o de parcela un máximo de 4 metros, de forma que la edificación quede retranqueada respecto de dicha alineación exterior.
- b. El fondo edificable máximo se medirá desde la alineación exterior o de parcela, y será de 15 metros.
- c. Las edificaciones podrán retranquearse de la alineación exterior un máximo de 4 metros. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos laterales de las parcelas, salvo los derivados de la existencia de servidumbres.
- d. La edificación no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela, con independencia de su uso.
- e. El número de plantas edificables es de dos (PB+1). La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros.
- f. La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros, materializables en Planta Baja +1.
- g. El coeficiente de edificabilidad de los terrenos afectados por este grado es de 0,8 m²/m².
- h. Se admiten los cuerpos volados abiertos sobre la vía pública, tipo balcón o mirador, siempre que el vuelo desde el plano de la fachada no supere los 50 centímetros., así como los aleros cuya dimensión no supere los 30 centímetros. No se podrán realizar cuerpos volados cerrados de fábrica. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales en cerrajería o madera.

2. Grados 2º y 3º: El régimen de retranqueos será el dispuesto en la ordenación detallada en cada caso. El máximo fondo edificable será de 12 metros, debiendo reducirse si así lo establece la ordenación detallada. La altura máxima será de PB+1, con las equivalencias establecidas en las condiciones generales de la edificación.

CAPÍTULO 3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial

Las determinaciones a modificar constituyen en virtud de lo establecido en el artículo 42, 1º, b) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 92, a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, en relación con el art. 94, 1º, d) del mismo, "determinaciones de ordenación detallada" que afectan al "uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria", así como "de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación".



Tratándose de determinaciones de ordenación detallada, no tienen influencia en el modelo territorial de los instrumentos de ordenación del territorio y en la ordenación general vigente establecida por el PGOU (aprobado definitivamente mediante FOM/2113/2007, de 27 de diciembre y ORDEN FYM/73/2013, de 8 de enero).

Se indica expresamente que la presente modificación no supone un aumento de volumen sobre la ordenación previa a los efectos del art. 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Así mismo se indica expresamente que el presente instrumento no modifica ninguna determinación de Ordenación General vigente.

CAPÍTULO 4. Procedimiento

En cuanto a la tramitación del presente documento se indica que al tratarse de una modificación de la ordenación detallada de un Plan General adaptado a la Ley 5/99, de 8 de abril, la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad con lo señalado en el art. 58.3.a) de la LUCyL, y art. 170 del RUCyL.

Título II. RESUMEN EJECUTIVO

La modificación propuesta se dirige a rectificar o precisar determinadas condiciones de la edificación.

El alcance de la Modificación se motiva y recoge en el Título I de la Memoria Vinculante y su ámbito de aplicación es el término municipal.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Nueva redacción de la Normativa Urbanística del PGOU, art. [387](#),

Condiciones estéticas

1. *Construcciones: Las construcciones a realizar en el área, deberán mantener las características dominantes de la arquitectura de la zona, debiendo mantenerse las tipologías originales.*
2. *Materiales: Se admiten como acabados los materiales tradicionales de la zona, permitiéndose el uso de todos aquellos que se integren en el entorno y no supongan una ruptura con las edificaciones tradicionales existentes como los enfoscados en tonos naturales, piedras y ladrillos de tejar, en cerramientos y medianeras.*
3. *Carpintería: En la carpintería exterior se utilizará la madera, el PVC o el aluminio lacado en tonos oscuros.*
4. *Cubiertas: “Las cubiertas presentarán una tonalidad similar a la de la teja árabe cerámica (excluidas las zonas donde tenga competencia la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural donde las cubiertas deben ser de teja árabe cerámica) y en sus tonos naturales, prohibiéndose la vidriada. Para los remates de chimeneas y conductos de ventilación, se elegirán soluciones constructivas acordes con la tipología edificatoria y constructiva del resto de la edificación.”*
4. *Tratamiento de medianeras: Las paredes medianeras vistas de las edificaciones, deberán ser tratadas mediante su enfoscado en tonos naturales.*



Nueva redacción de la Normativa Urbanística del PGOU, art. 393,

Condiciones estéticas

1. Las construcciones a realizar en el área, deberán mantener las características dominantes de la arquitectura de la zona, debiendo mantenerse las tipologías originales.
2. Se admiten como acabados los materiales tradicionales de la zona, permitiéndose el uso de todos aquellos que se integren en el entorno y no supongan una ruptura con las edificaciones tradicionales existentes como los enfoscados en tonos naturales, piedras y ladrillos de tejar, en cerramientos y medianeras.
3. En la carpintería exterior se utilizará la madera, el PVC o el aluminio lacado en tonos oscuros.
4. Cubiertas: “Las cubiertas presentarán una tonalidad similar a la de la teja árabe cerámica (excluidas las zonas donde tenga competencia la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural donde las cubiertas deben ser de teja árabe cerámica) y en sus tonos naturales, prohibiéndose la vidriada. Para los remates de chimeneas y conductos de ventilación, se elegirán soluciones constructivas acordes con la tipología edificatoria y constructiva del resto de la edificación.”
5. Las paredes medianeras vistas de las edificaciones, deberán ser tratadas mediante su enfoscado en tonos naturales.

Nueva redacción de la Normativa Urbanística del PGOU, art. 241,

Condiciones higiénicas y medioambientales del uso industrial en categorías 3ª y 4ª

1. La altura libre mínima para piezas vivideras y locales de trabajo será de 2,50 m. Se exceptúan los usos comerciales, cuya altura libre mínima será de 3,50 m., si bien, los elementos decorativos, falsos techos y techos técnicos pueden reducir dicha altura hasta 2,50 m. Para piezas no vivideras (archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, garajes, trasteros y similares y, en general, los que no supongan la permanencia de personas o se destinen a puestos de trabajo permanentes) se admite una altura libre mínima de 2,00 m. Los falsos techos, techos técnicos o elementos decorativos de techo, así como los elementos estructurales descolgados no reducirán dicha altura libre mínima. Se exceptúan los usos comerciales, cuya altura libre mínima será de 3,50 m., si bien, los elementos decorativos, falsos techos y techos técnicos pueden reducir dicha altura hasta 2,50 m. La superficie mínima de las piezas vivideras y locales de trabajo es de 10 m² útiles, salvo que se trate de usos de vivienda que cumplirán lo dispuesto al efecto en el P.G. o se motive la necesidad absoluta de otra dimensión.
2. Todos los centros de trabajo dispondrán de aseos y vestuarios, incluyendo duchas, separados por sexos que estarán debidamente ventilados.
 - a. Se entiende por aseo completo al conjunto de retrete y lavabo, con superficie mínima 1,5 m² y con vestíbulo de independencia respecto a otros usos y con altura mínima de 2,30m. Se dotará cada actividad dentro de la nave industrial con **un aseo** como mínimo, aumentando su número a partir de 200 m² construidos en la siguiente proporción:



Dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento

Se establecen como dotación mínima:

1. En edificios de vivienda colectiva, 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda más 1,5 plazas plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de otros usos. En edificios de vivienda unifamiliar, dos plazas de aparcamiento por cada vivienda.
2. En edificios de uso de alojamiento hostelero exclusivo en categorías 3ª (más de 40 camas) y 4ª, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 4 habitaciones.
3. En edificio exclusivo destinados a usos de terciario comercial, con independencia de lo que en su momento establezca el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 80 metros cuadrados construidos y una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de otros usos.
4. En edificios de uso terciario de oficinas y de uso dotacional de equipamiento público o privado, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso ubicado en el inmueble.
5. En el caso de edificios, con superficie destinada a usos distintos del residencial superior a 1.500 m², las dotaciones mínimas de aparcamiento anteriormente indicadas, excepto las relativas al uso residencial, podrán aumentarse hasta 6 plazas por cada 100 m² de superficie del uso correspondiente. Las plazas de aparcamiento se localizarán en la propia parcela.

La necesidad de incremento de la dotación mínima deberá autorizarse previamente a la concesión de la Licencia, previa solicitud y presentación en un documento que deberá justificar la necesidad del incremento de la dotación y acreditar que dicho incremento no produce un impacto negativo sobre la red viaria, la estructura comercial y urbanística de la zona y del Municipio o, en su caso, proponer las medidas correctoras necesarias para que dicho impacto no se produzca.

6. El total de la dotación mínima de plazas de aparcamiento en un edificio se obtendrá como suma de las dotaciones mínimas parciales de cada uno de los usos existentes en el edificio.

Nueva redacción de la Normativa Urbanística del PGOU, art. 170,

Medición de alturas

1. Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. La equivalencia entre ambas es la siguiente:

| | |
|------|---|
| PB | 4,50 m |
| PB+1 | 6,60 m (San Lorenzo y Barrios incorporados) |
| | 7,20 m (resto) |
| PB+2 | 10,50 m |
| PB+3 | 13,50 m |
| PB+4 | 16,50 m |
| PB+5 | 19,25 m |
| PB+6 | 22,00 m |
| PB+7 | 24,75 m |
| PB+8 | 27,50 m |
| PB+9 | 30 m |



6. *La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo. Se permite el banqueado o escalonamiento libre. En todo caso las mediciones se efectuarán para cada escalonamiento en su punto medio si su longitud no es mayor de ocho metros. En el caso de longitudes mayores de ocho metros la medición se efectuará a cuatro metros del punto más bajo de rasante para cada escalonamiento.*
7. *En el caso de edificaciones en esquina entre calles con diferente altura, se tomará para cada fachada la altura correspondiente, prolongándose la de mayor altura sobre la fachada recayente a la calle con menor altura en una longitud no mayor del fondo edificable en la calle de mayor anchura. No podrán dejarse paramentos ciegos o medianeras vistas, debiendo aplicarse a la solución adoptada un tratamiento de fachada.*
8. *Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, se incluirán en el cómputo del número de plantas, cualquiera que fuese su uso, como una planta más. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfnas o con soportales.*

Nueva redacción de la Normativa Urbanística del PGOU, art. 386,

Condiciones de la edificación

1. *La alineación de fachada corresponde a la alineación a vial. No se permiten los retranqueos respecto a esta alineación en ningún caso. La alineación interior es la correspondiente a la aplicación del fondo edificable. Los retranqueos respecto de los linderos laterales de las parcelas no son obligatorios.*
2. *El fondo máximo edificable será de 15 metros.*
3. *Ocupación máxima de la parcela: la resultante de la aplicación de las condiciones de fondo edificable y de la obligación de vivienda exterior para el caso de uso residencial. Cumplidas estas condiciones, podrá alcanzarse el 100% de ocupación en parcelas de superficie inferior a los 100 m² y el 75% en las restantes.*
4. *La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros, materializables en Planta Baja +1, permitiéndose el uso del vacío bajo cubierta.*
5. *No tendrán la consideración de parcela mínima y no serán edificables aquellas cuyo frente sea inferior a 6 metros o que no alcancen la superficie mínima de 200 metros cuadrados. No se autorizarán las divisiones o segregaciones que en lugar a parcelas con dimensiones inferiores a las señaladas para las mínimas.*
No obstante, las parcelas existentes en la actualidad con dimensiones inferiores a las indicadas serán edificables si la edificación que se pueda ejecutar sobre las mismas cumpliera las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Plan General y en las disposiciones supramunicipales de aplicación.
6. *Instalaciones complementarias: las parcelas que se destinen a uso de vivienda podrán también albergar instalaciones destinadas a la guarda de elementos, productos o accesorios destinados a la labranza y labores ligadas a los productos del campo, cuando reste espacio suficiente, tras aplicar el fondo y ocupación aplicables. Estas instalaciones no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación residencial, tendrán una sola planta, una altura máxima de 6,00 metros y una limatesa de 7,50 metros de altura.*
7. *Se admiten los cuerpos volados abiertos sobre la vía pública, tipo balcón o mirador,*



siempre que el vuelo desde el plano de fachada no supere los 50 centímetros, así como los aleros cuya dimensión no supere los 20 centímetros de canto, con mismo vuelo máximo de 50 centímetros. No se podrán realizar cuerpos volados cerrados de fábrica. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales de cerrajería o madera, y su canto máximo será de 10 centímetros.

8. *El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares del grado, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.*

Nueva redacción de la Normativa Urbanística del PGOU, art. 391,

Condiciones de la edificación

1. *Las alineaciones oficiales exteriores o de parcela son las definidas gráficamente en el plano de Calificación a escala 1:1.000. Será posible el retranqueo respecto a dicha alineación oficial.*
2. *El fondo máximo edificable se medirá desde la alineación de fachada y será de 15 m.*
3. *La edificación no podrá ocupar una superficie de la parcela superior a los siguientes porcentajes:*
 - a. *En parcelas destinadas a uso residencial, el 60% de la superficie.*
 - b. *En parcelas destinadas a otros usos, el 80% de la superficie.*
4. *La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros, materializables en Planta Baja +1, permitiéndose el uso del vacío bajo cubierta.*
5. *Cuando la parcela tenga un frente superior a trece(13) metros se establecen retranqueos mínimos obligatorios a los linderos laterales de las parcelas de cuatro metros. En caso contrario, los retranqueos no son obligatorios.*

Las medianeras vistas que deje la nueva edificación se tratarán adecuadamente con obligatoria realización de cerramiento opaco con acabado similar al de la fachada en la alineación exterior, si la edificación se realiza retranqueada, con objeto de mantener la continuidad de la envolvente de la calle.
6. *La edificabilidad será la resultante de la aplicación de las condiciones de volumen y forma de la edificación.*
7. *Instalaciones complementarias: las parcelas que se destinen a uso de vivienda podrán también albergar instalaciones destinadas a la guarda de elementos, productos o accesorios destinados a la labranza y labores ligadas a los productos del campo, cuando reste espacio suficiente, tras aplicar el fondo y ocupación aplicables. Estas instalaciones no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación residencial, tendrán una sola planta, una altura máxima de 6,00 metros y una limatesa de 7,50 metros de altura.*
8. *Se admiten los cuerpos volados abiertos sobre la vía pública, tipo balcón o mirador, siempre que el vuelo desde el plano de fachada no supere los 50 centímetros, así como los aleros cuya dimensión no supere los 20 centímetros de canto, con mismo vuelo máximo de 50 centímetros. No se podrán realizar cuerpos volados cerrados de fábrica.*



Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales de cerrajería o madera, y su canto máximo será de 10 centímetros.

9. El coeficiente de edificabilidad en cada parcela, salvo indicación contraria en las condiciones particulares del grado, será el resultante de dividir la superficie edificada posible según las condiciones volumétricas por la superficie de dicha parcela. Dichas condiciones volumétricas vienen definidas por el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.

Nueva redacción de la Normativa Urbanística del PGOU, art. 398,

Condiciones de la edificación

1. Grado 1º:

- a. Las alineaciones de fachada o de la edificación podrán separarse de la alineación exterior o de parcela un máximo de 4 metros, de forma que la edificación quede retranqueada respecto de dicha alineación exterior.
- b. El fondo edificable máximo se medirá desde la alineación exterior o de parcela, y será de 15 metros.
 - a. Las edificaciones podrán retranquearse de la alineación exterior un máximo de 4 metros. No se establecen retranqueos obligatorios a los linderos laterales de las parcelas, salvo los derivados de la existencia de servidumbres.
 - b. La edificación no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela, con independencia de su uso.
 - c. El número de plantas edificables es de dos (PB+1). La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros.
 - d. La altura máxima de la edificación será de 6,60 metros, materializables en Planta Baja +1.
 - e. El coeficiente de edificabilidad de los terrenos afectados por este grado es de 0,8 m²/m².
 - f. Se admiten los cuerpos volados abiertos sobre la vía pública, tipo balcón o mirador, siempre que el vuelo desde el plano de la fachada no supere los 50 centímetros., así como los aleros cuya dimensión no supere los 30 centímetros. No se podrán realizar cuerpos volados cerrados de fábrica. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales en cerrajería o madera.

2. Grados 2º y 3º: El régimen de retranqueos será el dispuesto en la ordenación detallada en cada caso. El máximo fondo edificable será de 12 metros, debiendo reducirse si así lo establece la ordenación detallada. La altura máxima será de PB+1, con las equivalencias establecidas en las condiciones generales de la edificación.



ANEXOS

ANEXO I Afección sobre el patrimonio arqueológico y presencia de riesgos naturales y tecnológicos.

En relación con lo prescrito en el artículo 12-1º de la Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León, publicada el 4 de mayo de 2007 y en relación con lo prescrito en el artículo 4. b) la ITU 1/2011, publicada en el BOCyL de 11 de marzo de 2011, se indica que la presente modificación no tiene afección sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

En relación con lo establecido en el artículo 54 de Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y los arts. 91 y 93 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se indica lo siguiente que la presente modificación no tiene afección sobre el patrimonio arqueológico.

En Segovia a 21 de noviembre de 2014

En Segovia,

18/02/2015

Marta Montoya Barroso