

**NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES
de
TORRECABALLEROS**

Provincia de Segovia

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1
APROBACIÓN PROVISIONAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE TORRECABALLEROS.

1.- INTRODUCCIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales (NNUU) han sido aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en acuerdo de fecha 27 de noviembre de 2003 y publicadas en el BOP en fecha 5 de mayo de 2003.

Las Normas Urbanísticas actuales revisaron las Normas Subsidiarias anteriores, Normas que habían sido aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 24 de Febrero de 1.994, pero que no habían sido publicadas en el BOP, y que se fundamentaban en la anterior Ley del Suelo, por lo que resultaba inaplicable con la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Durante la tramitación de la Revisión de las Normas Urbanísticas, han sido presentados varios proyectos de importancia para el desarrollo de la localidad, por plantear gran número de viviendas y el desarrollo de diversas unidades de ejecución. Desde la aprobación se siguen produciendo entradas de propuestas y de desarrollo de las anteriores. Esta avalancha de proyectos es achacable a un conjunto de factores tales como el ser ahora un momento de expansión inmobiliaria, la puesta en funcionamiento de la carretera de circunvalación de Segovia y la proximidad de Torrecaballeros con esta localidad, la ausencia de suelo edificable en Segovia, el incremento de precio del suelo en localidades más próximas tales como San Cristóbal, Palazuelos, La Lastrilla.

Estos factores han producido un rápido incremento de la demanda de suelo en Torrecaballeros, seguido de un incremento del precio del mismo, y un interés por la promoción y uso intensivo de las posibilidades urbanísticas del suelo. La marcha tranquila del crecimiento de Torrecaballeros ha quedado alterada y se han buscado los resquicios de la normativa para una utilización del suelo muchas veces abusiva, distorsionando el crecimiento de la localidad con productos urbanísticos de baja calidad.

Se han planteado en esta modificación puntual varios ajustes de la normativa con el fin de completar el articulado evitando vacíos normativos que permitan el uso abusivo de las fincas disponibles y a la vez aprovechar la corrección y completado del articulado.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

De acuerdo con la Ley 5/1999 “la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados por la misma Ley”.

La propuesta de ordenación para el término municipal de Torrecaballeros se describe en los siguientes apartados de la memoria.

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

A continuación se describen detalladamente los objetivos de la modificación:

- Regular la intensidad de usos, ocupación y diversos aspectos formales de las edificaciones del casco actual, con el fin de compaginar las nuevas construcciones con las tradicionales.
- Regular las nuevas edificaciones de vivienda colectiva en el suelo urbano consolidado en el casco nuevo de grado I, (CN I), para armonizar las nuevas edificaciones con el entramado urbano actual.
- Definir con claridad la ordenanza de aplicación en el Plan Parcial de El Balagar, que cuenta con una ordenanza propia, habida cuenta que no ha sido recogida en las NNUU.
- Se añaden unos criterios sobre las posibles discrepancias entre el parcelario catastral y la toma de datos reales, tanto en delimitación de ordenanzas como en unidades de actuación.
- Se contempla la posibilidad de construcción de edificios auxiliares, tales como garajes, cenadores, pérgolas o barbacoas en el área de retranqueo de ordenanzas CNI, CNII y PP “El Balagar”, de forma que se regule su posible construcción sin alterar la tipología existente.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La presente modificación de NNUU se plantean como un ajuste de las mismas para dar solución a problemas sobrevenidos, incentivados por la actual presión inmobiliaria debido al ciclo expansivo de la economía, y que exigen una inmediata solución.

Las presentes modificaciones puntuales tienen un carácter de ajustes y aclaraciones de las normas, realizadas mediante el completado del articulado, con aclaraciones y corrección de algunos puntos que en la práctica se han considerado como no adecuados.

Los puntos que son tratados en la presente modificación son los siguientes:

- En las actuales Normas Urbanísticas se mantuvo el mismo ordenamiento en el Casco Actual que en las Normas precedentes. Tan sólo se añadió la condición general de la dotación de una plaza de garaje por cada vivienda proyectada. Se ha detectado la circunstancia de que existen parcelas donde es imposible ubicar una vivienda con su plaza de garaje, debido a que por su forma o dimensión no

caben de forma simultánea. Se propone fijar, por una parte, unos criterios para permitir la no realización de garaje, y a la vez, otros criterios de limitar el número de viviendas u otros usos admisibles en cada parcela para evitar que haya viviendas que queden sin la dotación de garaje debido a la alta densificación del número de viviendas y además garantizar el crecimiento sostenible en los criterios definidos en los apartados a y b del punto 1 del artículo 36 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Castilla y León.

- En el Casco Actual no existe una definición exacta de las características tipológicas constructivas de la edificación tradicional, limitándose a definir la parcela mínima, altura, fondo, pendiente de cubierta y exigencia de alineación a fachada. Se encuentra necesario también definir la intensidad de uso de cada parcela, con el fin de evitar una gran densificación de una zona determinada con la proliferación de viviendas mínimas y el uso de despachos y estudios para ser destinados posteriormente a otros usos. Además, el uso de bajocubierta, tradicionalmente desván, se está utilizando para ampliar el número de viviendas y locales. A su vez se deben evitar la aparición de medianeras que no puedan ser completadas, creando una imagen antiestética.
- Lo referido en el punto anterior sobre usos de despachos y estudios y de bajocubierta se habrá de aplicar también a la ordenanza CNI.
- También en el casco actual existe unas condiciones de ocupación con una lectura contradictoria, puesto que fija la ocupación por tramos, dando lugar a dos lecturas distintas, por un lado que la ocupación se refiera a tramos independientes y acumulativos y por otro que la ocupación se refiera al total de la parcela en función de su superficie. De esta última forma la ocupación de una finca de 121 m² sería muy inferior a otra finca de 120 m², lo cual parece incongruente. Se propone un criterio de ocupación más racional.
- En suelo urbano consolidado en el casco nuevo de grado I, (CN I), se admite la construcción de edificios de vivienda colectiva, además de los de vivienda unifamiliar. En la práctica, este uso intensivo supone una reordenación de la finca, máxime cuando en una misma finca tienen cabida dos o más bloques de viviendas, apareciendo uno o varios edificios rodeados de espacios libres de propiedad comunitaria o de uso particular de un determinado vecino. Además se produce mayor intensidad de circulación de vehículos. Se propone que estas nuevas ordenaciones, por su incidencia visual, su interrelación con la vía pública, su diferenciación de usos públicos y privados, sean avaladas por un estudio de detalle que garantice su integración con el entramado urbano.
- Los edificios de vivienda colectiva en la ordenanza CN I en suelo urbano consolidado se establecen sobre un viario que en su práctica totalidad es de 10 m de ancho, con aceras de 1,50m a cada lado y calzada de 7 m. Estos viales en vivienda unifamiliar pueden dar cabida, por su baja densidad de tráfico, a aparcamientos en línea sin interrumpir el tránsito de vehículos, mientras que en vivienda colectiva se puede producir un incremento de aparcamiento y de circulación en las calles. Se propone que en la ordenación detallada de las parcelas que vayan a ser destinadas a edificios de vivienda colectiva se dispongan, además de los aparcamientos preceptivos para las viviendas, otras

plazas accesibles desde la calle desde la que tienen acceso, y dentro de la parcela.

- El desarrollo del suelo urbano no consolidado está previsto en las NNUU a través de unidades de actuación. Se han detectado varios errores en los planos catastrales que sirvieron de base para la redacción de normas, dándose la circunstancia que existen diferencia de cabida y de delimitación de las fincas grafiadas respecto a las fincas reales. Se establece como criterio que serán válidas las fincas según su deslinde real, definiéndose con exactitud las fincas mediante un levantamiento topográfico. Habrá de mantenerse como prioritario en el desarrollo de las unidades de actuación el aprovechamiento medio, el ancho de viales, con carácter de mínimo, la superficie de zonas verdes en su valor numérico indicado en las fichas y la de dotaciones en su cuantía mínima según lo dispuesto en el art. De la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- El Sector denominado “El Balagar” está urbanizado y construidas viviendas unifamiliares en más de la mitad de las parcelas. Falta una regulación exacta de los retranqueos.
- Los edificios auxiliares están definidos en las normas urbanísticas, no obstante, en las ordenanzas CNI, CNII y PP El Balagar se ha observado la aparición de casetas para distintos usos y garajes construidos al amparo de licencia o sin esta en el área de retranqueo. Cabe la interpretación de ser el retranqueo sólo aplicable al edificio principal, mientras que las casetas, muchas veces por su reducido tamaño consideradas como obras menores, no quedarían sujetas a estas condiciones. Pues bien, ante lo que supone una demanda de este tipo de construcciones, se propone su regulación para evitar que distorsionen la tipología constructiva de los edificios aislados. Se propone de esta forma permitir adosar a la alineación los edificios destinados a garaje, y a los linderos los cenadores, cuartos de herramientas, leñeras u otros, pero limitando su dimensión, de tal forma que cuenten a efectos de cómputo de la superficie edificable y de la ocupación para no rebasar los parámetros admisibles; además limitando la superficie total y limitando el número de edificios auxiliares.

5.- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

La presente modificación de NNUU trata de un ajuste normativo a problemas puntuales detectados; no implica revisión, ni modificación del planeamiento de desarrollo ni incremento de volumen.

Seguirá el procedimiento de aprobación especificado en el artículo 58 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, sin entrar en los supuestos especificados en los apdos a, b, c y d del punto 3 del artículo 58.

NORMATIVA.

Quedan suprimidos o ampliados los siguiente artículos de las NNUU de Torrecaballeros

Art.1.9. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Se amplía el texto.

6.2.2 EDIFICACIONES AUXILIARES

Se amplía en dos párrafos.

Art.9.3. Condiciones particulares de la zona CA

Se sustituye por otro apartado con la misma denominación y lo recogen lo expuesto en la memoria justificativa de la modificación

Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la Zona CN

Ídem anterior.

Se incluyen a las ordenanzas de las NNUU de Torrecaballeros los siguientes artículos:

Art.1.9. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las determinaciones de las presentes NN.UU.M. se interpretarán con base a los criterios partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones recogidas en el Glosario de términos urbanísticos.

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

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y Memoria Justificada (de carácter más informativo o justificativo se consideran que prevalecen aquellas contra éstas.

En caso de que no se ajustase la realidad parcelaria con los límites de las distintas ordenanzas, unidades de actuación o delimitación de suelo, se establece como criterio que serán válidas las fincas según su deslinde real, definido de forma exacta mediante un levantamiento topográfico. Habrá de mantenerse como prioritario en el desarrollo de las unidades de actuación el aprovechamiento medio, el ancho de viales, con carácter de mínimo, la superficie de zonas verdes en su valor numérico indicado en las fichas y la de dotaciones en su cuantía mínima según lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su desarrollo reglamentario. Se excluye de estos casos en aquellas fincas de gran tamaño que de forma manifiestamente intencionada se haya definido un límite de ordenanza con criterios de fondo edificable u otros similares.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad,

mayores espacios públicos, mayor protección y conservación del Patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo salvo prueba fehaciente contrario y todo ello por la virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

6.2.2 EDIFICACIONES AUXILIARES

Definición: Son las construcciones complementarias e independientes al edificio principal para la explotación del suelo tales como: bodegas, cuadras o establos, pajares, incluso cocheras para vehículos u otros usos análogos al uso principal. En caso de no existir edificio principal serán aquellas construcciones que alberguen almacenes u otros usos no residenciales ni de actividad clasificada.

Condiciones urbanísticas: Deben disponer de entrada independiente para la vivienda y la edificación auxiliar, no siendo esta mayor de 100 m², ni con altura máxima superior de 2,50 m y no estar separada de la edificación principal de la vivienda en más de 25m. La altura de la fachada o medianera de la edificación auxiliar que linde con vía pública o finca particular, no superará 2,50 m en ningún punto.

Si la edificación auxiliar se adosa al lindero y/o a la alineación oficial, la superficie máxima será de 50 m² o el 2,5% de la parcela, distribuidos en un máximo de dos edificios auxiliares. La altura será de 2,50m y la cumbrera de 3,20m.

Toda superficie auxiliar contará, junto con la ocupación principal, como superficie edificada y como ocupación de parcela, a efectos de no superar los índices de edificabilidad y ocupación.

Condiciones estéticas: Tendrán idénticas calidades en los acabados que el edificio principal.

Art.9.3.

Condiciones particulares de la Zona CA

a) Tipología Edificatoria.- Edificación en manzana cerrada.

b) Altura de la Edificación.-

TORRECABALLEROS Y ALDEHUELA:

Planta baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta, altura máxima de cornisa 7 metros. Altura máxima de cumbrera respecto a la planta alta 3,75 m.

CABANILLAS Y CASERÍO.-

Planta baja + una planta o aprovechamiento bajo cubierta, altura máxima de cornisa 6,50 metros. Altura máxima de cumbrera respecto a la planta alta 2,80 m.

c) Uso característico.- Residencial.

d) Usos permitidos:

- Oficinas y Comercios en sus tres categorías
- Uso de Almacenes en sus tres categorías
- Uso de Aparcamiento
- Uso Dotacional
- Uso Hotelero en sus tres categorías
- Uso Sanitario
- Uso Agrario
- Uso industrial categorías 1^a y 2^a
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:

- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial categoría 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado

f) Intensidad de uso:

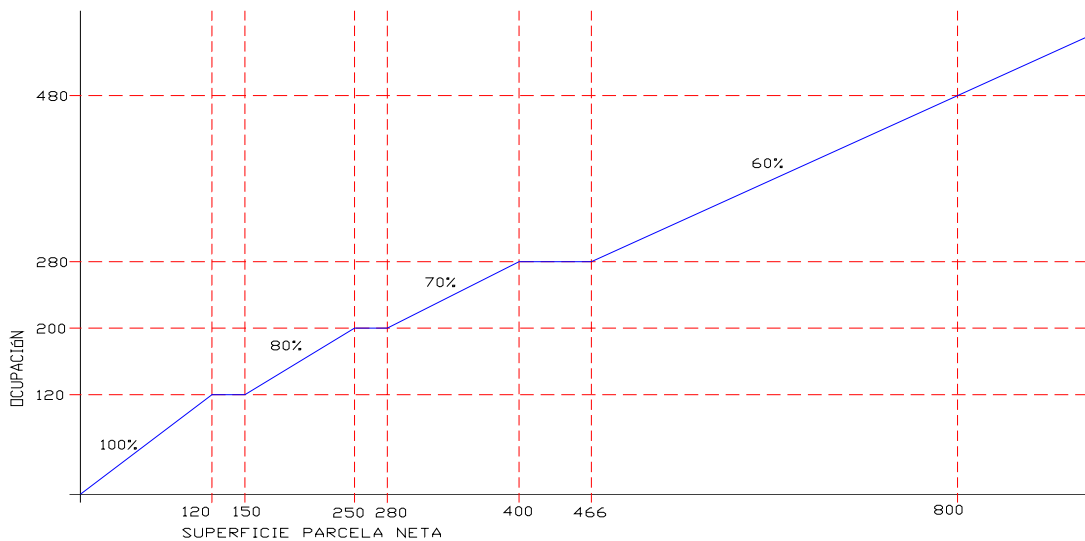
- El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Clasificación y Calificación y el de alineaciones, y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiere.

- Las alineaciones exteriores, serán las establecidas en el conjunto de planos de red viaria y alineaciones.

- Retranqueos no se permiten con carácter general, ni respecto al frente de parcela que linde con la vía pública ni respecto a los linderos laterales. Con carácter excepcional se admite la existencia de un patio a fachada a cuando no existan medianerías vistas y el cierre del patio sea acorde con la edificación de la zona.

- Ocupación máxima de parcela neta, dentro de las alineaciones establecidas.

- Menores de 120 m² el 100%
- De 120 m² a 150 m², ocupación de 120 m²
- De 150 a 250 m² el 80%
- De 250 m² a 280 m², ocupación de 200 m²
- De 280 a 400 m² el 70%
- De 400 m² a 466 m², ocupación de 280 m²
- Mayores de 466 m² el 60%



Fondo máximo edificable será de 15 metros. No se considera el fondo máximo para edificaciones auxiliares.

g) Parcela mínima en general: 100 m²; Se exceptúan de la condición de parcela mínima a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.UU.M.

Parcela mínima para vivienda colectiva: 100m², pudiéndose realizar un máximo de 1 vivienda por cada 50 m² de parcela y un frente de 6 m por cada vivienda en planta. Los locales independientes de las viviendas proyectadas tendrán la consideración de vivienda a los efectos del presente artículo.

Las fincas segregadas no podrán obtener más aprovechamiento que el que tuviese la finca original, debiendo aportar para la parcelación las fichas urbanísticas definidas en el último párrafo del artículo 3.5.8. A).

h) Frente mínimo: 6 m/l; Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes NN.UU.M.

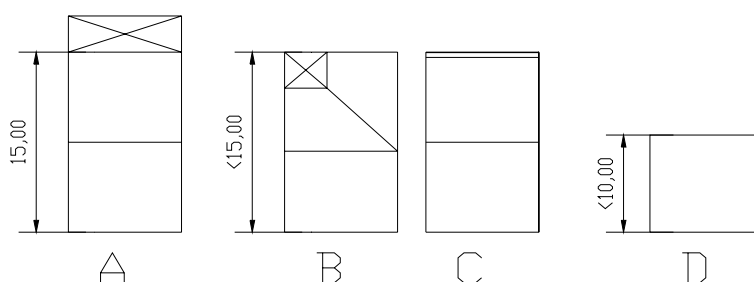
j) Vivienda colectiva: En edificios de vivienda colectiva serán admisibles como máximo ocho unidades por portal, sean estas viviendas o locales independientes, entendiéndose por local todo aquel espacio no destinado al uso de vivienda, cualquiera que sea su uso y denominación.

Se admitirá la ubicación de locales categoría 2ª, en planta baja, con altura de 3,50m mínimos medidos desde la rasante del terreno al centro del local, y la de locales, categoría 1ª en planta primera. Las categorías quedan definidas en el artículo 4.3.2. (la altura de esta planta habrá de ser al menos 3,50 m medidos desde la rasante del terreno en el punto medio del local)

k) Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados, pero si los balcones o miradores tradicionales, a una altura mínima de 3,20 metros y con un ancho a la vía pública no superior a 50 cm.

l) Condiciones estéticas y de acabado: Con carácter general cumplirán las especificaciones recogidas en el Capítulo VII y en especial las siguientes: Las nuevas edificaciones se deberán adaptar a la composición de huecos de las edificaciones del entorno, respetando los ritmos de fachadas, y ejecutando los acabados de fachada con piedra natural o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares). Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo reducirse únicamente al recercado de huecos y procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíbe los grandes aplacados y la falsa mampostería, se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno y además el color sea de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo. Se prohíben los materiales de tipo gresite.

- Las cubiertas serán siempre inclinadas entre el 25 y el 50 %, y de teja curva roja. La cornisa tendrá un vuelo máximo de 40 cm, y comenzará a la altura del forjado de techo de la planta primera o, en caso de ser necesario para regular alturas de calle, a una altura no superior a 3,20 del piso de la planta primera.
- La carpintería exterior, tendrá colores acorde con los de la fachada.
- La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse en colores oscuros.
- Cuando el fondo del solar tenga una dimensión inferior a 15 m y superior a 10 m se dejará un patio de 3m de anchura mínima al fondo de la parcela o, en su caso, el muro lindero con la finca situada al fondo no tendrá una altura superior a la de la fachada.



ll) Sótanos: Se permite un sótano. La evacuación de agua y drenaje del mismo se realizará por bombeo, en caso de tener nivel inferior a la cota de la red de saneamiento.

m) Dotación de garaje: Todas las parcelas con un frente de 6 m o superior y que simultáneamente tengan un fondo de más de 5,00 m contarán con, al menos, una plaza de garaje si es vivienda unifamiliar y con una plaza de garaje por cada vivienda o local si es vivienda colectiva.

Zona CN - CASCO URBANO NUEVO.

Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la Zona CN

a) Tipología Edificatoria:

- Edificación unifamiliar aislada
- Edificación unifamiliar pareadas
- Vivienda plurifamiliar y multifamiliar (en CNI salvo el Bº de la Aldehuela)

b) Altura de la Edificación.- Planta baja + una planta, el aprovechamiento bajo cubierta computa como planta, altura máxima de cornisa 7,00 metros, salvo en el entorno del casco EC III que será de 6,00 m.

c) Uso característico.- Residencial.

d) Usos permitidos:

- Oficinas y Comercios en sus tres categorías
- Uso de Almacenes en sus tres categorías
- Uso de Aparcamiento
- Uso Dotacional
- Uso Hotelero en sus tres categorías
- Uso Sanitario
- Uso Agrario para pequeños almacenes.
- Uso industrial categorías 1ª y 2ª
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:

- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial categoría 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado

f) Sótanos: De acuerdo con el glosario de términos urbanísticos, se considera sótano, la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. No se computará como planta.

g) Semisótano: La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en algunos de sus puntos a más de 0,90 metros sobre la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. Computará como planta.

h) Condiciones estéticas y de acabado: Se cumplirán las especificaciones recogidas en el Capítulo VII.

i) Obras permitidas:

- Construcción de nueva planta.
- Rehabilitación.
- Ampliación.
- Reformas y obras menores.
- Cualquiera que tenga como fin ajustarse a la normativa o que esté permitida por esta.

j) **Uso del vacío bajo cubierta: Podrá tener uso vividero, asociado a las viviendas del piso inferior o de vivienda independiente siempre y cuando cumpla el programa mínimo de vivienda en espacio con altura igual o superior a 2,50m.**

Parcelas

Se establece unas dimensiones mínimas para la reparcelación, segregación y división de parcelas, considerando que las actuales parcelas que no alcanzasen estos mínimos son edificables.

Como excepción se admite toda modificación de lindes de parcelas, con el proceso de segregación -agregación, que tenga como único y exclusivo fin mejorar la forma y características de las parcelas, pese a incumplir las medidas mínimas señaladas.

Categorías de Casco Urbano Nuevo

Comprende el suelo urbano consolidado y sin consolidar residencial excluido el de Casco Antiguo, y se divide en tres grados.

- EL GRADO I: C.N.I. hace referencia a las zonas de expansión inmediata de los antiguos núcleos de población, apoyada en la disponibilidad de la infraestructura y la idoneidad manifiesta del territorio.
- EL GRADO II: C.N.II. Comprenden, estas zonas, áreas de suelo urbano parcialmente urbanizadas o agrupadas, de tipo residencial necesitadas de una mejora encaminada fundamentalmente a ordenar y corregir los problemas derivados de su actual discontinuidad urbana y, de otra, a incrementar los niveles dotacionales y de servicios.

Las 16 Unidades de Ejecución que figuraban en las Normas Subsidiarias anteriores se han desarrollado en su gran parte, quedando pendientes en las presentes Normas Urbanísticas sólo 8 Unidades de Actuación.

- EL GRADO III: E.C.III. es una zona de construcción en el entorno del suelo urbano de la Aldehuela y Cabanillas que tiene como fin regular las edificaciones construidas en las afueras de los núcleos de población sin reparcelar las fincas existentes ni trazar nuevos viales, al apoyarse sobre los caminos y accesos existentes.
- **PLAN PARCIAL “EL BALAGAR”. Serán de aplicación las ordenanzas de El Balagar, con los retranqueos para los grados I y II correspondientes a las ordenanzas CN.**

Densidad de usos

La densidad de usos admisible en cada parcela del casco nuevo es la siguiente:

En vivienda unifamiliar aislada es admitida una vivienda por parcela. También se admite, además de la vivienda y como uso complementario, un despacho, un almacén o una industria, todos ellos en categoría 1ª, vinculados a la vivienda, y los usos auxiliares de garaje, trastero, cuarto de calderas, bodega, etc.

En vivienda pareada, cuando la parcela sea individual, la densidad de uso será la misma que en vivienda unifamiliar aislada, y cuando no se divida la parcela será el correspondiente a dos viviendas.

En vivienda plurifamiliar, admitida en la ordenanza CNI, excepto en la Aldehuela, en parcelas superiores a 800 m², es admisible el uso para ocho unidades, sean estas viviendas o locales independientes, entendiéndose por local todo aquel espacio no destinado al uso de vivienda, cualquiera que sea su uso y denominación.

Se admitirá la ubicación de locales categoría 2ª, en planta baja, con altura de 3,50m medidos desde la rasante del terreno, y la de locales, categoría 1ª en planta primera. Las categorías quedan definidas en el artículo 4.3.2. (la altura de esta planta habrá de ser de 3,50 m medidos desde la rasante del terreno en el punto medio medio del local).

Se admite la ubicación de dos o más edificios de vivienda colectiva en una parcela cuando su superficie sea de al menos 800 m² por cada bloque, se ordene mediante un estudio de detalle en el que se contemple el aparcamiento accesible desde la vía pública de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, añadidas a las preceptivas plazas de garaje, el frente de fachada de al menos 18 m por cada edificio recayente a espacios de uso público, el completado de todos los servicios urbanísticos y la integración de los accesos con la trama urbana.

Cuando en una finca se proyecte un solo edificio de viviendas colectivas se deberá garantizar, la dotación de aparcamiento contemplada en el párrafo anterior, si bien la ordenación se presentará mediante una propuesta previa a la solicitud de licencia.

Condiciones de los estudios de detalle

Los estudios de detalle tendrán que incluir en la ordenación propuesta:

- Regulación del uso de la finca o fincas afectadas, con parcelación, de tal forma que se distingan las vías públicas y reservas de dotaciones para espacios libres y demás dotaciones urbanísticas, de los espacios privados.
- Rasantes actuales y resultantes.
- Ficha urbanística de las parcelas resultantes, delimitando el Área de movimiento de la ocupación de las fincas, y el volumen de los edificios propuestos.
- Servicios urbanísticos disponibles y mejoras propuestas para garantizar la viabilidad de la ordenación.

Las condiciones que habrán de cumplir serán las siguientes:

- VÍAS PÚBLICAS. Los viales de acceso a las parcelas resultantes tendrán una dimensión mínima de 1,50m de aceras y 6m de calzada. Se creará una plaza de aparcamiento externo por cada vivienda o local de otro uso previsto,
- ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO, el espacio común a las edificaciones tendrá dimensión de 9m de anchura cuando se trate del acceso a los edificios.
- PARCELAS. Cada parcela independiente resultante tendrá como dimensión mínima la definida en las ordenanzas.
- Se respetarán las Rasantes actuales de las vías públicas y del perímetro de la finca. Como excepción será admisible cualquier variación suficientemente justificada.
- Las Condiciones urbanísticas de cada parcela independiente resultante no podrá variar los parámetros urbanísticos de la ordenanza que sea de aplicación. Se admite la

concreción de estos parámetros mediante la definición volumétrica, que recogerá los casos particulares.
DOTACIONES, con una plaza de aparcamiento externo por cada vivienda o local de otro uso previsto, y espacio reservado para contenedores e instalaciones urbanas.

Condiciones particulares de la Zona CN, conforme a los grados delimitados

Singularmente, las parcelaciones y edificaciones ejecutadas al amparo de licencia o resolución municipal otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la presente normativa, cuya parcela bruta inicial haya sufrido una reducción superficial como consecuencia de las cesiones efectuadas para la apertura de nuevos viales, alineaciones y situaciones análogas, la actual parcela neta resultante no quedará sujeta al cumplimiento de las determinaciones de la ordenanza específica en cuanto a edificabilidad, ocupación y retranqueos, considerándose ajustado al planeamiento la parcelación y edificación ejecutada.

En Torrecaballeros, abril de 2004
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.- Pedro Pastor Martín