

Normas Urbanísticas Municipales de COLLADO HERMOSO

DOCUMENTO PARA
2ª EXPOSICIÓN PÚBLICA

JULIO 2021

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA VINCULANTE

RESUMEN EJECUTIVO

NORMATIVA REGULADORA

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

ANEXOS

INFORME ARQUEOLÓGICO

TRÁMITE AMBIENTAL

AYUNTAMIENTO DE COLLADO HERMOSO

**Normas Urbanísticas Municipales de
COLLADO HERMOSO**

NORMATIVA REGULADORA

Índice

BLOQUE 1. DISPOSICIONES BÁSICAS Y NORMAS GENERALES	1
TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS	1
Artículo 2. Objeto y finalidad.....	1
Artículo 3. Ámbito de aplicación.....	1
Artículo 4. Vigencia.....	1
Artículo 5. Ejecutividad.....	1
Artículo 6. Encuadre legal.....	1
Artículo 7. Documentos que integran las NUM:.....	2
Artículo 8. Vinculación.....	2
Artículo 9. Consideración del carácter general y detallado de las NUM.....	3
Artículo 10. Criterios de interpretación.....	4
Artículo 11. Ajuste de las determinaciones contenidas en las NUM.....	5
TÍTULO II. NORMAS GENERALES	7
CAPÍTULO 1.... DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	7
Artículo 12. Integración con la ordenación del territorio.....	7
Artículo 13. Clasificación del suelo.....	7
CAPÍTULO 2.... INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	9
SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA	9
Artículo 15. Actos constructivos y obras.....	9
Artículo 16. Licencia de primera ocupación.....	12
Artículo 17. Limitaciones a las licencias de parcelación.....	12
Artículo 18. Servidumbres legales.....	13
SECCIÓN 2ª. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN.....	13
Artículo 19. Autorización y licencia en Bienes de Interés Cultural.....	13
Artículo 20. Licencia sobre elementos catalogados.....	13
Artículo 21. Autorización y licencia en yacimientos arqueológicos.....	13
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.....	14
Artículo 22. Zonas de protección y condiciones específicas derivadas de la afección por carreteras.....	14
SECCIÓN 4ª. RUINAS.....	14
Artículo 23. Declaración y procedimiento:.....	14
CAPÍTULO 3.... DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	15
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	15
Artículo 24. Condiciones generales de la edificación.....	15
<i>Condiciones de la parcela</i>	15
Artículo 25. Parcela mínima.....	15
<i>Condiciones generales de los edificios</i>	15
Artículo 26. Sólido capaz.....	15
Artículo 27. Alineaciones y retranqueos.....	16
Artículo 28. Límite de zona.....	16
Artículo 29. Rasante.....	16
Artículo 30. Altura máxima.....	16
Artículo 31. Cubierta.....	17
Artículo 32. Huecos.....	17
Artículo 33. Fondos de edificación.....	17
Artículo 34. Ocupación de parcela.....	18
Artículo 35. La regulación de los patios.....	18
<i>Condiciones de accesibilidad</i>	18
Artículo 36. El acceso a las edificaciones.....	18
Artículo 37. La regulación de los accesos a los garajes.....	18
Artículo 38. Para los edificios de uso colectivo (dotacionales).....	18
<i>Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios</i>	19
Artículo 39. Planta baja.....	19
Artículo 40. Altura libre interior.....	19
Artículo 41. Espacio bajo cubierta.....	20
Artículo 42. Escaleras y rampas.....	20
Artículo 43. Antepechos y barandillas.....	20
<i>Definición de tipos edificatorios</i>	20
Artículo 44. Casco tradicional.....	20
Artículo 45. Edificación aislada.....	20

Artículo 46. Edificación pareada.....	20
Artículo 47. Edificación agrupada.....	21
<i>Condiciones relativas a instalaciones y servicios</i>	21
Artículo 48. Instalaciones en fachada.....	21
Artículo 49. Antenas.....	21
Artículo 50. Salida de humos.....	22
<i>Concepto y cómputo de la edificabilidad</i>	22
Artículo 51. Concepto y cómputo de la edificabilidad.....	22
<i>Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo</i>	22
Artículo 52. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo.....	22
Artículo 53. Uso predominante.....	22
<i>Concepto y cómputo de la densidad</i>	23
Artículo 54. Densidad de edificación.....	23
Artículo 55. Densidad de población.....	23
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO	23
<i>Usos básicos</i>	23
Artículo 56. Definición de los usos básicos.....	23
Artículo 57. Tabla resumen de los usos básicos:.....	24
Artículo 58. Determinaciones generales sobre condiciones comunes y de compatibilidad de los usos básicos.....	25
<i>Agropecuarios</i>	25
Artículo 59. Definición.....	25
Artículo 60. Condiciones generales para los usos agropecuarios.....	25
Artículo 61. Uso Básico Agrícola.....	26
Artículo 62. Uso básico Cinegético.....	26
Artículo 63. Uso básico Forestal.....	26
Artículo 64. Uso Básico Ganadero.....	26
<i>Industriales</i>	27
Artículo 65. Definición.....	27
Artículo 66. Uso Básico Industria.....	28
Artículo 67. Uso Básico Actividades extractivas.....	29
Artículo 68. Uso Básico Taller.....	29
<i>Terciarios</i>	30
Artículo 69. Definición.....	30
Artículo 70. Uso Básico Comercio.....	30
Artículo 71. Uso Básico Espectáculo y Actividades Recreativas.....	32
Artículo 72. Uso Básico Hostelería.....	32
Artículo 73. Uso Básico Alojamiento Turístico.....	33
Artículo 74. Uso Básico Oficinas.....	34
<i>Dotacionales</i>	34
Artículo 75. Definición.....	34
Artículo 76. Uso Básico Asistencial.....	35
Artículo 77. Uso Básico Cultural.....	35
Artículo 78. Uso Básico Deportivo.....	35
Artículo 79. Uso Básico Educativo.....	35
Artículo 80. Uso Básico Otros Espacios Libres.....	36
Artículo 81. Uso Básico Religioso.....	36
Artículo 82. Uso Básico Sanitario.....	36
Artículo 83. Uso Básico Transporte.....	36
Artículo 84. Uso Básico Zonas Verdes.....	36
<i>Infraestructuras</i>	37
Artículo 85. Definición.....	37
Artículo 86. Uso Básico Infraestructuras Básicas.....	37
Artículo 87. Uso Básico Garaje y Estacionamiento.....	37
Artículo 88. Uso Básico Viario y Comunicación.....	38
<i>Residencial</i>	38
Artículo 89. Uso Básico Vivienda.....	38
Artículo 90. Uso básico Residencia Comunitaria.....	39
<i>Usos Especiales</i>	40
Artículo 91. Uso Básico Especial.....	40
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES	40
<i>Condiciones generales de la red viaria</i>	40
Artículo 92. Obligatoriedad:.....	40
Artículo 93. Nueva urbanización:.....	40
Artículo 94. Pavimentación.....	41
<i>Sobre los servicios urbanos</i>	41
Artículo 95. Condiciones generales.....	41

Artículo 96. Ejecución de los servicios urbanos.....	41
Artículo 97. Condiciones para el abastecimiento de agua.....	41
Artículo 98. Condiciones para la red de saneamiento.....	42
Artículo 99. Condiciones para el abastecimiento de energía eléctrica.....	42
Artículo 100. Condiciones para el alumbrado público.....	43
Artículo 101. Condiciones para la red de telecomunicaciones.....	43
Artículo 102. Condiciones para la red de distribución de gas natural.....	44
Artículo 103. Infraestructura energética básica.....	44
<i>Sobre el sistema de espacios libres públicos.....</i>	<i>44</i>
Artículo 104. Parques y jardines públicos.....	44
CAPÍTULO 4.... CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.....	45
SECCIÓN 1ª. CONTENIDO DEL CATÁLOGO.....	45
Artículo 105. Bienes de Interés Cultural declarados.....	45
Artículo 106. Yacimientos arqueológicos.....	45
SECCIÓN 2ª. TIPOS DE ACTUACIONES.....	45
Artículo 107. Tipos de actuaciones.....	45
Artículo 108. Conservación.....	45
Artículo 109. Restauración.....	46
Artículo 110. Rehabilitación.....	46
SECCIÓN 3ª. NIVELES DE PROTECCIÓN.....	47
Artículo 111. Niveles de protección.....	47
Artículo 112. Nivel de protección integral.....	47
Artículo 113. Nivel de protección estructural.....	47
Artículo 114. Nivel de protección ambiental.....	47
Artículo 115. Nivel de protección arqueológico.....	48
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.....	50
Artículo 116. Condiciones particulares de intervención en los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica BIC.....	50
BLOQUE 2. NORMAS POR ÁMBITOS.....	51
TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	51
CAPÍTULO 1.... DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	51
SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES PARA LAS EDIFICACIONES.....	51
<i>Condiciones estéticas relativas a la implantación.....</i>	<i>51</i>
Artículo 117. Implantación.....	51
<i>Condiciones estéticas relativas al diseño.....</i>	<i>51</i>
Artículo 118. Diseño.....	51
Artículo 119. Salientes y vuelos.....	51
<i>Condiciones estéticas relativas a los materiales.....</i>	<i>52</i>
Artículo 120. Condiciones generales.....	52
Artículo 121. Acabados de fachadas.....	52
Artículo 122. Huecos.....	52
Artículo 123. Elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada.....	53
Artículo 124. Cerramientos laterales.....	53
Artículo 125. Acabados de las cubiertas.....	53
<i>Condiciones estéticas relativas al cierre de parcela.....</i>	<i>54</i>
Artículo 126. Cierre de parcelas.....	54
SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES PARA LOS USOS.....	54
Artículo 127. Compatibilidades entre usos básicos.....	54
SECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.....	54
<i>Sobre el sistema viario y su urbanización.....</i>	<i>54</i>
Artículo 128. Viario de coexistencia o plataforma única.....	54
Artículo 129. Red viaria Peatonal.....	55
Artículo 130. Pavimentación especial.....	55
Artículo 131. Zonas libres de bordes de arroyos y regueras.....	55
Artículo 132. Viarios que separen los tráfico (peatonal y rodado).....	56
Artículo 133. Sobre las condiciones de urbanización de la Cañada Real Soriana a su paso por el núcleo de Collado Hermoso.....	56
<i>Sobre los espacios libres públicos, parques y jardines.....</i>	<i>56</i>
Artículo 134. Parques y jardines públicos.....	56
SECCIÓN 4ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	56
Artículo 135. Condicionamiento general.....	56
Artículo 136. Condiciones previas a la edificación.....	57

Artículo 137. Edificación y urbanización simultáneas.	57
Artículo 138. Actuaciones Aisladas delimitadas en estas Normas.	57
Artículo 139. Tipos y gestión de las Actuaciones Aisladas.	57
Artículo 140. Modificaciones de las AA.	58
CAPÍTULO 2. ... DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO	59
SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN	59
<i>Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo</i>	<i>59</i>
Artículo 141. Relación de zonas.	59
Artículo 142. ORDENANZA Residencial Casco Tradicional (CASCO).	59
Artículo 143. ORDENANZA Residencial Aislada.	63
Artículo 144. ORDENANZA Residencial Aislada-Pareada (AIS-PAR).	64
Artículo 145. ORDENANZA Residencial Aislada-Agrupada (AIS-AGRUP).	66
Artículo 146. ORDENANZA Zona Especial (ZE):.....	67
Artículo 147. ORDENANZA Equipamiento (EQUIP).	67
Artículo 148. ORDENANZA Espacios libres públicos (ELP): Parques y jardines.	69
Artículo 149. ORDENANZA Red Viaria Plazas (PLAZA)	70
Artículo 150. ORDENANZA Viario y comunicación:	71
Artículo 151. Tabla resumen de ordenanzas del SUC.	73
SECCIÓN 2ª. LAS ACTUACIONES AISLADAS	75
Artículo 152. Ámbito y condiciones.	75
Artículo 153. Fichas de las actuaciones aisladas en SUC.	75
TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	77
CAPÍTULO 1. ... DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	77
SECCIÓN 1ª. ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	77
<i>Condiciones generales para todos los sectores</i>	<i>77</i>
Artículo 154. Delimitación y sectores.	77
Artículo 155. Actuaciones sobre los sectores.	77
Artículo 156. Planeamiento de desarrollo.	77
Artículo 157. Derecho al uso provisional.	77
Artículo 158. Condiciones generales de la edificación.	78
Artículo 159. Condiciones generales de las dotaciones urbanísticas:	78
Artículo 160. Medidas cautelares en relación con tendidos eléctricos.	79
Artículo 161. Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico:	79
Artículo 162. Fichas de los sectores de SUNC	79
CAPÍTULO 2. ... DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO PARA EL SECTOR U1 "LAS CERCAS"	81
Artículo 163. Ordenanzas de uso y edificación en el sector U1 Las Cercas.	81
Artículo 164. Condiciones para las dotaciones en el sector U1 Las Cercas.	82
TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL ESPACIO OCUPADO POR LA CAÑADA REAL SORIANA.....	83
CAPÍTULO 1. ... CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN DE LA CAÑADA:.....	83
Artículo 165. Sobre la urbanización general de la Cañada Real Soriana a su paso por el núcleo de Collado Hermoso:.....	83
Artículo 166. Tránsito de vehículos:	83
Artículo 167. Recorrido verde en el margen sur de la nacional:.....	83
Artículo 168. Especies vegetales y arbolado:	83
Artículo 169. Infraestructuras:.....	83
Artículo 170. Aparcamientos:	84
Artículo 171. Mobiliario urbano:	84
Artículo 172. Sobre la urbanización específica de los tramos de la Cañada Real Soriana a su paso por el núcleo de Collado Hermoso:	84
TÍTULO IV. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO	85
CAPÍTULO 1. ... DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	85
Artículo 173. Concepto y destino.	85
Artículo 174. Derechos en suelo rústico.	85
Artículo 175. Régimen de los usos excepcionales.	86
Artículo 176. Deberes y limitaciones en suelo rústico.	87
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.....	87
Artículo 177. Segregaciones.	87
Artículo 178. Parcelaciones.	88
Artículo 179. Tipos de intervenciones.	88
Artículo 180. Urbanización.	88

Artículo 181. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos.	88
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	89
Artículo 182. Incidencia visual.	89
Artículo 183. Condiciones estéticas.	89
Artículo 184. Cierres y vallados.	90
Artículo 185. Preservación de la vegetación existente.	90
Artículo 186. Espacios exteriores vinculados a la edificación.	90
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS	91
Artículo 187. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.	91
Artículo 188. Alumbrado.	91
Artículo 189. Infraestructuras de accesibilidad.....	91
SECCIÓN 4ª. SOBRE LAS AFECCIONES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA	92
Artículo 190. Identificación.....	92
Artículo 191. Condiciones en espacios Red Natura.	92
Artículo 192. Vinculación de las NUM al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.	92
Artículo 193. Preservación de los hábitats de interés comunitario.	93
Artículo 194. Condiciones Plan de Recuperación Águila Imperial Ibérica.	93
Artículo 195. Condiciones protección avifauna.	93
CAPÍTULO 2... DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO	94
Artículo 196. Categorías:	94
Artículo 197. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural "Uso Limitado" (SR-PN-UL):	94
Artículo 198. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural "Red Natura 2000" (SR-PN- RN).....	95
Artículo 199. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI):.....	96
Artículo 200. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (SR-PC.):	97
Artículo 201. Régimen de edificación en suelo rústico protegido:	98

Bloque 1. Disposiciones básicas y normas generales

TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS

Artículo 1. Naturaleza.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Collado Hermoso (NUM) son el instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL); a ella dan cumplimiento y también a todas las disposiciones que la modifican o desarrollan.

Artículo 2. Objeto y finalidad.

Establecer la ordenación general en todo el término municipal, la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado y la ordenación detallada del sector U1 “Las Cercas” de suelo urbano no consolidado.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

Todo el término municipal de Collado Hermoso.

Artículo 4. Vigencia.

La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias. A tal efecto se considera:

- a) Revisión: Reconsideración total de la ordenación general establecida o aquella contenida en los supuestos contemplados por el artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- b) Modificación: Cambios que se introduzcan en el instrumento de planeamiento general que no impliquen su revisión o la adopción de un modelo territorial distinto al recogido por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 5. Ejecutividad.

Estas Normas Urbanísticas serán ejecutivas y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Artículo 6. Encuadre legal.

1. Las Normas Urbanísticas se adaptan a la legislación urbanística vigente en la fecha de redacción de las mismas.
2. El marco legal de estas Normas Urbanísticas está definido por la legislación básica estatal: R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto

refundido de la Ley de Suelo y la regulación de la actividad urbanística de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, conforme a las modificaciones introducidas hasta el texto vigente de 20 de junio de 2020 y el reglamento que la desarrolla (RUCyL).

3. En todo aquello no dispuesto explícitamente en las presentes Normas Urbanísticas será de aplicación el marco legal urbanístico vigente, así como la normativa vigente de régimen local y de carácter sectorial emanada de los organismos y departamentos autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

4. Las menciones realizadas por las Normas Urbanísticas a las disposiciones normativas de carácter técnico o sectorial, deben entenderse referidas a los textos que en el momento de su aplicación estén vigentes en cada materia, incluyendo modificaciones o sustituciones de los aquí referidos.

Artículo 7. Documentos que integran las NUM:

1. Memoria informativa y planos de información
2. Memoria vinculante (incluye el resumen ejecutivo)
3. Normativa reguladora
4. Catálogo de bienes protegidos
5. Planos de ordenación:
 - _ Planos de ordenación de suelo rústico.
 - _ Planos de ordenación de suelo urbano.
 - _ Plano de estructura urbana.
 - _ Planos de Ordenación detallada del sector U1 "Las Cercas"
 - _ Plano de zonificación del PORN
6. Anexos: Informe arqueológico e Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Artículo 8. Vinculación.

1. Son vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.
2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecen aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.
3. El carácter vinculante de los documentos que integran las NUM es el que les confiere la LUCyL, con las siguientes particularidades:

- La memoria justificativa tiene carácter vinculante y debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
- La normativa está constituida por un texto articulado cuyas determinaciones son vinculantes en todos sus extremos.
- El catálogo complementa a los anteriores y es igualmente vinculante.
- 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 edificación¹) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones. La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aun sin estar expresamente indicadas.

Artículo 9. Consideración del carácter general y detallado de las NUM.

a) Normativa.

Estas Normas establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. El Bloque 1º define condiciones normativas exclusivamente de carácter general y de aplicación a todas las clases de suelo. El Bloque 2º diferencia por ámbitos las condiciones que establece (cada Título se corresponde con una categoría de suelo: I. Suelo urbano consolidado; II. Suelo urbano no consolidado; III. Suelo rústico); de forma que en cada uno de ellos se determinan las condiciones de carácter general que sólo afectan a esa categoría de suelo, así como las de carácter detallado que les sean de aplicación.

b) Planos:

Se considera Ordenación General todas las determinaciones gráficas que se refieren a: la clasificación del suelo, las categorías del suelo rústico, la delimitación de los sectores en suelo urbano, las que definen las dotaciones de carácter general, entendidas estas como las consideradas así expresamente en estas NUM; las determinaciones gráficas derivadas de las distintas legislaciones sectoriales (ley de carreteras, ley de aguas, etc) y los reglamentos que las desarrollan y las determinaciones que se hayan incluido en los planos por estar

¹ En cuanto a las condiciones de edificación, los iconos que se señalan en los planos de ordenación de suelo urbano incluyen el dato del número de plantas y la altura máxima al alero. Ambos deben considerarse indicativos sobre los planos, pues la normativa establece consideraciones específicas que pueden permitir mayor o menor altura al alero en función del uso definitivo propuesto, la sección del viario u otras circunstancias.

reconocidas como determinaciones de carácter pleno o básico en algún instrumento de OT.

- Se considera Ordenación Detallada el resto de las determinaciones no mencionadas en el apartado anterior.

c) Fichas de sectores: En las fichas están indicadas y diferenciadas las determinaciones de carácter general y detallado.

d) Fichas de catálogo: Las determinaciones se establecen en dos apartados:

- El *Nivel de Protección*: Se considera de carácter general.
- Las *Determinaciones de Protección*: Se consideran de carácter detallado todas las determinaciones específicas distintas de las reguladas de forma general en la normativa para el nivel de protección establecido.

Artículo 10. Criterios de interpretación.

1. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán de acuerdo con los criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga en cuenta principalmente el espíritu y finalidad del texto así como la realidad social del momento en que se tengan que aplicar. La memoria vinculante, por tanto, debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.

2. Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. La escala de los planos de ordenación, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas. Si hubiera contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad prevalecerán estas últimas.

3. Como norma general, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo y los planos de ordenación, consignado así en el Reglamento de Urbanismo.

4. En caso de discrepancia y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cuál es el documento erróneo, prevalecerán: a) las normas urbanísticas específicas por ámbitos sobre las generales; b) los textos escritos sobre los documentos gráficos; c) los planos de menor escala sobre los de otra mayor; d) las determinaciones de protección contenidas en el catálogo sobre el resto de los documentos.

5. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos y la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés de la colectividad.

6. En todo caso, la interpretación de las Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento de Collado Hermoso, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas y en defensa de los intereses generales del municipio.

Artículo 11. Ajuste de las determinaciones contenidas en las NUM.

1. Constituyen ajuste de las determinaciones de las Normas aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y finalidades de las mismas, expresadas en la memoria, sin causar con ello perjuicios a terceros.

2. Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que las NUM asigna valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares son susceptibles de ajuste. Dicha labor se realizará a iniciativa municipal y a través de la figura de planeamiento adecuada a los fines perseguidos: Actuación Aislada (AA), Estudio de Detalle (ED), Plan Especial (PE), etc.

3. No es necesario el trámite de información pública en el caso de ajustes irrelevantes, esto es, que no modifiquen el sentido de la ordenación. Los servicios municipales realizarán estos ajustes previamente a la concesión de la licencia correspondiente. En el caso de los sectores se considera como máximo porcentaje de superficie que pueda considerarse como ajuste irrelevante, el 5% sobre el total.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 12. Integración con la ordenación del territorio.

Se enumeran a continuación los proyectos, instrumentos y planes de índole supramunicipal con incidencia en la ordenación urbanística del municipio:

- Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Segovia
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural (PORN) "Sierra de Guadarrama" (Segovia y Ávila) aprobado por Decreto 4/2010, de 14 de enero (BOCyL Núm. 12, de 20 de enero de 2010).

Artículo 13. Clasificación del suelo.

Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:

- Suelo urbano (SU)
 - Suelo urbano consolidado (SU-C)
 - Suelo urbano no consolidado (SU-NC)
- Suelo rústico (SR)
 - Suelo rústico común (SR-C)
 - Suelo rústico con protección:
 - Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)
 - Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)
 - Suelo rústico con protección natural (SR-PN)

Artículo 14. Dotaciones urbanísticas públicas.

1. Dotaciones existentes: Las condiciones de uso y edificación de las dotaciones urbanísticas existentes al servicio de toda la población son las propias de las zonas en las que se ubican. En cualquier caso, se reconoce la edificabilidad de las instalaciones o construcciones actuales.

Enumeración:

- Red viaria: La única carretera que discurre por el término municipal es la carretera estatal N-110, que conecta el núcleo de Collado con Sotosalbos y La Salceda en la zona norte del municipio.
- Servicios urbanos: Redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado. Depósito de agua potable. Sin tratamiento residual de aguas, fosa de decantación y vertido directo al norte del núcleo. Transformador.
- Equipamientos: Consultorio médico ubicado en la Calle Sana. Iglesia de San Nicolás y Cementerio junto a ella y situado al sur de la población. Equipamiento administrativo prestado por el Ayuntamiento. Zona deportiva con campo de fútbol y canchas, al sur de la carretera.

- Zonas verdes y otros espacios libres existentes: Buena proporción entre caserío y espacios libres, varias plazas jalonan el casco urbano: Plaza Real, Plaza del Rosario, Plaza del Sol, Plaza de la Rubia. Área recreativa y estancial en lado sur a lo largo de la carretera como “colchón de protección” previo a la edificación.

2. Dotaciones propuestas: Las condiciones de uso y edificación de las dotaciones urbanísticas propuestas se atienen a las determinaciones generales propias de las zonas en las que se ubican.

Capítulo 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Sección 1ª. Regulación de la licencia urbanística

Artículo 15. Actos constructivos y obras.

1. Clasificación general de los actos constructivos y obras:

Atendiendo a sus características y envergadura, los actos constructivos y obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:

- Obras de Edificación:
 - Obras de nueva planta.
 - Obras de modificación, reforma o rehabilitación.
 - Obras de ampliación.
- Obras menores.
- Demoliciones.
- Obras de Urbanización.
- Otras Obras y construcciones.

2. Definición del tipo de construcción u obra y documentación exigida.

Atendiendo a la clasificación general de las obras, y sin perjuicio de la aplicación del procedimiento administrativo establecido en el artículo 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; así como de las exenciones del artículo 97 y 105bis del RUCyL y de aquellos otros procedimientos que el Ayuntamiento defina de forma complementaria:

- a) Obras de Edificación: Son obras de construcción de edificios en general, cambios de uso del edificio, alteración estructural o alteración en la composición del edificio. Se consideran los siguientes tipos:
- 1º Obras de nueva planta: Aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación y también aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
 - 2º Obras de modificación, reforma o rehabilitación: Aquellas obras que alteren la configuración arquitectónica, entendiéndose obras que varíen la composición, la estructura, que cambien los usos, que afecten a fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase incluyendo aquellas en las que se modifica el espacio interior del edificio, los elementos comunes y elementos fijos o estructurales.
 - 3º Obras de ampliación: Todas aquellas obras en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Todas las obras de Edificación, a excepción de las definidas como obras menores o las indicadas en el párrafo siguiente, requieren la obtención de licencia urbanística. Las solicitudes de licencia deben adjuntar un Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, con la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. Además, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación. El Proyecto Técnico se redactará con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras

proyectadas, debiendo asimismo comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la Obra, de la Dirección de la Ejecución y de la Coordinación de Seguridad.

Las obras de modificación, reforma o rehabilitación, cuando tengan carácter no integral o parcial conforme a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, no requerirán licencia urbanística sino declaración responsable con el régimen y procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (artículos 105bis, ter y quáter, del Texto Consolidado de octubre de 2014).

- b) Obras menores: Se consideran obras menores las obras de nueva planta o ampliación, de escasa entidad y sencillez constructiva, entendiéndose como tales aquellas de una sola planta que tengan una superficie menor de 30 m², una altura menor de 4 m y estén realizadas con muros de carga; que además no tengan un uso ni residencial ni público y no afecten a la seguridad de las personas. También se consideran obras menores las obras de modificación, reforma o rehabilitación que no varíen sustancialmente la estructura, el volumen, las instalaciones generales del edificio, la composición exterior, ni los usos característicos. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:

-Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.

Derribo y/o reconstrucción de tabiques no estructurales.

Reparaciones y sustituciones de elementos constructivos o estructurales, y apertura de huecos en muros, que no alteren el conjunto del sistema estructural del edificio

Sustitución de soleras.

Reparación y construcción de falsos techos.

Sustitución y reparación de instalaciones parciales.

Reparación de goteras y retejos.

Reparaciones generales de alicatados, enlucidos, enfoscados, pintura, alicatados, etc.

Cambios de uso parciales en edificios existentes para usos no residenciales, tales como acondicionamientos de locales comerciales.

Las obras menores son actos sujetos a Declaración Responsable con el régimen y procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (artículos 105 bis, ter y quáter, del Texto Consolidado de octubre de 2014). Las obras menores no necesitan proyecto técnico y sólo requerirán dirección de obra cuando tienen implicaciones urbanísticas, y/o estructurales y/o de seguridad. En este último caso requiere además Coordinación de Seguridad. Se acompañará a la solicitud un Documento Técnico de Obra Menor en el que se incluirá lo siguiente:

- Memoria descriptiva y constructiva de actuación, que defina la misma y sus superficies, incluyendo la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y la definición de los trabajos a realizar y los materiales empleados.
- Memoria justificativa, relativa a los aspectos concretos que deban ser verificados por el carácter del edificio, y que afecten a la seguridad de las personas o al uso concreto del edificio, tales como protección contra incendios, seguridad estructural, seguridad de uso, accesibilidad...

- Planos de situación y emplazamiento de las obras, de estado actual si procede, y los necesarios para definir geométricamente las obras y en su caso, las actuaciones estructurales y/o de instalaciones
 - Presupuesto desarrollado por capítulos o por capítulos y partidas.
 - Estudio básico de seguridad, en su caso, con el fin de identificar los riesgos evitables o no, y las medidas técnicas tendentes a evitarlos o reducirlos y definir los medios de protección tanto colectivos como individuales.
- c) Demoliciones: Requiere la obtención de licencia urbanística cuya solicitud se acompañará de un Proyecto de Derribo firmado por técnico competente, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.
- d) Obras de Urbanización. Se considera Urbanización el conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de urbanización del suelo, en ejecución de lo determinado por las NUM, planes especiales de protección y/o reforma interior, estudios de detalle y planes parciales. Tienen la consideración de obras de urbanización:

Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes, aterramientos y terraplenados; excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.

Pavimentación de vías.

Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, telecomunicaciones, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

En el caso de proyectos de urbanización que definen técnicamente la previsión derivada de un instrumento de planeamiento de desarrollo (estudio de detalle y/o plan parcial) no será exigible licencia sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización siguiendo los trámites y documentación previstos en la legislación urbanística autonómica vigente.

e) Otras Obras y construcciones:

- Que requieren obtención de licencia urbanística (RUCyL, art 97 y ss., T. Consolidado octubre 2014):
 - Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales.

Obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.

- Sometidos al régimen de declaración responsable (RUCyL, art 105bis y ss., T. Consolidado octubre 2014):
 - Cerramientos y vallados.

Obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

f) Exenciones:

- De conformidad con el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, quedan exentos de licencia urbanística los actos de uso del suelo promovidos por la consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural

Artículo 16. Licencia de primera ocupación.

1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia de obras, o declarada en el acto de declaración responsable, en su caso, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar, al menos, la siguiente documentación:
 - Instancia dirigida al alcalde.
 - Planos finales de obra y de emplazamiento.
 - Copia de la licencia urbanística o la declaración responsable.
 - Alta de la edificación en catastro.
 - Acreditación, en su caso, de la inscripción de las instalaciones donde corresponda legalmente por razón de materia (Industria, comercio, turismo o telecomunicaciones).
 - Copia, en su caso, de la calificación definitiva en viviendas de Protección Oficial.
2. Las solicitudes de licencia de primera ocupación de todas las construcciones que requieran proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente o con la documentación técnica que acompaña a la declaración responsable.
3. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto autorizado por la licencia de obras o declarado, y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.
4. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra de urbanización aprobada.

Artículo 17. Limitaciones a las licencias de parcelación.

1. Las limitaciones a las licencias de parcelación y segregación son las establecidas en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo.
2. Sobre el suelo urbano las condiciones de parcelación y segregación se definen en las ordenanzas de edificación (Artículo 142 a Artículo 146).

3. Sobre el suelo rústico las condiciones de la parcelación y segregación se definen de forma general para todo el suelo rústico (Artículo 178) y en particular para cada categoría de suelo rústico (Bloque 2.TÍTULO IV).

Artículo 18. Servidumbres legales.

1. En las propiedades privadas, ya sean fincas, inmuebles, cercados o vallados, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento de servicios urbanos públicos. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.
2. Las propiedades afectadas por estas servidumbres están sujetas a permitir las actuaciones necesarias que garanticen la ejecución, vigilancia, conservación, reparaciones y el mantenimiento de la instalación o elemento, así como a no hacer obras que impidan esta servidumbre o perjudiquen sus fines.

Sección 2ª. *Autorizaciones y licencias sobre elementos con algún tipo de protección*

Artículo 19. Autorización y licencia en Bienes de Interés Cultural.

1. Cualquier intervención en los inmuebles incoados o declarados Bien de Interés Cultural (BIC), o en sus entornos de protección, ha de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura previamente a la concesión de la licencia municipal. Sin mediar esta autorización, las obras que se hubieran realizado tendrán la consideración de ilegales.
2. La obtención de las autorizaciones exigidas no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

Artículo 20. Licencia sobre elementos catalogados.

Cualquier solicitud de obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas NUM debe acompañarse como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

- a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas o alzados y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.

Artículo 21. Autorización y licencia en yacimientos arqueológicos.

Las autorizaciones, licencias de actividades o declaraciones responsables con incidencia en los yacimientos arqueológicos catalogados deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Todas las autorizaciones, licencias de obras y declaraciones responsables sobre el suelo rústico con protección cultural requerirán informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.
- b) Las solicitudes que supongan remoción de terrenos deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.
- c) La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia o exigirse a la obra en caso de declaración.

Sección 3ª. **Condiciones específicas derivadas de la legislación de carreteras.**

Artículo 22. Zonas de protección y condiciones específicas derivadas de la afección por carreteras.

1. Conforme establece el art. 33 de la Ley 37/2015, de Carreteras, en el suelo no clasificado en las presentes Normas Urbanísticas como urbano, se respetará la zona de limitación a la edificabilidad de VEINTICINCO METROS (25m) medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera N-110.
2. Se cumplirá con el resto de limitaciones a la propiedad establecidas en la Sección 1ª, del Capítulo III de la citada Ley 37/2015, de Carreteras, según se grafían en los esquemas de los planos de ordenación de suelo urbano
3. Las nuevas construcciones próximas a las 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 determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos.
4. En todo el ámbito de las Normas Urbanísticas que hagan referencia a suelo con clasificación distinta de suelo urbano, se prohibirá realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada de la carretera N-110.

Sección 4ª. **Ruinas**

Artículo 23. Declaración y procedimiento:

1. El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble cuando el coste de las obras para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad exceda del límite del deber legal de conservación o cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse el inmueble fuera de ordenación.
2. El procedimiento de declaración es el establecido por el RUCyL en su Sección 3ª, Capítulo III, Título IV.

Capítulo 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Sección 1ª. **Condiciones generales de la edificación**

Artículo 24. Condiciones generales de la edificación.

1. Las edificaciones nuevas están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones generales de volumetría de los edificios (altura, cubierta, patios...)
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.
- Condiciones relativas a instalaciones y servicios.
- La edificabilidad: concepto y cómputo.
- El aprovechamiento (m² construibles de cada parcela).

2. Las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras para uso de vivienda (como roulottes, caravanas o casas prefabricadas) deben adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él.

Condiciones de la parcela

Artículo 25. Parcela mínima.

1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

2. Son considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente pueden edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

3. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial de las presentes Normas.

Condiciones generales de los edificios

Artículo 26. Sólido capaz.

El volumen dentro del cual debe quedar inscrito el edificio se define:

- En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

Artículo 27. Alineaciones y retranqueos.

Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en suelo urbano, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada o del cerramiento, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

Artículo 28. Límite de zona.

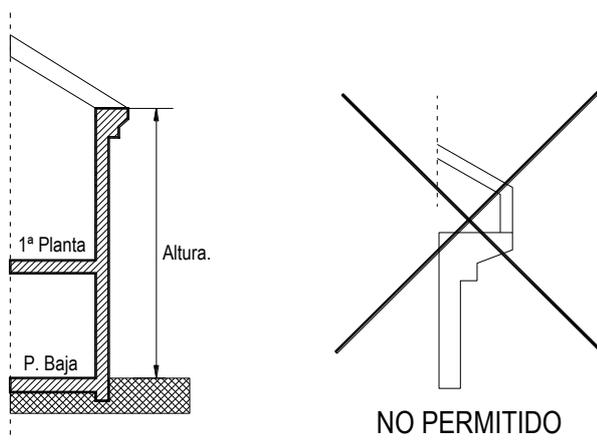
Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

Artículo 29. Rasante.

Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las NUM, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el suelo urbano, en el plano de ordenación; en esta clase de suelo, y en viales y espacios libres ya ejecutados, se toma como rasante el perfil consolidado de la acera (o el viario si es plataforma única). Para los nuevos viales se debe mantener, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas situar la nueva cota de la rasante.

Artículo 30. Altura máxima.

1. En suelo urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta (Ver esquema siguiente). Normalmente, y para tramos no superiores a 20 m, las alturas se deben medir en el centro de la fachada.
2. Para el suelo rústico se define la altura máxima en el capítulo correspondiente.



Altura de Coronación (Alero).

Artículo 31. Cubierta.

1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece está pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m medidos perpendicularmente desde la línea que define la altura máxima (el punto más alto del alero) hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).
2. En general, se admite la solución de cubierta plana, salvo que se prohíba específicamente en la ordenanza correspondiente.
3. No se admiten quiebros en los faldones de cubierta, soluciones de mansarda o disconformes con la solución predominante en la zona en altura o diseño.
4. Por encima de la cubierta sólo pueden disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deben revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada, o bien teja similar al revestimiento de cubiertas. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible. No se admiten las troneras o elementos similares por encima de la altura de la cubierta.

Artículo 32. Huecos.

1. En fachadas, la superficie de macizo tiene que predominar sobre el hueco. Para los usos dotacionales debe justificarse la necesidad del cambio de las proporciones de los huecos por necesidades de desarrollo del uso asignado. En cada ámbito urbanístico u ordenanza de zona se regulan las condiciones de materiales. El diseño de los huecos debe estar justificado, debiendo integrarse en el entorno y en la proporción característica de la arquitectura tradicional.
2. En cubierta pueden abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del artículo anterior, es decir, sólo pueden abrirse huecos e instalar elementos de carpintería de los mismos en el plano de mayor inclinación de la cubierta o por debajo de él (tipo velux). Los huecos de cubierta se tienen que situar en los ejes compositivos de los huecos de fachada.

En cualquier caso, y para evitar la excesiva proliferación y visibilidad de huecos en las cubiertas, la separación del paramento de los mismos en relación con la alineación de fachada no debe ser inferior a 1 m. Asimismo, la separación entre ellos debe ser, como mínimo, de 3 m, y el ancho de cada uno no superior a 1,20 m.
3. El ritmo y proporción de huecos queda sujeto a los de la edificación tradicional circundante, dando preferencia al macizo sobre el hueco, y siendo la proporción de huecos a espacio público inferior al 60%. Hacia espacios interiores o patios se permiten cualquier proporción de huecos.

Artículo 33. Fondos de edificación.

Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación, expresada en el plano. Son variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 34. Ocupación de parcela.

Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Es variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 35. La regulación de los patios.

1. Para las dimensiones mínimas de los patios interiores se deben cumplir las determinaciones fijadas en el código técnico de la edificación (CTE).
2. No se permite reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún tipo.
3. La mancomunidad de patios debe establecerse mediante escritura pública, constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares, a inscribirse en el Registro de la Propiedad. La cancelación de esta servidumbre requiere autorización municipal no podrá realizarse mientras alguna de las edificaciones requiera del patio mancomunado completo para conservar las dimensiones mínimas requeridas.

Condiciones de accesibilidad

Artículo 36. El acceso a las edificaciones

Deberá hacerse siempre desde una vía pública o un espacio libre público, con las condiciones que exige el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

Artículo 37. La regulación de los accesos a los garajes.

1. Los accesos a garajes con una capacidad de más de tres vehículos y situados bajo rasante, deben hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera. Se permite su disposición tanto dentro como fuera de la edificación, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). La regulación en cuanto a longitud y pendientes máximas de la plataforma de acceso tienen que atenerse al Documento Básico de Seguridad de Utilización contenido en el CTE.
2. Además, el sistema de apertura de los mismos debe hacerse de forma que en cualquier posición (abierta, cerrada o en movimiento), ningún elemento de la misma invada el espacio de paso de acera o vial en una altura mínima de 2 metros.

Artículo 38. Para los edificios de uso colectivo (dotacionales)

Es de aplicación el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto. Se tienen que realizar las pertinentes modificaciones, tanto exteriores como interiores, en los edificios públicos existentes para adecuarse a las exigencias de dicho Reglamento, siempre que las obras de reforma afecten a menos del 40% de la superficie destinada a uso público.

Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios

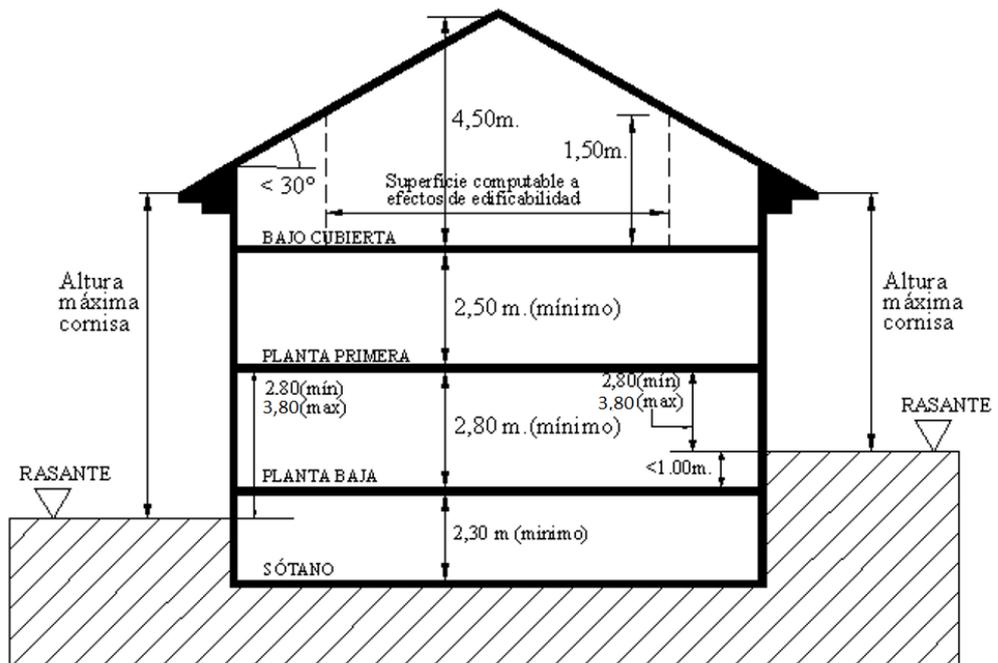
Artículo 39. Planta baja.

Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 m y como máximo de 3,80 m. Puede superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja puede unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

Artículo 40. Altura libre interior.

1. Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 m. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m, también como mínima. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

2. Las alturas mínimas libres citadas anteriormente (2,80 m en planta baja y 2,50 en las restantes) pueden reducirse hasta 2,20 m de altura libre interior en un porcentaje no superior al 40% de la superficie total de planta en el caso de ubicación de instalaciones que así lo requieran y siempre en zonas no estanciales de la edificación. Puede reducirse, asimismo, la altura libre interior total hasta 2,40 m cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente.



ESQUEMA DE SÓLIDO CAPAZ. ¶

Artículo 41. Espacio bajo cubierta.

Dentro de las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, comentadas en el apartado de condiciones volumétricas, se admite el uso de vivienda (o dotacional en cada caso) en este espacio bajo cubierta, desván o sobrado, con la siguiente consideración: No se computa como superficie útil aquella con una altura libre inferior de 1,50 m, medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la cara inferior del plano de cubierta.

Artículo 42. Escaleras y rampas.

El diseño de escaleras y rampas debe ajustarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable: Código Técnico de la Edificación (CTE) y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 43. Antepechos y barandillas.

Igualmente, el diseño estos elementos tiene que adecuarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable.

Definición de tipos edificatorios

Artículo 44. Casco tradicional.

1. Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano consolidado. Este grupo de manzanas destaca por su forma de ocupación como conjuntos funcionales de usos tradicionalmente mezclados. En cada parcela, alargada y adosada a otras dos en sus linderos longitudinales, la edificación puede optar por:

- Situarse no alineada a vial, con el corral o patio ubicado delante de la parcela y la vivienda volcada al interior del patio, manteniendo el cerramiento de la parcela (muro de piedra o cortina), al que se adosan las principales construcciones auxiliares, vinculadas al uso de la vivienda o a los usos compatibles con ella.
- Alinearse a vial, aunando en el mismo espacio construcciones vivideras y productivas o desplazando éstas últimas hacia parcelas únicas que conviven con otras exclusivamente vivideras y de carácter más urbano.

Artículo 45. Edificación aislada.

La que se sitúa a una distancia mínima de todos los linderos de la parcela ocupada.

Artículo 46. Edificación pareada.

Disposición de la edificación en agrupaciones de dos unidades: Dos parcelas contiguas adosan sus edificaciones sobre la medianera coincidente, sin dejar ninguna pared medianera libre. Para optar por esta modalidad es necesario presentar un proyecto conjunto único o bien acreditarse la conformidad de los colindantes.

Artículo 47. Edificación agrupada.

1. Disposición de la edificación en conjuntos de dos, tres o cuatro unidades de vivienda, unidas entre sí con diseño libre, permitiendo que se adosen de forma total o parcial en función de la colocación. Con esta tipología edificatoria se da juego a una mayor variedad de posibilidades de edificios adosados entre sí y se permite crear nuevas geometrías con más oportunidades de adaptación a las necesidades y morfología de las parcelas.
2. Se considera también tipología agrupada la disposición de las edificaciones de adosadas entre sí formando un bloque continuo uniforme en el que las fachadas se sitúan sobre una misma línea retranqueada respecto de la alineación.
3. Estos conjuntos deberán responder, en cualquier caso, a un proyecto único o bien acreditarse la conformidad de los colindantes.

Condiciones relativas a instalaciones y servicios

Artículo 48. Instalaciones en fachada.

1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o similar puede sobresalir del paramento exterior de fachada. Deben situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Sólo la canalización de agua de lluvia, puede instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada (cobre, zinc o tuberías coloreadas; nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos, ni blancas).
2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.
3. Todos los elementos destinados a la prestación de servicios públicos y de infraestructuras de interés general, en especial las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, podrán situarse sobre las fachadas para garantizar el correcto servicio público que las justifica si no hubiera otra solución técnica, en los casos en los que no existan canalizaciones subterráneas o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas. En estos casos los operadores podrán efectuar despliegues aéreos sobre las fachadas, siguiendo los previamente existentes si los hubiera.
4. Las bajantes de pluviales provenientes de la cubierta que discurren vistas por fachada no pueden desaguar libremente al vial público, debiendo reconducirse al interior del edificio hasta conectar con la red de saneamiento del mismo.

Artículo 49. Antenas.

1. Las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto, en zonas de poco impacto visual; debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal de obra y actividad en los casos especificados por el art. 34 Ley General de Telecomunicaciones 9/2014, de 9 de

mayo. En el caso de tratarse de instalaciones domésticas bastará con la licencia de obra menor.

Artículo 50. Salida de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admite la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde, previa justificación, se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Concepto y cómputo de la edificabilidad

Artículo 51. Concepto y cómputo de la edificabilidad.

1. Define la cantidad máxima de edificación que las NUM atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m² construibles sobre m² de parcela bruta. En algunas zonas se determina por las condiciones del sólido capaz.
2. A efectos de edificabilidad y m² construibles se consideran todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computa la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobrados)¹ siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan, además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja².
3. No computan, a estos efectos, el 50% de las terrazas y porches cubiertos.

Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo

Artículo 52. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo.

Es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, expresada en m² construibles, que las NUM atribuyen a las distintas parcelas según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.

Artículo 53. Uso predominante.

Aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del área.

1 En el caso del bajo cubierta o sobrado, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura interior sea igual o superior a 1,50 m., incluida la parte correspondiente de los cerramientos.

2 Se considera planta baja aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m desde la rasante de la acera o calle.

Concepto y cómputo de la densidad

Artículo 54. Densidad de edificación.

Para cada sector de SU-NC las NUM fijan una densidad máxima de edificación, entendida como la edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector.

Artículo 55. Densidad de población.

Sólo para aquellos sectores con uso predominante residencial, las NUM definen las densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector.

Sección 2ª. **Condiciones generales de uso**

Usos básicos

Artículo 56. Definición de los usos básicos.

1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contemplados en estas Normas Urbanísticas.
2. A los efectos de aplicación de esta Normativa, los usos básicos se definen organizados en los siguientes grupos:
 - a) Agropecuarios.
 - b) Industriales.
 - c) Terciarios.
 - d) Dotacionales.
 - e) Infraestructuras.
 - f) Residenciales.
 - g) Usos Especiales.
3. En suelo urbano los usos básicos se adscriben como predominantes y, en su caso, como compatibles o prohibidos, atendiendo así al procedimiento para definir los usos pormenorizados necesarios para la calificación urbanística de los terrenos.
4. En suelo rústico, los usos básicos integran los derechos ordinarios y los derechos excepcionales de uso. En particular, en el régimen de los usos excepcionales, los usos básicos son identificados como permitidos, autorizables o prohibidos y asignados de conformidad con la regulación existente para cada una de las categorías de suelo rústico que han sido establecidas.

Artículo 57. Tabla resumen de los usos básicos:

AGROPECUARIOS	Agrícola (Artículo 61)
	Cinegético (Artículo 62)
	Forestal (Artículo 63)
	Ganadero (Artículo 64)
INDUSTRIALES	Industria (Artículo 66)
	Actividades Extractivas (Artículo 67)
	Taller (Artículo 68)
TERCIARIOS	Comercio (Artículo 70)
	Espectáculo y Actividades Recreativas (Artículo 71)
	Hostelería (Artículo 72)
	Alojamiento Turístico (Artículo 73)
	Oficinas (Artículo 74)
DOTACIONALES	Asistencial (Artículo 76)
	Cultural (Artículo 77)
	Deportivo (Artículo 78)
	Educativo (Artículo 79)
	Otros Espacios Libres (Artículo 80)
	Religioso (Artículo 81)
	Sanitario (Artículo 82)
	Transporte (Artículo 83)
	Zonas Verdes (Artículo 84)
INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras Básicas (Artículo 86)
	Garaje y Estacionamiento (Artículo 87)
	Viarío y Comunicación (Artículo 88)
RESIDENCIALES	Vivienda (Artículo 89)
	Residencia Comunitaria (Artículo 90)
USOS ESPECIALES	Especial (Artículo 91)

Artículo 58. Determinaciones generales sobre condiciones comunes y de compatibilidad de los usos básicos.

1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que establecen las condiciones detalladas para los usos pormenorizados, pueden coexistir en un mismo solar o edificio dos o más usos básicos. En todo caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.
2. Los usos básicos de Zona Verde, Otros Espacios Libres e Infraestructuras Básicas son compatibles para todos los usos pormenorizados.
3. El uso básico Viario y Comunicación es compatible con todos los demás y, por tanto, está incluido implícitamente en cada uso pormenorizado aunque no se indique expresamente; salvo en el Espacio Libre Público, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes y mercancías.
4. El uso básico Especial es compatible de forma general en todos los usos pormenorizados salvo que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación, seguridad u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
5. Los usos básicos Agrícola, Ganadero, Forestal y Cinegético deberán instalarse en suelo rústico, salvo que en las zonas de uso pormenorizado se consideren específicamente como un uso compatible y por sus especiales requerimientos o por los impactos de su actividad no se aprecie su necesidad de ubicación fuera del espacio urbano.
6. El uso de Garaje y Estacionamiento es compatible con todos los usos pormenorizados.

Agropecuarios.

Artículo 59. Definición.

1. Se incluyen como usos agropecuarios las actividades e instalaciones relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de las especies animales. Entre estas instalaciones, se incluyen también los almacenes o naves cuando estén destinadas al desarrollo de algunos de los usos que se detallan en el apartado siguiente.
2. Forman parte de este grupo, los siguientes usos básicos: Agrícola, Cinegético, Forestal y Ganadero.

Artículo 60. Condiciones generales para los usos agropecuarios.

1. La instalación de edificaciones (naves, almacenes...) ligadas a la explotación agropecuaria se vincula a las condiciones definidas para cada categoría de suelo o, en su caso, en los usos pormenorizados y en las ordenanzas.

2. En los edificios y locales destinados al uso agrícola o ganadero serán de aplicación las normas sectoriales correspondientes a la producción concreta que se desarrolle, así como las condiciones derivadas del trámite ambiental si fuera el caso.

Artículo 61. Uso Básico Agrícola.

1. Construcciones e instalaciones directamente vinculadas con el cultivo de los recursos vegetales de suelo no forestal, incluyendo los cultivos, huertas tradicionales y de ocio, invernaderos y similares. Se incluyen entre otros los almacenes de maquinaria y de productos para el desarrollo de la actividad agrícola, casetas de aperos, silos de almacenamiento y similares.
2. Se establecen las siguientes categorías:
 - a. Espacio agrícola de autoconsumo y de ocio: espacios libres, edificaciones e instalaciones de superficie construida menor de 500 m² dedicados al cultivo ornamental y a la producción de alimentos vegetales sin comercialización posterior.
 - b. Resto de usos e instalaciones agrícolas.

Artículo 62. Uso básico Cinegético.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la caza.
2. La declaración de Coto de Caza de parte del término municipal lleva inherente la reserva del derecho de caza de las especies cinegéticas, no obstante, su aprovechamiento deberá estar a lo dispuesto en el correspondiente Plan Cinegético.

Artículo 63. Uso básico Forestal.

1. Construcciones e instalaciones directamente vinculadas al aprovechamiento, uso y gestión de los montes³.

Artículo 64. Uso Básico Ganadero.

1. Actividades e instalaciones dedicadas a la tenencia y/o explotación de especies animales o destinadas al almacenamiento de productos, maquinaria, aperos y otros similares vinculados al uso ganadero.
2. Atendiendo a sus implicaciones ambientales y vinculaciones normativas se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Construcciones auxiliares para animales de compañía o mascotas e instalaciones ganaderas menores, con las limitaciones siguientes:

³ De conformidad con la definición de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León

TIPO	Nº máx. animales
Porcino	Prohibida
Vacuno	Prohibida
Equino	3
Avícola	
Pollos, gallinas, pollitas, patos, ocas o pavos.	12
Codornices, perdices o palomas	12
Ovino	6
Caprino	6
Cunícola	20

La cría y guarda de perros se permite con un máximo de 3 perros mayores de 6 meses.

- b. Las clínicas veterinarias⁴.
 - c. El resto de las construcciones no incluidas en las categorías anteriores.
3. Condiciones generales del uso básico ganadero:
1. Las construcciones e instalaciones definidas en las categorías a y b del apartado anterior podrán ubicarse en suelo urbano si así lo determina la ordenanza que les sea de aplicación, sin perjuicio del cumplimiento de las leyes y normativa sectorial vigentes.

Industriales.

Artículo 65. Definición.

1. El uso Industrial comprende los ámbitos e instalaciones dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, incluidos el envasado y transporte de la producción y de los artículos manufacturados, así como el almacenaje.

⁴ En coherencia con la Ley 8/2003, de 24 de abril, de Sanidad Animal.

2. Forman parte de este grupo, los siguientes usos básicos: Industria, actividades extractivas y Taller.

Artículo 66. Uso Básico Industria.

1. Locales y actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados⁵. También se incluyen los locales y naves destinados a almacenaje.
2. Se definen las siguientes categorías en este uso básico:
 - a. Industria: corresponde a las edificaciones e instalaciones que estrictamente albergan las operaciones de transformación de materias primas en productos manufacturados.
 - b. Almacenaje y comercio mayorista: naves y locales destinados a la conservación, guarda o distribución de productos industriales, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público y sin limitación de superficie.
 - c. Almacenes auxiliares, de depósito y comerciales de productos industriales hasta 200m², con posibilidad de venta directa al público.
 - d. Servicios empresariales asociados: servicios de ingeniería, diseño, consultoría tecnológica y asistencia técnicas directamente relacionadas con las actividades industriales o de almacenaje.
3. Condiciones generales del uso básico Industria:
 - 1º En suelo urbano se prohíbe la instalación de cualquier actividad o almacenamiento de productos susceptibles de ocasionar molestias, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o bienes, señaladas en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León⁶ y además las siguientes:
 - Actividades o instalaciones de almacenamiento de productos combustibles, explosivos, inflamables o tóxicos, que no sean los necesarios como complementarios para la actividad principal que se desarrolla.
 - Almacenamiento de residuos de chatarra y desguaces de automóviles y maquinaria.

⁵ Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

⁶ Se corresponden con las actividades sometidas al régimen de autorización ambiental, según se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación.

- Vertederos de todo tipo de residuos, con cualquier capacidad.
- 2º La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.
 - 3º La categoría c) podrá ubicarse en suelo urbano, si así lo determina la ordenanza que les sea de aplicación cumpliendo que el acceso se proyecte de forma que no se causen molestias a los vecinos y en caso de desarrollarse en edificio con otros usos, de manera independiente a éstos. Las operaciones de carga y descarga se realizarán con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
 - 4º Las actividades industriales de la categoría d), de servicios empresariales, se sujetan a las condiciones generales definidas para el uso de Oficina en lo relativo a servicios sanitarios. Además, esta categoría d), no podrá situarse por encima del uso de vivienda.
 - 5º Requisitos sobre seguridad y protección: Las instalaciones y todos los elementos o productos contenidos en ellas, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad y protección. En particular, las exigencias sobre prevención y protección frente a riesgos relacionados con la seguridad industrial y el medio ambiente estarán a lo dispuesto en su normativa específica en vigor y, al menos, en las siguientes:
 - Código Técnico de la Edificación.
 - Normativa sectorial en materia de prevención ambiental y seguridad industrial
 - Normativa sectorial en materia de ruido y condiciones acústicas de la edificación.
 - Legislación y reglamentación referente a la protección de la atmósfera.

Artículo 67. Uso Básico Actividades extractivas.

1. Espacios dedicados a la extracción de recursos y materiales del subsuelo, incluyendo las explotaciones bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, junto con sus construcciones vinculadas.

Artículo 68. Uso Básico Taller

1. Locales dedicados a la artesanía, reparación o tratamiento de productos, que no deban ser incluidos en el apartado anterior, con una superficie máxima construida de 300 m² y potencia mecánica instalada no superior a 15 KW.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Talleres vinculados a una vivienda.
 - b. Talleres en edificio exclusivo.
 - c. Talleres en edificio compartido con otros usos pero sin vinculación directa con una vivienda.

3. Condiciones generales del uso Taller:

- 1º El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos y en caso de desarrollarse en edificio con otros usos, de manera independiente a éstos. Las operaciones de carga y descarga se realizarán con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
- 2º Se deben cumplir las condiciones establecidas en el CTE, y su Documento Básico SI así como la normativa específica contra incendios de establecimientos industriales y los requisitos de seguridad y protección exigidos para el uso de industria, en aquello que sea de aplicación. Además, deberán tener ventilación natural o forzada.
- 3º Asimismo, los talleres cumplirán las condiciones generales establecidas para el uso básico de Comercio que le sean de aplicación.

Terciarios.

Artículo 69. Definición.

1. Se definen como tales los usos básicos relacionados con la prestación de servicios demandados por las personas, organismos o empresas, así como el comercio al por menor y el alojamiento temporal de personas.
2. Forman parte de este grupo, los siguientes usos básicos: Comercio, Espectáculo y Actividades Recreativas, Hostelería, Alojamiento Turístico y Oficinas.

Artículo 70. Uso Básico Comercio.

1. Construcciones y espacios destinados a ofertar al mercado productos o mercancías con ánimo de lucro⁷.
2. Se adscriben a este uso básico, los locales, naves, superficies y almacenes dedicados a la actividad comercial de carácter minorista y mayorista. Se incluyen los locales que además pueden tener asociadas pequeños procesos industriales, como las panaderías con obrador, carnicería con pequeña sala de despiece, o similares, siempre que la superficie destinada al proceso industrial complementario no supere 100 m².
3. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Edificios de uso comercial exclusivo o vinculados a otros usos no residenciales en edificio exento.

⁷ De conformidad con el DL 2/2014, de 28 de agosto, Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

- b. Locales comerciales planta baja y/o primera, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.
- c. Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolina y gasóleos.
- d. Gran establecimiento comercial⁸: Tienen la consideración de grandes establecimientos comerciales los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados. Esta categoría está prohibida en todo el término municipal de Collado Hermoso. Su habilitación para cualquier otro suelo deberá hacerse mediante modificación de estas Normas Urbanísticas en las condiciones establecidas en la ley de Comercio de Castilla y León, Decreto Legislativo 2/2014.

4. Condiciones generales del uso Comercio:

- 1º La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Así mismo, la comunicación con las viviendas o cualquiera de sus elementos comunes se realizará a través de una habitación o paso intermedio cumpliendo las condiciones determinadas por el CTE.
- 2º En el caso de que en el edificio exista el uso de viviendas, deberán estas disponer de acceso y escaleras independientes.
- 3º La altura libre mínima de locales será de 2,80 metros en planta baja, en construcciones de nueva planta.
- 4º Los espacios de circulación y las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo que marque el CTE.
- 5º Los locales comerciales de hasta 100 m² dispondrán de un inodoro y un lavabo. Por cada 200m² más o fracción se aumentará un inodoro o lavabo, diferenciando los aseos por sexo.
 - Los servicios sanitarios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo instalarse con un vestíbulo previo.
- 6º Se deben cumplir las condiciones establecidas en el CTE, y su Documento Básico SI así como la normativa específica contra incendios y los requisitos de seguridad y protección exigidos para el uso de industria, en aquello que sea de aplicación.

⁸ Según definición del DL 2/2014, de 28 de agosto, Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

5. En todo aquello no regulado por estas Normas Urbanísticas se estará a lo establecido en la legislación sectorial en materia de actividades y servicios y equipamiento comercial vigentes. el Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las actividades de servicios en Castilla y León y en lo no derogado por éste en el Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial en Castilla y León.

Artículo 71. Uso Básico Espectáculo y Actividades Recreativas.

1. Locales, edificios e instalaciones donde se desarrollan actos de pública concurrencia que tienen por objeto el desarrollo de actividades con fines de ocio, reunión, entretenimiento o diversión⁹: Pueden desarrollarse tanto en recintos cerrados como en espacios abiertos adecuados. No se incluyen las actividades de carácter cultural ni deportivo, que tienen su definición de uso básico propio.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Espectáculos sin límite de superficie o espectadores en edificio exclusivo.
 - b. Hasta 250 m² de superficie total en edificio exclusivo o compartido con otros usos.
3. Se cumplirá específicamente con las determinaciones del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, además del resto de la normativa sectorial y normas técnicas de aplicación en cada caso.
4. Las condiciones generales del uso Espectáculo y Actividades Recreativas cumplirán las establecidas para el uso de Comercio, en aquellos apartados que sean de aplicación.

Artículo 72. Uso Básico Hostelería.

1. Locales, edificios y espacios que se dedican de manera habitual y profesional a suministrar, en establecimientos abiertos al público en general, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo¹⁰, incluyendo todas sus formas: restaurantes, cafeterías, bares y similares.
2. Condiciones generales del uso Hostelería:

⁹ LEY 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León.

¹⁰ Decreto 24/1999, de 11 de febrero, de Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

- 1º Las características de los establecimientos deberán estar a las prescripciones comunes y a las prescripciones exigibles a cada grupo o categoría por el Decreto 24/1999, de 11 de febrero, o el texto legal que lo modifique o sustituya.
- 2º La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- 3º El uso de Hostelería no podrá situarse en sótanos ni semisótanos.
- 4º Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que está situado, debiendo evacuar por encima de la cubierta.

Artículo 73. Uso Básico Alojamiento Turístico.

1. Instalaciones y establecimientos destinados a proporcionar alojamiento eventual o temporal reconocidos en los tipos de establecimientos que establece la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de turismo de Castilla y León.
2. Se definen las siguientes categorías¹¹:
 - a. Alojamiento hotelero: Los alojamientos hoteleros son establecimientos turísticos dedicados a dar hospedaje al público en general.
 - b. Camping: establecimientos turísticos situados en un terreno delimitado, dotados de las instalaciones y servicios para la estancia temporal en tiendas de campaña, autocaravanas o similares así como en cabañas de madera y casas móviles o bungalós.
 - c. Alojamiento de turismo rural: aquellos que se ubiquen en inmuebles situados en el medio rural y que cuenten con especiales características de construcción, tipicidad e integración en el entorno.
 - d. Apartamento turístico: Los apartamentos turísticos son establecimientos constituidos por unidades o conjuntos de alojamiento (pisos, casas chales o similares) que ofrezcan alojamiento turístico, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación.
 - e. Albergue en régimen turístico: aquellos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios adicionales de manutención o de práctica de actividades.
3. Condiciones generales del uso Alojamiento Turístico:
 - 1º Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

¹¹ Definidas con arreglo a la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de turismo de Castilla y León

- 2º Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable. En particular, a la regulación de alojamientos de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.
- 3º Se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios, la protección acústica y vibratoria, la evacuación de humos y gases, el control de olores y demás aspectos ambientales.

Artículo 74. Uso Básico Oficinas.

1. Comprende todas aquellas actividades consistentes en la prestación de servicios administrativos, profesionales, técnicos o de información a personas o empresas.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Hasta 150m² ubicados en cualquier planta de edificio, excepto sótanos y semisótanos, con otros usos incluido el residencial.
 - b. Sin limitación de superficie en edificio exclusivo o con otros usos excepto el residencial.
3. Condiciones generales del uso Oficinas:
 - 1º Los servicios sanitarios en locales de oficina cumplirán las establecidas al respecto para el uso de Comercio.
4. Condiciones de seguridad y protección: Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable y, en particular, se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Dotacionales.

Artículo 75. Definición.

1. Conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población. Se excluyen de esta definición las vías públicas que forman parte del grupo de los usos básicos de Infraestructuras.
2. Forman parte de este grupo, los siguientes usos básicos:
 - 1º Asistencial, Cultural, Deportivo, Educativo, Religioso y Sanitario; que identifican los tipos de prestaciones que se integran en el conjunto de los Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad.
 - 2º Otros Espacios Libres.
 - 3º Transporte.
 - 4º Zonas Verdes.

Artículo 76. Uso Básico Asistencial.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios vinculados a la prestación de servicio o ayuda a colectivos específicos conforme a lo recogido en la Ley 16/2010, de 20 de diciembre, de Servicios Sociales de Castilla y León.
2. Se incluyen dentro de este uso tanto los Centros de Día como los Centros Residenciales.

Artículo 77. Uso Básico Cultural.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios destinados a acoger actividades culturales, intelectuales y artísticas. No se incluyen en este uso los espectáculos cinematográficos, teatrales ni musicales, que se incluyen dentro del uso "Espectáculo y recreativo". Se incluyen las siguientes actividades¹²: salas de conferencias, de exposiciones y polivalentes y locales socio-culturales.

Artículo 78. Uso Básico Deportivo.

1. Instalaciones y edificios asociados acondicionados para la realización de pruebas, competiciones o para la práctica en general de cualquier deporte¹³.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Instalaciones o edificios sin limitación de superficie con acceso de espectadores
 - b. Instalaciones o edificios sin acceso de espectadores hasta 500m²
 - c. Instalaciones o edificios sin acceso de espectadores con superficie mayor de 500m²

Artículo 79. Uso Básico Educativo.

1. Instalaciones y espacios destinados a la enseñanza de las personas y/o investigación en todos sus grados y especialidades.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Centros de estudios y academias oficiales, bibliotecas, centros de investigación y formación profesional y centros de enseñanza con más de 50 plazas en edificio exclusivo o compartido con otros usos no residenciales.

¹² LEY 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León.

¹³ LEY 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León.

- b. Bibliotecas y centros de enseñanza con menos de 50 plazas, incluidas las academias particulares ubicados en cualquier planta de edificio, excepto sótanos y semisótanos, con otros usos incluido el residencial y siempre por debajo del uso de vivienda.

Artículo 80. Uso Básico Otros Espacios Libres.

1. Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados al ocio, expansión y recreo de la población, incluyendo las zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas no incorporadas al sistema de parques y jardines y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

Artículo 81. Uso Básico Religioso.

1. Edificios destinados a la práctica de culto, así como al desarrollo de actividades asociadas a los mismos.

Artículo 82. Uso Básico Sanitario.

1. Centros y servicios dedicados a la realización de actividades sanitarias dirigidas a fomentar, restaurar o mejorar la salud de las personas realizadas por profesionales sanitarios.
2. Se definen las siguientes categorías¹⁴:
 - a. Proveedores de asistencia sanitaria sin internamiento: consultas médicas, centros de atención primaria, centros polivalentes y centros especializados.
 - b. Establecimientos sanitarios: Oficinas de farmacia, botiquines, ortopedias, ópticas, etc.

Artículo 83. Uso Básico Transporte.

1. Espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas o mercancías y los vehículos de transporte colectivo (estación de autobuses o trenes), así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y aquéllos en que se da servicio a los mismos (lavado u otros servicios auxiliares).

Artículo 84. Uso Básico Zonas Verdes.

¹⁴ De conformidad con el Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios

1. Los parques, jardines y en general superficies destinadas específicamente a la plantación de especies vegetales.
2. Condiciones generales del uso Zonas Verdes: Las especies dominantes serán las autóctonas y especies xerófitas (adaptadas a medios secos).

Infraestructuras.

Artículo 85. Definición.

1. Conjunto de espacios e instalaciones asociadas que dan soporte o servicio a la comunidad y sus actividades.
2. Forman parte de este grupo, los siguientes usos básicos:
 - a. Infraestructuras Básicas.
 - b. Garaje y Estacionamiento
 - c. Viario y comunicación.

Artículo 86. Uso Básico Infraestructuras Básicas.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas al funcionamiento de los servicios básicos de abastecimiento de agua, energía, evacuación y depuración de aguas residuales, recogida y tratamiento de residuos, telecomunicaciones y otros sistemas así calificados por su legislación sectorial.
2. Las condiciones generales del uso de Infraestructuras Básicas son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 87. Uso Básico Garaje y Estacionamiento.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios asociados para la estancia regular de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
2. Condiciones generales del uso de Garaje y Estacionamiento:
 - 1º Las dimensiones mínimas netas por plaza serán de 2,25 m por 4,50 m. La anchura libre mínima de las calles de circulación interior se fija en 5 metros en todo su recorrido.
 - 2º Se fija en 3 m el ancho mínimo del acceso a garaje.
 - 3º Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro, el 12%, con una anchura mínima en ambos casos de 3,00 metros y con el sobre ancho necesario en las curvas. El radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo de 6,00 metros salvo en el caso de uso de garaje en vivienda unifamiliar.

- 4º Se permite la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios en conjuntos de vivienda unifamiliar en régimen de proindiviso, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.
- 5º En obras de nueva planta, para los usos básicos: espectáculo y actividades recreativas, alojamiento turístico y asistencial, se preverá una dotación de plazas de aparcamiento al menos de:
 - Espectáculo y actividades recreativas: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada.
 - Alojamiento turístico: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada o 3 habitaciones.
 - Asistencial: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada o 5 habitaciones.
 - Comercial: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada.
 - Residencia Comunitaria: 1 plaza cada 100 m² de superficie edificada o 5 habitaciones.

Estas plazas deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o en sótano. El Ayuntamiento permitirá la reducción o eximirá de este requisito cuando considere que las circunstancias de la parcela, las dificultades de accesibilidad o las afecciones del catálogo de protección, no hagan posible su cumplimiento.

Artículo 88. Uso Básico Viario y Comunicación.

1. Espacios e instalaciones asociadas que se destinan a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como el transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.
2. Las condiciones generales del uso Viario y Comunicación serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas Urbanísticas como condiciones de urbanización; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia, los callejones, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Residencial.

Artículo 89. Uso Básico Vivienda.

1. Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. Se entiende por vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Vivienda unifamiliar: Destinada al alojamiento de personas que constituyen un núcleo familiar (no necesariamente con relación de parentesco), situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado y con acceso exclusivo desde la vía pública.

- b. Vivienda colectiva: agrupación de las anteriores en un edificio situado en una única unidad parcelaria con accesos comunes.
3. Se considera un régimen especial de vivienda unifamiliar la vivienda unifamiliar con parcelas en proindiviso: en ellas se establecerá un régimen de propiedad horizontal con mancomunidad de los servicios colectivos. En el caso de más de 2 viviendas, se debe cumplir que la suma de las subparcelas privativas resultantes en la ordenación de los espacios de la parcela matriz sumado al porcentaje de participación de los elementos comunes tenga, como mínimo, la superficie mínima de parcela que se asigna en su ordenanza correspondiente.
4. Vivienda vinculada: se considera como tal aquella estrictamente asociada a la explotación directa según el uso predominante en cada ámbito y previa acreditación de la necesidad de su emplazamiento.
5. Tiene la consideración de vivienda las siguientes modalidades:
 - I. General: Superficie útil igual o superior a 50 m².
 - II. Apartamento: Superficie útil inferior a 50 m² y superior a 30 m² compuesta por al menos de salón-comedor, cocina, un dormitorio y un baño.
 - III. “Estudio” o “loft”: Superficie útil total comprendida entre 25 y 30 m²; formado por estancia (salón-comedor) y dormitorio unidos, además del aseo y cocina.
6. Condiciones generales del uso básico Vivienda:
 - 1º Se prohíbe viviendas en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares.
 - 2º Condiciones de habitabilidad: Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de viviendas protegidas y las que derivan del Código Técnico de la Edificación (CTE) o normativa que lo sustituya en cuanto a superficies mínimas de cada estancia y tamaño de huecos de iluminación y ventilación.
 - 3º Todo edificio con uso de vivienda dispondrá de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos, garantizando un correcto suministro al número de viviendas previstas en las condiciones de instalaciones mínimas fijadas por estas Normas Urbanísticas.

Artículo 90. Uso básico Residencia Comunitaria.

1. Edificio destinado a dar servicio y alojamiento, sin fines asistenciales o sanitarios, a un colectivo social homogéneo, singularizado y diferenciado que no constituya una unidad familiar, tales como residencias de estudiantes, comunidades religiosas, residencias para deportistas, colegios mayores, etc.
2. Las condiciones para los edificios y locales con uso de Residencia Comunitaria son las mismas que las establecidas para Vivienda Colectiva, siendo de aplicación además lo siguiente: El salón y el comedor comunitarios deberán tener una superficie de al menos un metro cuadrado por cada plaza de residente, con un mínimo de 20 m² el salón y de 25 m² el comedor.

Usos Especiales.

Artículo 91. Uso Básico Especial.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios que por su función no pueden encuadrarse en otra categoría o uso, de entre los anteriores, como el caso de las actividades propias de los cuerpos y fuerzas de seguridad (militares, policía, bomberos), cementerios, tanatorios, vertederos, parques zoológicos, circos, recintos o actividades feriales, atracciones, verbenas, transformadores eléctricos, instalaciones de energía fotovoltaica, etc.
2. Sus condiciones se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad de los mismos.

Sección 3ª. **Condiciones generales de las dotaciones.**

Condiciones generales de la red viaria.

Artículo 92. Obligatoriedad:

1. En los planos de ordenación se marcan las líneas generales que debe de seguir la urbanización, tanto en las calles del casco tradicional como en las zonas de expansión, de nuevo trazado, dentro de los sectores. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada, disposición de los espacios libres...) para todo el SU-C.
2. En todo proyecto de urbanización (nuevo o de mejora del existente) se debe observar de manera especial las determinaciones en materia de accesibilidad de la legislación vigente, incluso si algunas de éstas no fueran coincidentes con las de estas NUM.

Artículo 93. Nueva urbanización:

1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se tiene que respetar una distribución equitativa entre el espacio para peatones y para vehículos de motor, dependiendo del tipo y anchura de vía.
2. Las dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías son:
 - En SU-C: Tamaño de vías existentes, con excepción de algún tramo que se ha considerado necesario ampliar.
 - En SU-NC: 6 m.
3. En los casos en que surjan cambios de secciones, éstas se tienen que resolver con embocaduras adecuadas. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces se debe adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.
4. Las calles señaladas en el plano de ordenación como pavimentación especial y, en general, todas las de menos de 5 m, se deben urbanizar como plataforma única.

Artículo 94. Pavimentación.

Las condiciones de pavimentación del sistema viario público se indica en los planos de ordenación del suelo urbano y sus condiciones se establecen en el capítulo de condiciones específicas de suelo urbano (Bloque 2.TÍTULO I.Capítulo 1.Sección 3ª, Artículo 128 y siguientes de esta normativa).

Sobre los servicios urbanos.

Artículo 95. Condiciones generales.

1. Se consideran servicios urbanos todo el sistema de redes, 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.
2. Los servicios urbanos de carácter público deberán ubicarse sobre suelos públicos, salvo en los casos en que existan servidumbres legalmente constituidas.
3. Sus infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica que les sea de aplicación.
4. Una vez finalizadas las obras de todas las infraestructuras que afecten a las vías o espacios públicos deberán quedar reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento.

Artículo 96. Ejecución de los servicios urbanos.

1. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
2. La ejecución de las infraestructuras podrá llevar consigo la constitución de alguna servidumbre o la expropiación del dominio. A estos efectos, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 97. Condiciones para el abastecimiento de agua.

1. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen, la captación y las condiciones de salubridad del agua de abastecimiento aceptadas por la compañía distribuidora.
2. Salvo que el propio municipio desarrolle un reglamento específico de cálculo, definición y diseño en detalle de esta red se estará a lo dispuesto por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (O:M: 28/7/1974), las prescritas por la compañía distribuidora y aquellas Normas o Reglamentos que las sustituyan.

3. Cuando la procedencia de las aguas no sea de titularidad municipal, deberá justificarse su procedencia y emplazamiento, así como la garantía de suministro y cuantos datos sean necesarios para garantizar las condiciones necesarias de salubridad y abastecimiento adecuado para el desarrollo de la actividad a la que sirva.

Artículo 98. Condiciones para la red de saneamiento

1. Las conducciones serán subterráneas, preferentemente siguiendo el trazado de la red viaria.
2. Se cumplirán en los proyectos de redes las siguientes condiciones:
 - Se situarán pozos de registro en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todos los colectores, además de en los cambios de sección en las conducciones. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.
 - Se adecuará la pendiente y velocidades en la red, evitando la formación de sedimentos o erosiones.
 - Los diámetros de uso recomendados para las conducciones principales, excluyendo las acometidas, serán de 0,30 metros.
3. Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. En suelo rústico se permitirá no conectar con la red de infraestructuras de saneamiento existentes mediante la instalación de depuradoras o fosas sépticas con las condiciones que indica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 308 b).
4. Se cumplirá la Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones o aquella otra que la sustituya
5. Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa en materia de vertidos en la legislación sectorial.

Artículo 99. Condiciones para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades del a prestación del servicio lo exijan.
3. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos, normas y reglamentación vigentes en el momento de la actuación, así como la normativa de la compañía suministradora.
4. En el suelo urbano se tenderá a que las instalaciones de abastecimiento de energía sean subterráneas. En zonas puntuales en que se justifique la imposibilidad de enterrar las instalaciones podrán autorizarse tendidos aéreos debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.
5. Las estaciones y centros de transformación se dispondrán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior deberá armonizar con los acabados de la zona. La ubicación de éstas en zonas de uso y dominio público sólo se admitirá previa

justificación de la imposibilidad de emplazamiento en propiedad privada y necesidad de prestación del servicio.

6. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI.BT. y el grado de electrificación correspondiente para las viviendas.

Artículo 100. Condiciones para el alumbrado público.

1. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias correspondientes, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.
2. La instalación de alumbrado público se ajustará a la normativa sectorial vigente y a las normas que tenga establecidas el Ayuntamiento. Del mismo modo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.
3. Tanto los puntos de luz como la correspondiente red alimentadora se instalarán normativamente bajo acera y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas, confluencia de muchas infraestructuras, etc.) en que sea complicada esta instalación o su mantenimiento, podrá autorizarse la instalación de conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas.
4. En el alumbrado público se emplearán obligatoriamente lámparas de bajo consumo, (leds, vapor de sodio o nuevas tecnologías).

Artículo 101. Condiciones para la red de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización y anexos de obras de urbanización a los proyectos de edificación contendrán las obras necesarias para hacer posible la instalación de todas las infraestructuras básicas de telecomunicación y telefonía.
2. Las condiciones para las instalaciones de telecomunicaciones deberán hacerse teniendo en cuenta los requerimientos de su legislación específica¹⁵.
3. La dotación de infraestructuras de comunicación electrónica (centros emisores, red de distribución...) deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de las redes públicas. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar

¹⁵ Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

despliegues aéreos, siguiendo los previamente existentes si los hubiera. La dotación de infraestructuras de comunicación electrónica de interés militar no estará sometida a las condiciones definidas en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 102. Condiciones para la red de distribución de gas natural.

1. En el trazado de las redes de distribución de gas natural se tendrán en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes y fundamentalmente se atenderá al REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 u otra normativa que lo sustituya.
2. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del Ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o apertura.
3. Las canalizaciones serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras, con excepción de aquellos tramos cuyo trazado no lo permita (cruces de calles, acumulación de infraestructuras, etc.) y se harán bajo las protecciones y señalizaciones necesarias.

Artículo 103. Infraestructura energética básica

1. Se incluyen entre las infraestructuras energéticas básicas los oleoductos, gasoductos de transporte primario y secundario, y red de transporte primario de energía eléctrica.
2. Las actuaciones en relación con dicha infraestructura cumplirán con las determinaciones recogidas en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo); o aquella que las sustituyan.

Sobre el sistema de espacios libres públicos.

Artículo 104. Parques y jardines públicos.

En los planos de ordenación se señalan como espacios libres públicos. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa (Artículo 148).

Capítulo 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

Sección 1ª. Contenido del catálogo

Artículo 105. Bienes de Interés Cultural declarados.

De forma genérica son Bienes de Interés Cultural (BIC)¹, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico. En Collado se identifican los siguientes elementos, uno de ellos en SU-C, y el otro en SR-PC:

- Ficha nº 1: Monasterio de Nuestra Señora de la Sierra
- Ficha nº 4: Crucero.

Artículo 106. Yacimientos arqueológicos:

1. Por su localización exterior al núcleo urbano, dos de los tres enclaves que albergan restos arqueológicos se clasifican como SR-PC:

- Ficha nº 1: Horno
- Ficha nº 2: Monasterio de Santa María de la Sierra

2. Por su localización en la estructura urbana, el solar ocupado por la iglesia parroquial y su entorno inmediato se clasifica como SU-C:

- Ficha nº 3: Iglesia de san Nicolás de Bari.

Sección 2ª. Tipos de actuaciones

Artículo 107. Tipos de actuaciones:

Se definen las siguientes: Conservación (distinguiendo entre mantenimiento y consolidación), restauración y rehabilitación.

Artículo 108. Conservación.

Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin alterar su configuración exterior e interior. Se distinguen dos niveles:

¹ De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

- Mantenimiento, son las que periódicamente deben realizarse para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc.), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc.) incluso la reposición de instalaciones menores.
- Consolidación, son las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio: por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.) o por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.).

Artículo 109. Restauración.

Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o parte del edificio, sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las obras de conservación, definidas en el punto anterior, que sean necesarias. Las obras de restauración comprenden la recuperación de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios y la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos o desaparecidos. La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culminará en la formulación de una hipótesis proyectual a valorar por Patrimonio.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

Se admiten las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a la normativa técnica de aplicación, que sean necesarias para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

Artículo 110. Rehabilitación.

Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. La rehabilitación de un edificio autoriza la realización de las siguientes obras:

- La implantación o sustitución de instalaciones (siempre que no alteren el esquema tipológico básico).
- La redistribución horizontal de locales
- La apertura de huecos de acceso, escaleras, zaguanes, siempre que no afecten al valor arquitectónico.
- La sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos, acabados de cubiertas con recuperación del material de cubrición original. En todo caso se deberán mantener inalterados los elementos internos con interés histórico o arquitectónico.
- La rehabilitación lleva implícita la posibilidad de cualquiera de las intervenciones de los niveles 1 y 2 definidos anteriormente.

Sección 3ª. **Niveles de protección**

Artículo 111. Niveles de protección.

En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 4 niveles de protección, señalándose los tipos generales de actuaciones permitidas y, en su caso, concretas en cada una de las fichas.

Artículo 112. Nivel de protección integral.

1. Se aplica a inmuebles de valor histórico o artístico sobresaliente.
2. El objeto es preservar todas las características formales, la forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizar cada inmueble como elemento integrante del patrimonio construido. La protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.
3. Las obras permitidas son las de conservación y restauración, siempre encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.
4. Se admiten, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de rehabilitación y consolidación; así como la reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 113. Nivel de protección estructural.

1. Se aplica a inmuebles en los que tiene especial interés su estructura interior original.
2. El objeto es proteger una tipología de construcción y distribución tradicional, destacable como seña de identidad del asentamiento o municipio.
3. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: rehabilitación, restauración y conservación.
4. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, puede autorizar la realización de actuaciones de reconstrucción media o mayoritaria cuando se justifique el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso. Puede exigirse el mantenimiento o restitución del núcleo de escaleras y portal u otros elementos de interés.

Artículo 114. Nivel de protección ambiental.

1. Se aplica a inmuebles en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general.
2. El objeto es conservar el aspecto de fachadas, cubiertas y , en general, de todos los elementos visibles desde el exterior que caracterizan una determinada imagen urbana.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de rehabilitación, restauración, consolidación y reconstrucción.

3. En los casos de rehabilitación, reconstrucción o conservación de fachadas, las condiciones de edificación y uso deben ser las que se indican en el plano de ordenación de suelo urbano, salvo la altura y número de plantas, que no podrán variar. Los nuevos forjados que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que las precedentes y, en el caso de las cubiertas, idénticas pendientes y soluciones de encuentro. Todo ello salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 115. Nivel de protección arqueológico.

1. Se aplica a todos los yacimientos recogidos en el catálogo arqueológico de este término municipal, remitiéndose específicamente al anexo arqueológico que acompaña a esta normativa. Se diferencian tres niveles de protección:

2. Tipo A: Protección de alta intensidad. En este ámbito de protección se incluyen aquellos elementos catalogados de probado interés arqueológico y de valor histórico relevante, ya sea por contar con excavaciones previas o por mostrar entre su documentación pruebas indiscutibles sobre la presencia de restos arqueológicos relevantes.

Las medidas a tomar en caso de que estos elementos se vean amenazados son la excavación de toda la superficie que se vea afectada por las obras o la conservación incondicional de restos constructivos.

Por otra parte, tal clasificación se puede adoptar a posteriori para elementos o espacios previamente calificados dentro de rangos inferiores y en los cuales las medidas aplicadas, normalmente sondeos estratigráficos, avalen la presencia de restos destacados

3. Tipo B: Protección de intensidad media. Este rango se reserva para aquellos elementos en los que, siendo posible y probable la presencia de restos arqueológicos, es necesaria una verificación previa de su significado en términos cuantitativos –alcance espacial- y cualitativos –valor científico y/o cultural-.

En este caso, la normativa establece la necesidad, ante cualquier impacto negativo sobre el subsuelo, de realizar sondeos arqueológicos previos que permitan evaluar las características de los restos y las condiciones de conservación de los mismos. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica elaborada por técnico arqueólogo competente, para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia.

En cualquier caso, la aparición durante la preceptiva intervención de estructuras de interés arqueológico que se proyecten más allá de los límites marcados por esta medida aleatoria implicará la ampliación de los límites del entorno hasta su total documentación.

El Nivel de Protección B afecta a la mayoría de los elementos inventariados en el catálogo, puesto que, pese a ser conscientes de las altas posibilidades de que se conserven restos arqueológicos en el subsuelo, se desconoce el grado de conservación en el que se encuentran y el nivel de información que pueden llegar a proporcionar. De esta manera se evita calificar como zona de protección A grandes espacios en el interior de cascos urbanos, por lo menos hasta que los resultados de

los sondeos nos proporcionen los datos necesarios para su valoración objetiva. Tras esta última, las soluciones a tomar pueden ser de tres tipos:

- Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el elemento catalogado pasará a obtener la calificación de Tipo A y exigirá la excavación integral del espacio afectado por las obras o la custodia de los restos hallados.
- Si los vestigios, pese a su comparecencia, no muestran un interés arqueológico destacado y su documentación puede hacerse de forma mecánica, se efectuará un Control Arqueológico de las obras de remoción o vaciado de sedimentos, bajo la supervisión constante de un técnico especializado.
- Por último, si los resultados arqueológicos son nulos, o su trascendencia es tan limitada que su registro queda solventado con los sondeos, la actuación arqueológica podrá darse por finalizada.

4. Tipo C: Protección de baja intensidad. Los elementos con nivel de protección C son aquellos en los que la aparición de restos arqueológicos, aun siendo probable, no está garantizada.

La medida correctora en estos casos es la de efectuar una labor de control arqueológico durante la remoción de tierras de la obra a llevar a cabo, bajo la supervisión constante de un técnico especializado –arqueólogo-. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica presentada por el citado técnico –arqueólogo-, para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia.

Este tipo de protección se reserva para aquellos sectores o elementos rústicos y/o urbanos donde, ya sea por trabajos previos de prospección o por el estudio de la documentación histórica, existen indicios de que pudieran aparecer restos arqueológicos, pese a no poder asegurarlo, no poder ubicarlos con exactitud o no poder garantizar un mínimo nivel de conservación de los mismos. En este grupo se incluyen, por lo tanto, los yacimientos arqueológicos documentados en el Inventario Arqueológico Provincial, cuya naturaleza en superficie se muestra esquiva y algún espacio en cuyo subsuelo podrían detectarse vestigios de edificios religiosos ya desaparecidos y cuya localización no es segura, así como aquellos solares urbanos en los que es bastante probable la desaparición de los restos a causa de la construcción de nuevas viviendas.

Tras la valoración de los hallazgos arqueológicos producidos durante las labores de control, las resoluciones a seguir son las mismas que en el caso anterior:

- Si los vestigios documentados tienen un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el elemento catalogado pasará a obtener una protección de Tipo A y exigirá la excavación integral del espacio afectado por las obras.
- Si los resultados arqueológicos son nulos o su documentación y registro queda solventado durante el desarrollo de dicho control, la actuación arqueológica se considerará finalizada.

Sección 4ª. Condiciones de protección en los Bienes de Interés Cultural

Artículo 116. Condiciones particulares de intervención en los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica BIC2.

1. Deben mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.
2. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, tienen que disponerse de forma que no menoscaben la apreciación del bien ni puedan comprometer su conservación.
3. Las actuaciones sobre estos elementos son las señaladas en el nivel de protección integral (tanto si forman parte de otros inmuebles como si tienen carácter aislado).

² De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

Bloque 2. Normas por ámbitos

TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Sección 1ª. **Determinaciones para las edificaciones**

Condiciones estéticas relativas a la implantación

Artículo 117. Implantación.

Las edificaciones deben implantarse dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria o posibles retranqueos indicados en los planos de ordenación y que marcan la posición del plano de fachada de la construcción.

Condiciones estéticas relativas al diseño

Artículo 118. Diseño.

Existe total libertad de diseño siempre que se sigan las condiciones tipológicas y estéticas fijadas en las respectivas ordenanzas de edificación y las particularidades fijadas en el presente capítulo.

Artículo 119. Salientes y vuelos.

1. No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los volados únicamente se admiten en balcones (o miradores) con barandillas de forja o de madera, de diseño que no permita sean escalables y con un vuelo máximo de 0,30 m para calles de hasta 4 metros de anchura; 0,40 m para calles de hasta 6 m y 0,60 m para calles de más de 6 m. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de un 80% de la longitud total de la fachada. No se admiten petos de fábrica maciza como cierre de balcones.
2. El vuelo máximo para aleros y cornisas es de 0,50 metros.
3. La altura mínima de los rótulos y otros salientes sobre la rasante de la acera es de 3 m. Ninguno de ellos puede sobresalir más de 0,30 m sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.
4. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada.

Condiciones estéticas relativas a los materiales

Artículo 120. Condiciones generales.

1. Como criterio general se debe procurar el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de algunos de sus componentes. Los paramentos de estos inmuebles tradicionales son muros portantes de mampostería de piedra caliza o granito ayudada de un sistema estructural de madera y con un acabado con mortero de cal y arena. Cubiertas a dos aguas, con cobertura a base de pares de madera y teja curva segoviana a canal o teja de hormigón o similar en colores. Otros elementos presentes y característicos de la arquitectura tradicional en Collado Hermoso y que deben respetarse son las rejerías de forja en vanos, los dinteles y portones de madera y el empleo de sillería en esquinas y vanos.
2. En edificaciones nuevas, como norma general, se debe buscar la utilización de acabados similares a los que poseen las construcciones tradicionales del núcleo.

Artículo 121. Acabados de fachadas:

Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación en los artículos siguientes y con las siguientes particularidades:

- Se recomienda la utilización de la piedra natural (granito o caliza) en los lugares en que mejor se integre con el entorno. Otras posibilidades de fachada son aquellas que aseguren un acabado y color adecuados mediante la utilización de gravas y arenas que den un acabado ocre y acabados como el lavado o encofrados rugosos que eviten el superficial liso.
- El color de los acabados, ya sean enfoscados y revocos, así como paramentos vistos de piedra, se adecuarán a las tonalidades de los materiales de acabado del área. Se deben emplear preferentemente como acabado del paramento, colores ocres-grises similares a los colores tradicionales, quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible tradicional en la zona.
- Se permite el uso de enfoscados diferenciados (de características similares a las presentes en la edificación tradicional) en recercados de huecos y en los zócalos de las viviendas, en la gama de ocres, grises o blancos. Se prohíbe el enfoscado de cemento con acabado de pintura. En su lugar se debe obtener el color por mezcla de diversos tipos de arenas, con el cemento en proporción adecuada. El blanqueado de fachadas se realizará con mortero de cal en revoco o enfoscado, pero nunca mediante pinturas.
- Se prohíben los aplacados que no sean de piedra propia de la zona o similar. Se prohíben asimismo los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o de chapa vista, la pizarra negra y el ladrillo visto (excepto para el recercado de vanos) en cualquiera de sus variedades.

Artículo 122. Huecos:

1. Para las carpinterías y demás elementos auxiliares, se elegirán colores acordes con las gamas utilizadas en el acabado de fachada. Se prohíben las carpinterías en tonos brillantes y metalizados, aceptándose las carpinterías lacadas en tonos mate, grises o tierra. Las carpinterías y sus divisiones tendrán el mismo espesor que las carpinterías de madera usadas tradicionalmente. Se permiten los vidrios colocados a

hueso en los paramentos o con las carpinterías ocultas. Los balcones deben cerrarse con rejerías metálicas, nunca de fábrica, y si se eligen diseños tradicionales de forja se pintarán en su color o en color negro.

Artículo 123. Elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada.

1. Para aleros y cornisas se deben emplear materiales tradicionales como la madera y la teja curva segoviana o teja de hormigón o similar en colores, prohibiéndose los prefabricados de hormigón en su color, elementos metálicos discordantes o de fibrocemento sin al menos un tratamiento de colores adecuados. El saliente máximo será de 50cm. En todo caso será proporcionado al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente.

1. El resto de elementos que sobresalgan del plano de fachada deben igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente.

2. Sólo se permiten a partir de la primera planta los balcones y galerías con vuelo máximo de 30cm.

Artículo 124. Cerramientos laterales.

1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deben presentar un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se prohíbe en los mismos el tratamiento con cemento bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto. Se debe procurar el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de mampostería y entramado de madera. Las medianeras que queden al descubierto en las edificaciones nuevas deben ser tratadas como fachadas dándoles el tratamiento apropiado y definido anteriormente.

Artículo 125. Acabados de las cubiertas:

Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas segovianas o tejas de hormigón o similar, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra, y en ningún caso esmaltados. En el casco urbano, la teja segoviana o de hormigón o similar en colores se colocará a canal, prefiriéndose la teja vieja a la nueva y dentro de éstas, las de tejar. No se permiten chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio. La pendiente máxima de los faldones será del 30% y la mínima del 20%.

- Las instalaciones de captación de energía solar deben quedar integradas en el faldón de cubierta.
- No se admiten, por encima de la altura de cubierta las terrazas, petos o similares.
- No se permiten los faldones partidos, es decir, saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.
- Quedan prohibidos los canalones de PVC.
- Queda expresamente prohibida la construcción de troneras o elementos similares sobresalientes de los faldones de cubierta.

Condiciones estéticas relativas al cierre de parcela

Artículo 126. Cierre de parcelas.

1. Deben respetar las alineaciones marcadas en los planos de ordenación. Éstas son las que establecen la posición del vallado o del plano de fachada, se dibujan y acotan gráficamente y pueden coincidir o no con las actuales.
2. Se debe mantener la imagen tradicional de tapias, empleando para ello preferentemente materiales tradicionales o, en su defecto, otros de colores y texturas semejantes. En cuanto a los huecos de acceso, el cerramiento de los mismos se debe realizar con acabados de madera o metálicos que la simulen.
3. En aquellas parcelas que den frente a la carretera y atendiendo a la mejora de las condiciones de visibilidad en ella, se permite y favorece el cerramiento de dicho frente según las siguientes condiciones: hasta 1,50 m, empleando los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados. El resto, hasta 2,50 m de altura, mediante cierre transparente.
4. La altura máxima de los cierres de parcelas se establece en 2,50 m desde la rasante exterior de la acera o calzada.

Sección 2ª. **Determinaciones para los usos**

Artículo 127. Compatibilidades entre usos básicos.

1. El uso básico viario y comunicación es compatible con todos los demás y por tanto está incluido implícitamente en cada calificación, aunque no se indique expresamente, salvo en los espacios libres, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.
2. Además de las condiciones de cada zona diferente según la ordenanza de aplicación, deberán tenerse en cuenta las condiciones de compatibilidad descritas en el Artículo 58.

Sección 3ª. **Determinaciones para las dotaciones urbanísticas**

Sobre el sistema viario y su urbanización

Artículo 128. Viario de coexistencia o plataforma única.

1. Pavimentación con plataforma única de todas las vías interiores del núcleo de Collado Hermoso de menos de 5 m de anchura. En ellas los peatones y vehículos deben convivir en una vía de tratamiento continuo.
2. Todas estas calles, de escasa anchura, con poco tráfico y aceras insuficientes, deben recibir, como mínimo, un tratamiento continuo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante, se recomienda la elección de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior en colores de la gama ocre o gris que armonicen con la estética

tradicional del pueblo. Es preferible el empleo de piedra aunque pueden ser válidos los adoquines de mortero u hormigón envejecido siempre que sean de las tonalidades anteriormente comentadas y antideslizantes. Se debe evitar la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.

3. Según las posibilidades que su anchura ofrezca, conviene distinguir, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más estancial. También se debe variar la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, zonas de reserva para aparcamiento, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización, respetando siempre la normativa sobre accesibilidad.

4. El mobiliario urbano que se ubique en este tipo de vías: tales como farolas, alcorques, rejillas de canalización, señales de tráfico, indicadores de dirección o puntos de interés turístico, bancos... debe ser compatible con el tránsito de vehículos por ellos, dejando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado. Estos elementos de diseño urbano deben respetar la escena tradicional aunque pueden tener diseños modernos compatibles con ella, no discordantes, o que por su volumen, forma o color invadan la imagen urbana, entrando en clara competencia con las formas ambientales tradicionales a las que se intenta revalorizar.

Artículo 129. Red viaria Peatonal:

Las zonas de color verde claro (RvRP) se consideran parte de la red viaria y sus condiciones se remiten a las establecidas en la ordenanza Viario y Comunicación, con las particularidades de urbanización establecidas el Artículo 133 para el Recorrido verde de la Cañada Real Soriana.

Artículo 130. Pavimentación especial:

1. Para las plazas de la almendra central del asentamiento (Plaza Real, como parte del ELP y Plazas del Rosario, de la Rubia, del Sol, y de los Huertalones, como parte de la Red Viaria), al norte de la carretera N-110, se define un tratamiento que diferencia estas zonas del resto de las superficies de la red viaria y Espacios libres del núcleo; principalmente como atractivo para el desarrollo singular de unas zonas, algunas degradadas y con deficiencias en la urbanización y su funcionalidad.

2. Se propone el empleo de acabados adoquinados o piezas de pavimento exterior a base de hormigón o piedra en colores de la gama ocre o gris, con tonalidad y despiece considerablemente distinto de la pavimentación de las vías de coexistencia, de manera que resalten la singularidad y representatividad de estos espacios. En cualquier caso debe tenerse en cuenta que el pavimento ha de ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro.

3. El encuentro entre las pavimentaciones de estos espacios singulares con el resto de las vías debe producirse al mismo nivel.

4. El espacio libre debe disponerse en diferentes líneas arboladas y zonas de estancia, con una concepción unitaria de estos espacios representativos, empleando para ello elementos de mobiliario urbano similares y de diseño cuidado.

Artículo 131. Zonas libres de bordes de arroyos y regueras:

Para los cauces y regueras de agua que discurren por la población se propone un tratamiento que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano. En los planos de ordenación se indican como zonas libres, de urbanización

especial, estableciendo la posibilidad de incorporar una pavimentación que posibilite el tránsito de vehículos. Cuando estas canalizaciones de agua impidan el desarrollo normal de los viales y aceras, pueden ser cubiertas o entubadas sin alterar su curso natural, optando sólo por su desvío en último término y siempre con la autorización del Organismo de cuenca.

Artículo 132. Viarios que separen los tráficos (peatonal y rodado).

1. En el resto del núcleo, en vías de más de 5 m de anchura en las que se pueden garantizar aceras de al menos 1,80 m de anchura en uno de sus lados y 1,2 en el otro, libres de paso y continuas en todo su tramo, se opta por aceras a distinta cota de la calzada. El criterio es que la calzada ocupe la menor superficie necesaria para un correcto tránsito de los vehículos, dando prioridad a los espacios destinados a recorridos peatonales y bicicletas.

2. Se podrá optar por plataforma única en calles con anchura superior a 5 metros, siempre que se justifique la coherencia de este tratamiento con el tránsito esperado, el cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad o la necesidad de ubicar plazas de aparcamiento. En cualquier caso, el encuentro entre las pavimentaciones de calles con distinto tipo de tratamiento debe producirse al mismo nivel.

3. Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establece como tamaño de vía el existente, con excepción de alguna calle en la que se considera necesario ampliarlo y que se señala en el plano como nuevas alineaciones.

Artículo 133. Sobre las condiciones de urbanización de la Cañada Real Soriana a su paso por el núcleo de Collado Hermoso:

Se remite a las condiciones expresadas en el Título IV, Determinaciones para el espacio ocupado por la Cañada Real Soriana, Artículo 165 y siguientes.

Sobre los espacios libres públicos, parques y jardines.

Artículo 134. Parques y jardines públicos.

En los planos de ordenación se señalan con una trama sólida de color verde oscuro. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan del uso y edificación que les atribuye la ordenanza correspondiente. La Plaza Real, considerada como parte de los ELP, en tanto puede ser pavimentada de forma parcial, atenderá a las condiciones establecidas en el Artículo 130 Pavimentación Especial.

Sección 4ª. **Gestión y procedimiento en suelo urbano consolidado**

Artículo 135. Condicionamiento general.

Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación, así como cualquier parcelación en suelo urbano, precisa de licencia previa del Ayuntamiento y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan.

Artículo 136. Condiciones previas a la edificación.

Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la misma deben poseer las características que se determinan a continuación:

- Condiciones de la parcela edificable. Toda parcela en suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona se fijan en las ordenanzas, teniendo en cuenta además las alineaciones marcadas en plano.
- Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela urbana, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación y del tipo de vial.

Artículo 137. Edificación y urbanización simultáneas.

1. Se puede solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias, se fijan a continuación:

- En las Actuaciones Aisladas (AA) ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.
- En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del proyecto correspondiente. El proyecto de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Artículo 138. Actuaciones Aisladas delimitadas en estas Normas.

Para este tipo de actuaciones se han delimitado nueve ámbitos. Su descripción y condiciones se establecen en el Artículo 152 y Artículo 153 y en las fichas de AA que se incluyen en esta normativa.

Artículo 139. Tipos y gestión de las Actuaciones Aisladas.

1. Todas las parcelas incluidas dentro de Actuaciones Aisladas (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, cumpliendo las determinaciones establecidas en la legislación urbanística autonómica vigente, según sean actuaciones de urbanización, normalización de fincas o de normalización y urbanización.
1. Todas las parcelas afectadas por los cambios de alineación señalados en los planos de ordenación deberán alcanzar su condición de solar y, por tanto, el derecho a edificar, mediante Actuaciones Aisladas de Urbanización, costeando todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes. Además, una vez urbanizadas, deberán entregar, con carácter de cesión gratuita, los terrenos coincidentes con las superficies exteriores a las alineaciones señaladas.

2. Tipos de Actuaciones Aisladas delimitadas por estas Normas: Actuaciones de urbanización y normalización:
3. Su objetivo es adaptar las parcelas incluidas en la actuación a las determinaciones de estas NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida. Se requiere como instrumento de gestión un Proyecto de Normalización (PN) que se tramitará conforme a los artículos 219 y 220 del RUCyL. El PN deberá elaborarse y aprobarse con anterioridad a la ejecución de la actuación. Este Proyecto de Normalización deberá abarcar la actuación aislada completa como Unidad de Normalización e incluir el proyecto de urbanización completo. La delimitación podrá modificarse mediante modificación de las NUM o en el propio Proyecto de Normalización, que deberá justificar la nueva delimitación siempre que se garantice la urbanización completa del ámbito de la AA establecida en estas NUM. El sistema establecido es de gestión privada, sin perjuicio de que la administración proponga la gestión pública por causa de urgencia, necesidad o interés público. Su ejecución deberá hacerse de forma previa a las construcciones o instalaciones de las parcelas afectadas por la unidad de normalización.

Artículo 140. Modificaciones de las AA.

Las AA ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si sólo se pretende 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 artículo 58.3.b) de la LUCyL.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO

Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación

Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo

Artículo 141. Relación de zonas.

1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: el uso básico predominante de la zona (dato que ocupa la primera posición), la identificación de zona u ordenanza (dato que ocupa la segunda posición), el número máximo de plantas (tercera posición) y la altura máxima de la edificación en metros (última posición).

2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el SU-C. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos pormenorizados (predominante, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable. Las diferentes ordenanzas definidas son las siguientes:

1. Residencial casco tradicional (CASCO)
2. Residencial Aislada (AISL)
3. Residencial Aislada-pareada (AIS-PA)
4. Residencial Aislada/Agrupada (AISL/AGRUP)
5. Zona Especial (ZE)
6. Equipamiento (EQUIP)
7. Espacio libre público: Parques y Jardines
8. Red Viaria: Plazas
9. Viario y comunicación

Artículo 142. ORDENANZA Residencial Casco Tradicional (CASCO).

1. Comprende las manzanas constitutivas del asentamiento urbano primigenio.

2. Usos pormenorizados:

a) Uso básico predominante: Vivienda.

b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad:

- Los contemplados en el Artículo 58.
- De forma general, son compatibles todos los usos básicos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales, conforme a las determinaciones de la legislación

sectorial aplicable. Se establecen no obstante condiciones específicas para los siguientes usos:

- El uso de taller se permite con un máximo de 300 m² construidos por parcela o bien la totalidad de la planta baja.
- Uso básico Industria se permite en todas las categorías excepto la categoría a.
- El uso Comercio sólo se permite en las categorías a y b
- El uso Agrícola sólo en categoría a.
- El uso Ganadero sólo en categorías a y b.
- Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y dotacionales pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.

c) Usos prohibidos:

- Los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores.

d) Intensidades de los usos: No se fijan.

3. Edificabilidad:

Con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 1,5m²/m² a aplicar sobre la superficie bruta de la parcela. No obstante, todas las parcelas existentes que por aplicación de este índice no pudieran llegar a construir 130 m², podrán hacerlo con este valor construible máximo y siempre dentro de su volumen capaz¹. Las parcelas que por sus dimensiones y en aplicación del índice de edificabilidad anterior, permitan edificar dentro de su volumen capaz una superficie mayor a 130 m² construidos, deben ajustarse al valor (índice de edificabilidad máximo) general indicado anteriormente. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

4. Tipo edificatorio: Casco tradicional.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1 o Baja + bajocubierta.
- b) Altura máxima: Como norma general 6,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada, salvo que se trate de inmuebles catalogados cuyas fichas establezcan una altura máxima diferente. En calles de ancho

¹ Entiéndase por volumen capaz, el definido por los parámetros de ocupación de parcela, altura máxima y condiciones de cubierta.

superior a 7 metros se puede aumentar 0,5 metros esta altura con objeto de abrir un orden superior de huecos de iluminación en el bajo cubierta.

- c) Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 m.
- d) Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: La altura máxima para las edificaciones en el patio de parcela, situadas más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma, es de 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m, incluso para las naves que ocupen la planta baja sobre toda la parcela. Las edificaciones en los patios de parcela que no dan continuidad al uso de la planta baja, situándose de forma discontinua a la edificación principal y a las que se accede desde el propio patio o por medio de un zaguán o portalón, únicamente pueden desarrollarse en planta baja pudiendo hasta una altura máxima de cornisa de 3,5 m. Las condiciones de altura de cubierta para este último caso se remiten a las condiciones generales ya definidas.
- e) Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m² la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 250 m², los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 80%. Para las parcelas de más de 250 m², los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 75%.
- f) Posición de la edificación: El cerramiento de la parcela debe mantener obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano, pero la edificación puede retranquearse respecto a los frentes delantero y posterior de la parcela. En caso de optar por un patio delantero, el retranqueo mínimo es de 3 metros. Las nuevas edificaciones deben adosarse a ambos laterales, salvo en parcelas de frente superior a 10 m, que pueden adosarse a uno sólo, dando prioridad a aquél que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar en lo posible medianeras vistas.

6. Condiciones estéticas y de protección de la tipología tradicional.

- a) Acabados: Se debe atender a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.
- b) Cierre de la parcela: El cierre de las mismas debe ser coherente con su carácter urbano y tradicional, empleando para ello tapias opacas de entre 2,00 y 2,50 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados y las excepciones señaladas para las travesías. Dentro de lo posible, deben conservarse los muros de piedra que conforman la imagen típica de portones y muros de Collado, siempre que éstos coincidan con las alineaciones establecidas.
- c) Condiciones de protección del tipo edificatorio tradicional: En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada originales, se permiten las obras

de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos propios de la arquitectura tradicional de la zona para organizar la nueva fachada. Ésta se diseñará no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto; esto es, mampostería, acabados en mortero bastardo o similar, o bien enfoscados en ocres y terrosos, grises y blancos o combinaciones entre ellos. En los casos de rehabilitación o reestructuración sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración debe mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales, dejando las carpinterías a haces interiores. Se prohíbe en esta zona la construcción de terrazas, buhardillas, troneras o elementos similares sobre la cubierta. Se prohíben los vuelos de fachada, siendo ésta un sólo plano continuo.

d) Condiciones especiales de protección de los portones-guardacarros: Los portones de acceso a los establos, corrales y edificaciones auxiliares de parcela constituyen un elemento característico de Collado Hermoso que debe ser conservado², observando las siguientes condiciones:

- Las carpinterías originales de madera pueden ser restauradas o bien sustituidas por otras de este mismo material.
- La tejares para la protección de los portones (si los hubiera) deben ser de teja curva segoviana o teja de hormigón en colores de la tierra.
- Los dinteles y jambas cuyos materiales constructivos originales hayan sido sustituidos por otros nuevos, deben ser recubiertos, así como los muros de cerramiento de las parcelas, mediante un enfoscado en tonos acordes con los tradicionales, para no romper la estética de la escena urbana.

7. Condiciones de parcela edificable:

a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial y las nuevas no inferiores a 100 m². Podrá considerarse una superficie menor a 100 m² en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas se a inferior a 200 m².

² Siempre que sea posible al mismo tiempo materializar el aprovechamiento de la parcela en las condiciones de ocupación y alineación anteriormente establecidas.

- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

Artículo 143. ORDENANZA Residencial Aislada.

1. Se plantea para las zonas situadas a ambos lados de la carretera de acceso por el oeste, donde las parcelas son de mayor tamaño y hay que fijar unos parámetros más estrictos que regulen las segregaciones.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Vivienda.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Los contemplados en el Artículo 58y los señalados para la ordenanza Casco.
- c) Usos prohibidos: Los señalados para la ordenanza Casco.
- d) Intensidades de usos: No se fijan.

3. Edificabilidad. Con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 0,50 m²/ m².

4. Tipo edificatorio: Edificación aislada.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1 o Baja + bajocubierta.
- b) Altura máxima: 6,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
- c) Ocupación máxima de la parcela: 30%.
- d) Posición de la edificación y retranqueos: Se establecen retranqueos a todos los linderos de 4 metros como mínimo. En caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano, debe cumplirse el mayor. En el caso de que la configuración o superficie de la parcela existente no permita el cumplimiento de todos los parámetros de la tipología aislada, se podrá optar por la tipología pareada y se aplicarán las determinaciones de la ordenanza aislada/pareada. Los cierres de parcela deben mantener las alineaciones señaladas en plano.

6. Condiciones estéticas:

- a) Acabados: Deben atender a las condiciones generales de acabados de suelo urbano consolidado.

7. Condiciones de parcela edificable:

- b) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 750 m².
- c) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 12 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 12 m de diámetro.

8. Condiciones especiales:

Áreas de pinar a conservar: se señalan con asterisco en el plano de ordenación junto a las zonas de nuevo desarrollo residencial al sur del núcleo. Se trata de dos áreas compuestas por ejemplares de buen tamaño de pino silvestre o albar, especie de la zona y por tanto adaptada al lugar, de crecimiento rápido y elevada longevidad. La ordenación de las parcelas correspondientes, regulada por la ordenanza definida, debe respetar los ejemplares existentes integrándolos en el proyecto final.

Artículo 144. ORDENANZA Residencial Aislada-Pareada (AIS-PAR).

1. Se plantea para las áreas inmediatas, algunas ya edificadas, especialmente al sur, que conforman la corona que rodea el casco tradicional. Se puede optar por la tipología pareada siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación y, además, la parcela conserve la dimensión de su frente mínimo, desde su frente hasta la línea de máximo fondo edificable. En cualquier caso, para optar por la tipología pareada es necesario presentar un proyecto conjunto para las dos viviendas o acreditar la conformidad del colindante.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Vivienda.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Los contemplados en el Artículo 58 y los señalados para la Ordenanza Casco.
- c) Usos prohibidos: Los señalados para la Ordenanza Casco.
- d) Intensidades de usos: No se fijan.

3. Edificabilidad: Con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m²/ m².

4. Tipo edificatorio: Edificación aislada o pareada.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1 o Baja + bajocubierta.
- b) Altura máxima: 6,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
- c) Ocupación máxima de la parcela: 50%.
- d) Posición de la edificación y retranqueos: Se establecen retranqueos de la edificación principal a todos los linderos de 3 metros como mínimo. En caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano, debe cumplirse el mayor. En caso de existir previamente una construcción colindante medianera u optar por la tipología pareada, se sobreentiende que solo se obliga a un retranqueo lateral respecto al lindero contrario. Los cierres de parcela deben mantener las alineaciones señaladas en plano. No se establecen retranqueos para las edificaciones auxiliares.

6. Condiciones estéticas:

Acabados: Deben atender a las condiciones generales de acabados de suelo urbano consolidado. Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.

7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 500 m² para la tipología aislada y 300 m² para la pareada.
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m de diámetro.

8. Condiciones especiales:

Áreas de pinar a conservar: se señalan con asterisco en el plano de ordenación junto a las zonas de nuevo desarrollo residencial al sur del núcleo. Se trata de dos áreas compuestas por ejemplares de buen tamaño de pino silvestre o albar, especie de la zona y por tanto adaptada al lugar, de crecimiento rápido y elevada longevidad. La ordenación de las parcelas correspondientes, regulada por la ordenanza definida, debe respetar los ejemplares existentes integrándolos en el proyecto final.

Artículo 145. ORDENANZA Residencial Aislada-Agrupada (AIS-AGRUP).

1. Se plantea para las áreas de borde urbano situadas en el límite noroeste del SU-C, donde las parcelas tienen una variedad de tamaño importante.
2. Usos pormenorizados:
 - a) Uso básico predominante: Vivienda.
 - b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Los contemplados en el Artículo 58 y los señalados para la Ordenanza Casco.
 - c) Usos prohibidos: Los señalados para la Ordenanza Casco.
 - d) Intensidades de usos: No se fijan.
3. Edificabilidad: Con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 0,60 m²/ m².
4. Tipo edificatorio: Edificación aislada o agrupada.
5. Parámetros de ocupación y volumen:
 - a) Número de plantas: Baja + 1 o Baja + bajocubierta.
 - b) Altura máxima: 6,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
 - c) Ocupación máxima de la parcela: 60%.
 - d) Posición y retranqueos de la edificación: Se establecen retranqueos de la edificación principal a todos los linderos de 3 metros como mínimo tanto en aislada como en agrupada. En caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano, debe cumplirse el mayor.

Los cierres de parcela deben mantener las alineaciones señaladas en plano.

6. Condiciones estéticas:

Acabados: Deben atender a las condiciones generales de acabados de suelo urbano consolidado.

7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 1000m².
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 12 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 12 m de diámetro.

Artículo 146. ORDENANZA Zona Especial (ZE):

1. Son los espacios destinados a satisfacer usos de carácter específico.
2. Usos pormenorizados:
 - a) Uso básico predominante: Comercio categorías a, b y c.
 - b) Usos básicos compatibles:
 - Los contemplados en el Artículo 58.
 - Residencial.
 - Resto de usos terciarios.
 - Uso básico Industria en todas las categorías excepto la categoría a.
 - El uso de taller con un máximo de 300 m² construidos por parcela
 - Agrícola categoría a.
 - Ganadero categorías a y b.
 - Todos los usos dotacionales.
 - Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y dotacionales pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.
 - c) Usos prohibidos: Todos los no incluidos en los casos anteriores.
 - d) Intensidades de usos: No se fijan.
3. Edificabilidad, Tipo edificatorio, Parámetros de ocupación y volumen, Condiciones estéticas y Condiciones de parcela edificable:

Se remiten a la ordenanza Aislada-Pareada.

Artículo 147. ORDENANZA Equipamiento (EQUIP).

1. Se aplica a los ámbitos destinados a la prestación de servicios básicos. Se indican en el plano de ordenación mediante una trama particular representada en la leyenda.
2. Usos pormenorizados:
 - a) Uso básico predominante: Usos dotacionales.
 - b) Usos básicos compatibles:
 - Los contemplados en el Artículo 58.
 - Residencial, sólo para las personas que prestan o reciben el servicio.
 - Espectáculo y Actividades Recreativas, en todas sus categorías.

- Hostelería.
- Comercio.
- Oficina en todas sus categorías, sólo para la prestación de servicios de carácter público o vinculados al uso dotacional predominante.
- Residencia comunitaria.

c) Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.

d) Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- Intensidad máxima para el uso de Hostelería de un 10%.
- Intensidad máxima para el uso Comercial de un 2%.
- Intensidad máxima para el uso de Oficina de un 10%, en caso de no ser prestación de carácter público.

3. Edificabilidad: Con carácter general, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice establecido como máximo. Si el edificio no está catalogado con nivel integral o estructural, tendrá la misma edificabilidad que la del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre o, en caso de ser una edificación aislada, similar a la de las manzanas de su entorno. En Collado Hermoso, el edificio con uso de dotacional catalogado es la iglesia de San Nicolás de Bari. El resto de edificios con usos dotacionales no están catalogados y, según la condición anterior, su edificabilidad es 1,50 m²/m², salvo en el caso de los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre, cuya edificabilidad es de 0,1 m²/m² (para vestuarios y otros anejos al uso principal).

4. Tipo edificatorio. Se reconoce el propio de la manzana o zona en la que se ubica, permitiéndose una tipología singular para los casos en que el proyecto justifique debidamente una intervención de este tipo.

5. Parámetros de ocupación y volumen. Se reconocen las condiciones de edificación existentes para los equipamientos colectivos ya ejecutados y definidas en los correspondientes proyectos, si los hubiera. En caso de derribo o ruina su superficie edificada no puede acumularse como derecho de aprovechamiento si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos. La nueva edificación se debe ceñir a la ordenanza de aplicación en la zona.

a) Número de plantas: Baja + 1

b) Altura máxima: 10 m para espacios cerrados. Para usos deportivos abiertos la altura máxima es de 1 planta y 4 m al alero si la construcción es cubierta, y como altura total para otras construcciones.

c) Posición de la edificación: Será el proyecto el que defina, en función de las necesidades de accesibilidad, aparcamiento y actividad la posición que ocupan las construcciones, siempre dentro de las alineaciones señaladas en el plano de ordenación. En cualquier caso, deberá dejarse una separación mínima a cualquier edificación próxima, de dimensión igual o mayor a la altura al alero o al elemento más alto de la fachada del nuevo edificio.

d) Ocupación máxima: Para las parcelas con superficie inferior a 300 m², puede ser del 100%, en el resto de los casos será del 80%.

6. Condiciones estéticas: Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se pretenden instalar, incorporando para ello estudios de vistas.

7. Condiciones de parcela edificable: De forma general se establece la parcela y frente mínimo existentes en el momento de aprobación inicial.

Artículo 148. ORDENANZA Espacios libres públicos (ELP): Parques y jardines.

1. Son los destinados a actividades públicas al aire libre: zonas ajardinadas destinadas específicamente a la plantación de especies vegetales, áreas de juego y recreo, espacios destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación, etc.

Se indican en el plano de ordenación mediante una trama particular representada en la leyenda. Se deberán tener en cuenta de manera particular las condiciones especiales establecidas en el Artículo 134 sobre condiciones de urbanización de los espacios libres públicos y del Artículo 165 al Artículo 172; **Error! No se encuentra el origen de la referencia.** sobre condiciones para la urbanización de la Cañada Real.

2. Usos pormenorizados:

a) Uso básico predominante: Zonas verdes.

b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad:

- Los contemplados en el Artículo 58.
- Comercio, categoría a; con una altura máxima de 1 planta, para instalaciones como Kioscos y similares.
- Los usos de espectáculo y actividades recreativas, sólo con carácter temporal y en instalaciones provisionales.
- Deportivo sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos únicamente con instalaciones auxiliares de carácter temporal.
- El uso de garaje y estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
- El uso de viario y comunicación debe ser exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.
- Infraestructuras básicas.

c) Usos prohibidos: El resto.

d) Intensidades de los usos: Se toma respecto a la superficie total de ordenación.

- El uso de zona verde: mínimo 70%, favoreciendo la vegetación autóctona.
- El uso de comercio (kioscos y similares): máximo 3%.

3. Edificabilidad: Sólo se permiten usos construidos hasta un máximo de 0,05 m²/m² para no comprometer su carácter abierto.
4. Tipo edificatorio. Debe adaptarse a las singularidades de cada uso posible.
5. Parámetros de ocupación y volumen:
 - e) Altura máxima: 3 metros, excepto para los templetos o similares que deben adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
 - f) Disposición de la edificación y ocupación de la parcela: No se regula.

Artículo 149. ORDENANZA Red Viaria Plazas (PLAZA)

1. Se indican en el plano de ordenación con una trama específica (PLAZA). Son los destinados a actividades estanciales públicas al aire libre: destinadas a la estancia, expansión y recreo de la población, etc.
2. Usos pormenorizados:
 - a) Uso básico predominante: Otros espacios libres.
 - b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad.
 - Los contemplados en el Artículo 58.
 - Comercio, categoría a; con una altura máxima de 1 planta, para instalaciones como Kioscos y similares.
 - Los usos de espectáculo y actividades recreativas, sólo con carácter temporal y en instalaciones provisionales.
 - Deportivo sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos únicamente con instalaciones auxiliares de carácter temporal.
 - El uso de viario y comunicación debe ser exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.
 - Infraestructuras básicas.
 - c) Usos prohibidos: El resto.
 - d) Intensidades de los usos: Se toma respecto a la superficie total de ordenación.
 - El uso de comercio (kioscos y similares): máximo 5%.
3. Edificabilidad: Sólo se permiten usos construidos hasta un máximo de 0,05 m²/m² para no comprometer su carácter abierto.
4. Tipo edificatorio. Debe adaptarse a las singularidades de cada uso posible.
5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Altura máxima: 3 m, excepto para los templetos o similares que deben adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
- b) Disposición de la edificación y ocupación de la parcela: No se regula.

Artículo 150. ORDENANZA Viario y comunicación:

1. Son los espacios que interconectan los distintos ámbitos urbanos. Se consideran dentro de esta ordenanza tanto el viario general (en blanco en los planos de ordenación) como las zonas señaladas en color verde claro (Red Viaria-Red peatonal, RvRP), cuyas condiciones específicas de urbanización se establecen el Artículo 128 y siguientes.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Viario y comunicación.
- b) Usos básicos compatibles:
 - Los contemplados en el Artículo 58
 - Deportivo sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos únicamente con instalaciones auxiliares de carácter temporal.
 - Comercio, categoría a; con una altura máxima de 1 planta, para instalaciones como Kioscos y similares.
 - Espectáculo y Actividades Recreativas, en todas sus categorías; sólo se admite al aire libre de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales
 - Garaje y Estacionamiento, sólo bajo rasante o para las plazas de estacionamiento públicas en superficie.
 - Infraestructuras Básicas.
 - Otros Espacios Libres.
 - Zonas Verdes.
- c) Usos prohibidos: El resto.

3. Edificabilidad: No existe edificabilidad propiamente dicha, sólo la imprescindible para materializar los usos básicos posibles.

Artículo 151. Tabla resumen de ordenanzas del SUC.

PARÁMETROS	CASCO	AISLADA	AISL-PAR	AIS-AGRUP	EQUIP	ELP Par y Jard	Red Viaria PLAZAS	VIARIO y Comuni	ESPECIAL
Uso básico predominante	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Usos dotacionales	Zonas verdes	Otros espacios libres	Viario y comunicación	Comercio
Edificabilidad	1,5 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	La que tenga la manzana	0,05 m ² /m ²	0,05 m ² /m ²	La necesaria	0,60 m ² /m ²
Tipo edificatorio	Casco tradicional	Edificación aislada	Aislada o pareada	Edificación aislada o agrupada.	El propio de la manzana	Debe adaptarse a las singularidades	Debe adaptarse a las singularidades	No se regula	Edificación aislada o pareada
Número de plantas	Baja+1 Baja+bajo cubierta	Baja+1 Baja+bajo cubierta	Baja+1 Baja+bajo cubierta	Baja+1 Baja+bajo cubierta	Baja + 1	No se regula	No se regula	No se regula	Baja+1 Baja+bajo cubierta
Altura máxima	6,5 m; en calles >7 m de ancho, 7m de altura máxima	6,5 m	6,5 m	6,5 m	10 m espacios cerrados Deportivo abierto 4 m	3 m	3 m	No se regula	6,5 m
Fondo máximo	En PB no se regula, en el resto de plantas 15m	No se regula	No se regula	No se regula	No se regula	No se regula	No se regula	No se regula	No se regula
Ocupación	<100 m ² , 100%; 100-250 m ² , 100% los primeros 100 m ² , resto 80%; >250m ² , 100% los primeros 100 m ² , resto 75%	30%	50%	60%	Parcela <300m ² 100% Resto 80%	No se regula	No se regula	No se regula	50%
Posición y retranqueos	Alineada a vial y adosada a linderos, salvo en parcelas de frente >12 m, que pueden adosarse a uno sólo	Retranqueos a todos los linderos 4m. Alineaciones marcadas en plano.	Retranqueo 3 m al lindero no adosado.	Retranqueos a todos los linderos 3m. Alineaciones marcadas en plano. No se permite adosar a ningún lindero.	Según proyecto	No se regula	No se regula	No se regula	No se permite retranqueos
Parcela mínima	Existentes. Nuevas: 100 m ²	Existentes. Nuevas: 750 m ²	Existentes. Nuevas: 300 m ² para pareada, 500 m ² para aislada	Existentes. Nuevas: 1000 m ²	La existente	No se regula	No se regula	No se regula	Existentes. Nuevas: 300 m ² para pareada, 500 m ² para aislada
Frente mínimo	6 m	12 m	10 m	12 m	El existente	No se regula	No se regula	No se regula	10 m

Sección 2ª. **Las Actuaciones Aisladas**

Artículo 152. Ámbito y condiciones.

1. En SU-C, las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones y señaladas en plano como AA deben alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de las mismas, completando la urbanización que señala el planeamiento.
2. En el plano de ordenación se señalan las AA delimitadas por las NUM por entender que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y para adaptarse adecuadamente a las condiciones de ordenación del planeamiento.
3. Cuadro resumen de las actuaciones aisladas definidas por estas NUM:

IDENTIF. AA	CLASE DE SUELO	TIPO	SUPERFICIE TOTAL DE AA	ORDENANZA
AA-1	SU-C	Urbanización y Normalización	5.848,73 m ²	CASCO, AISLADA/AGRUPADA y AISLADA/PAREADA
AA-2	SU-C	Urbanización y Normalización	4.404,34 m ²	AISLADA/PAREADA
AA-3	SU-C	Urbanización y Normalización	13.745,18 m ²	AISLADA
AA-4	SU-C	Urbanización y Normalización	3.065,37 m ²	AISLADA
AA-5	SU-C	Normalización	2.518,64 m ²	AISLADA/PAREADA
AA-6	SU-C	Urbanización y Normalización	2.249,48 m ²	AISLADA/PAREADA
AA-7	SU-C	Urbanización y Normalización	3.902,18 m ²	CASCO Y AISLADA/AGRUPADA
AA-8	SU-C	Urbanización y Normalización	1.678,50 m ²	CASCO
AA-9	SU-C	Urbanización y Normalización	1.921,25 m ²	CASCO

Artículo 153. Fichas de las actuaciones aisladas en SUC.

Se presentan a continuación, para cada actuación aislada, la ficha resumen con los parámetros de ordenación.

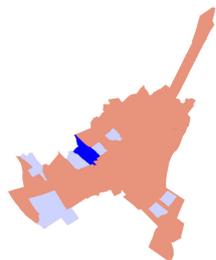
NUM Collado Hermoso

Localización:
Collado Hermoso

AA-01. U,N

Actuación Aislada
Urbanización y Normalización

DATOS GENERALES



Clase de suelo: SU-C
Ordenación: Sí
Gestión: Actuación Aislada
Iniciativa: Privada
Instrumento de: Proyecto de Normalización.

SUPERFICIE total ámbito AA: **5848,73 m²**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación: Adaptar las parcelas incluidas en la AA a las determinaciones de las NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida, con el fin de que las parcelas incluidas en la actuación alcancen la condición de solar.

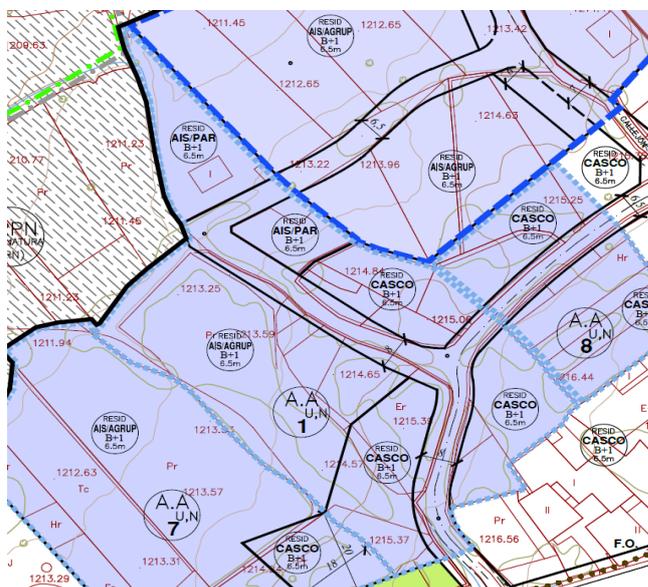
Superficies: **1070,47 m²** superficie viario público: **1070,47 m²**
superficie viario rodado permeable: **0,00 m²**
parcelas netas (ordenanza): **4778,26 m²**

Ordenanza de aplicación: **CASCO, AISLADA/AGRUPADA y AISLADA/PAREADA**

Edificabilidad máxima: La derivada de la aplicación de las condiciones de la edificación de la manzana.

Condiciones de urbanización: Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM, definidas para la red viaria complementaria.

PLANOS DE ORDENACIÓN



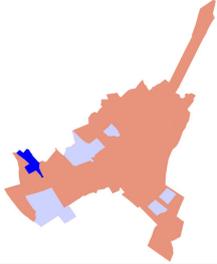
NUM Collado Hermoso

Localización:
Collado Hermoso

AA-02. U,N

Actuación Aislada
Urbanización y Normalización

DATOS GENERALES



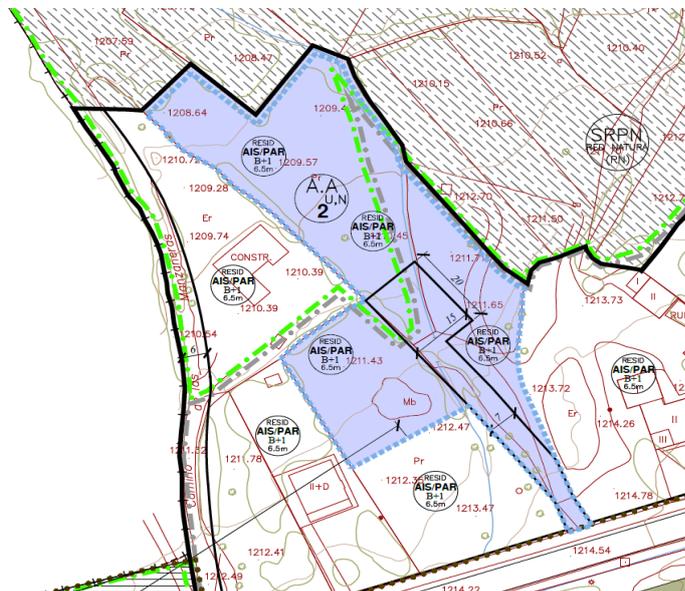
Clase de suelo: SU-C
Ordenación: Sí
Gestión: Actuación Aislada
Iniciativa: Privada
Instrumento de: Proyecto de Normalización.

SUPERFICIE total ámbito AA: **4404,34 m²**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación:	Adaptar las parcelas incluidas en la AA a las determinaciones de las NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida, con el fin de que las parcelas incluidas en la actuación alcancen la condición de solar.		
Superficies:	666,50 m ²	superficie viario público:	362,94 m ²
		superficie viario rodado permeable:	303,56 m ²
		parcelas netas (ordenanza):	3737,84 m ²
Ordenanza de aplicación:	AISLADA/PAREADA		
Edificabilidad máxima:	La derivada de la aplicación de las condiciones de la edificación de la manzana.		
Condiciones de urbanización:	Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM, definidas para el viario y comunicación general.		

PLANOS DE ORDENACIÓN



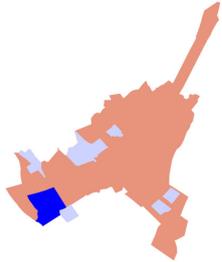
NUM Collado Hermoso

Localización:
Collado Hermoso

AA-03. U,N

Actuación Aislada
Urbanización y Normalización

DATOS GENERALES



Clase de suelo: SU-C
Ordenación: Sí
Gestión: Actuación Aislada
Iniciativa: Privada
Instrumento de: Proyecto de Normalización.

SUPERFICIE total ámbito AA: 13745,18 m²

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación: Adaptar las parcelas incluidas en la AA a las determinaciones de las NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida, con el fin de que las parcelas incluidas en la actuación alcancen la condición de solar.

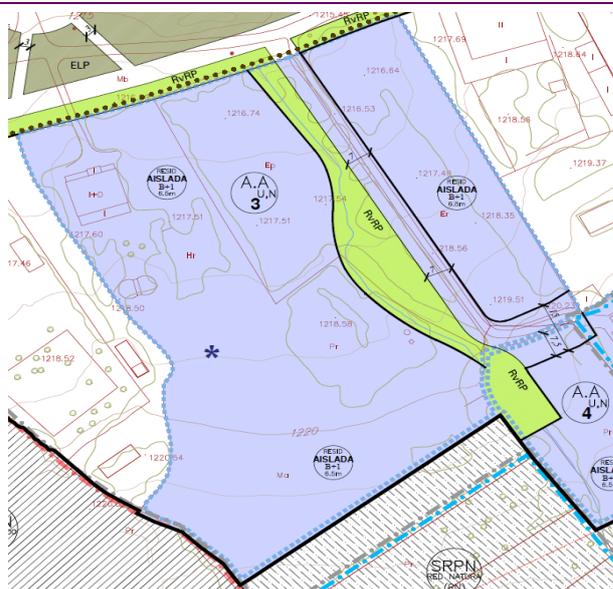
Superficies: 1907,66 m² | superficie viario público: 876,78 m²
superficie viario rodado permeable: 1030,88 m²
parcelas netas (ordenanza): 11837,52 m²

Ordenanza de aplicación: AISLADA

Edificabilidad máxima: La derivada de la aplicación de las condiciones de la edificación de la manzana.

Condiciones de urbanización: Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM, definidas para el viario y comunicación general.

PLANOS DE ORDENACIÓN



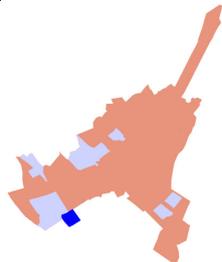
NUM Collado Hermoso

Localización:
Collado Hermoso

AA-04. U,N

Actuación Aislada
Urbanización y Normalización

DATOS GENERALES



Clase de suelo: SU-C
Ordenación: Sí
Gestión: Actuación Aislada
Iniciativa: Privada
Instrumento de: Proyecto de Normalización.

SUPERFICIE total ámbito AA: **3065,37 m²**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación: Adaptar las parcelas incluidas en la AA a las determinaciones de las NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida, con el fin de que las parcelas incluidas en la actuación alcancen la condición de solar.

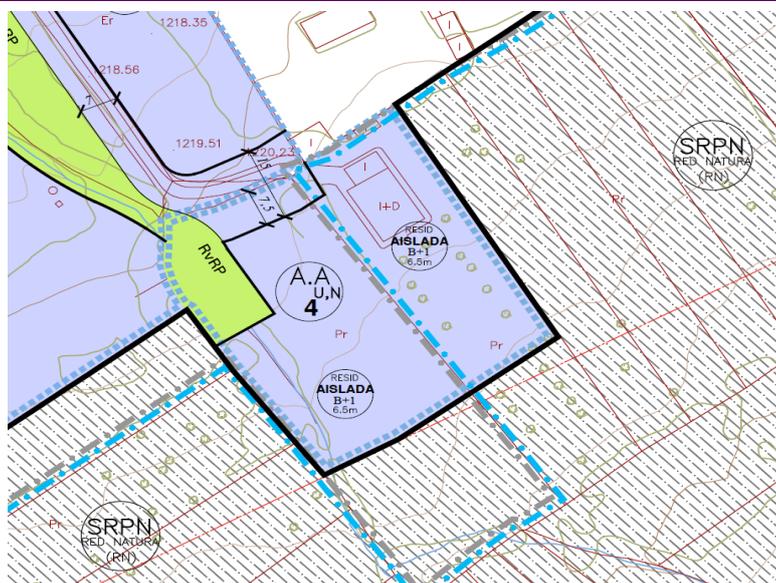
Superficies: 472,53 m² | superficie viario público: 472,53 m²
superficie viario rodado permeable: 0,00 m²
parcelas netas (ordenanza): 2592,84 m²

Ordenanza de aplicación: AISLADA

Edificabilidad máxima: La derivada de la aplicación de las condiciones de la edificación de la manzana.

Condiciones de urbanización: Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM, definidas para el viario y comunicación general.

PLANOS DE ORDENACIÓN



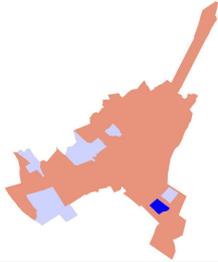
NUM Collado Hermoso

Localización:
Collado Hermoso

AA-05. N

Actuación Aislada
Normalización

DATOS GENERALES



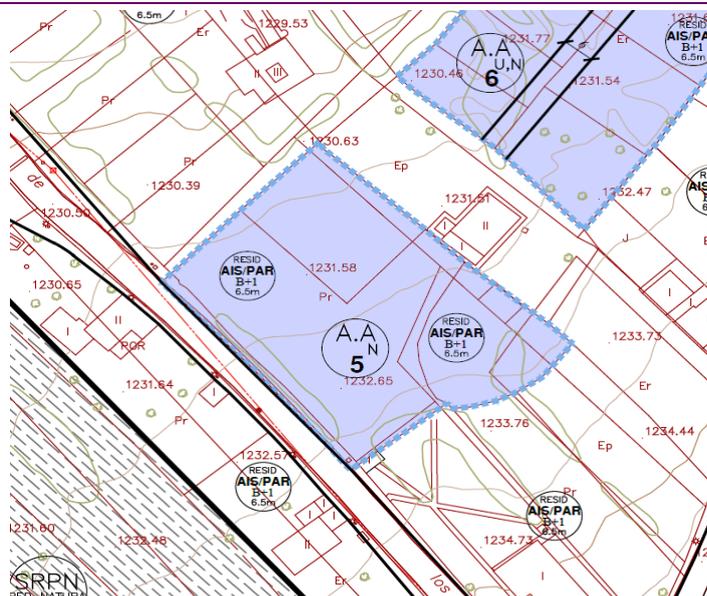
Clase de suelo: SU-C
Ordenación: Sí
Gestión: Actuación Aislada
Iniciativa: Privada
Instrumento de: Proyecto de Normalización.

SUPERFICIE total ámbito AA: **2518,64 m²**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación:	Adaptar las parcelas incluidas en la AA a las determinaciones de las NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida.		
Superficies:	0,00 m ²	superficie viario público:	0,00 m ²
		superficie viario rodado permeable:	0,00 m ²
		parcelas netas (ordenanza):	2518,64 m ²
Ordenanza de aplicación:	AISLADA/PAREADA		
Edificabilidad máxima:	La derivada de la aplicación de las condiciones de la edificación de la manzana.		
Condiciones de urbanización:	Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM, definidas para el viario y comunicación general.		

PLANOS DE ORDENACIÓN



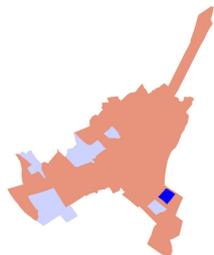
NUM Collado Hermoso

Localización:
Collado Hermoso

AA-06. U,N

Actuación Aislada
Urbanización y Normalización

DATOS GENERALES



Clase de suelo: SU-C
Ordenación: Sí
Gestión: Actuación Aislada
Iniciativa: Privada
Instrumento de: Proyecto de Normalización.

SUPERFICIE total ámbito AA: **2249,48 m²**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación: Adaptar las parcelas incluidas en la AA a las determinaciones de las NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida, con el fin de que las parcelas incluidas en la actuación alcancen la condición de solar.

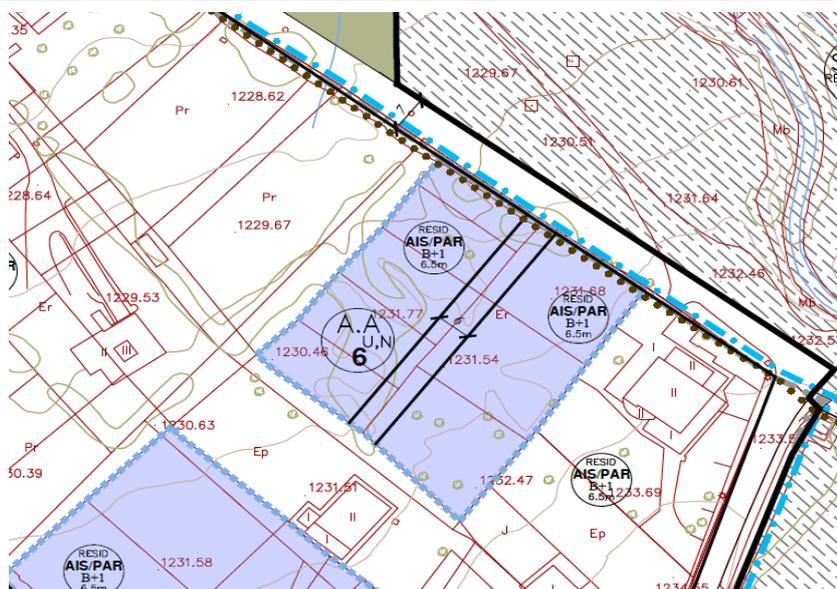
Superficies: 300,94 m² superficie viario público: 300,94 m²
superficie viario rodado permeable: 0,00 m²
parcelas netas (ordenanza): 1948,55 m²

Ordenanza de aplicación: AISLADA/PAREADA

Edificabilidad máxima: La derivada de la aplicación de las condiciones de la edificación de la manzana.

Condiciones de urbanización: Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM, definidas para el viario y comunicación general.

PLANOS DE ORDENACIÓN



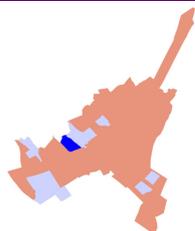
NUM Collado Hermoso

Localización:
Collado Hermoso

AA-07. U,N

Actuación Aislada
Urbanización y Normalización

DATOS GENERALES



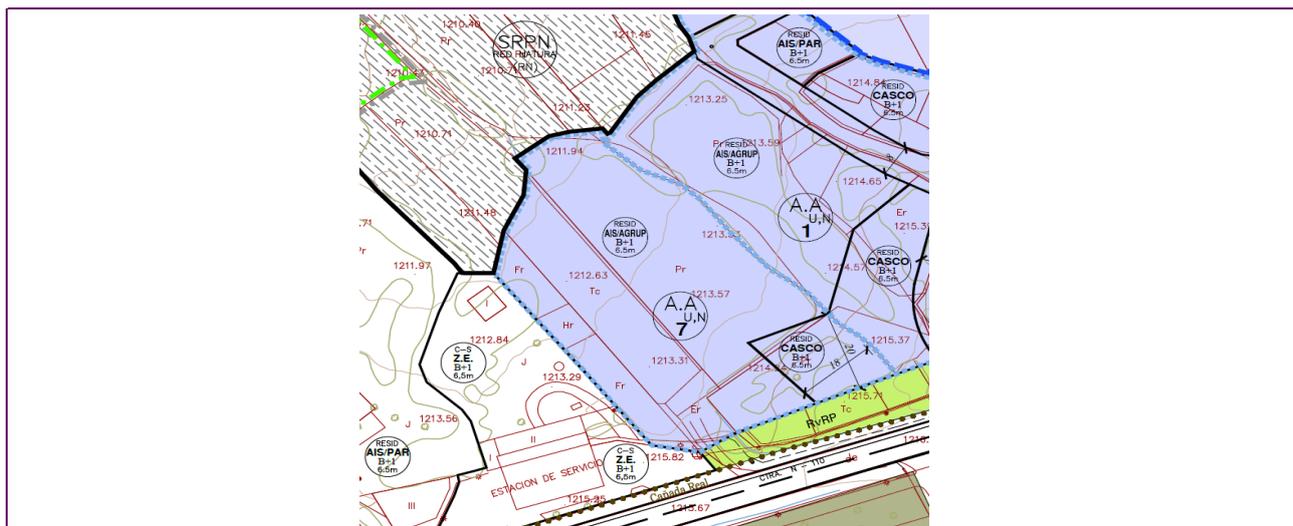
Clase de suelo: SU-C
Ordenación: Sí
Gestión: Actuación Aislada
Iniciativa: Privada
Instrumento de: Proyecto de Normalización.

SUPERFICIE total ámbito AA: **3902,18 m²**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación:	Adaptar las parcelas incluidas en la AA a las determinaciones de las NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida, con el fin de que las parcelas incluidas en la actuación alcancen la condición de solar.		
Superficies:	3902,18 m ²	superficie viario público:	0,00 m ²
		superficie viario rodado permeable:	0,00 m ²
		parcelas netas (ordenanza):	3902,18 m ²
Ordenanza de aplicación:	CASCO Y AISLADA/AGRUPADA		
Edificabilidad máxima:	La derivada de la aplicación de las condiciones de la edificación de la manzana.		
Condiciones de urbanización:	Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM, definidas para el viario y comunicación general.		

PLANOS DE ORDENACIÓN



TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Sección 1ª. **Ordenación general en suelo urbano no consolidado**

Condiciones generales para todos los sectores

Artículo 154. Delimitación y sectores.

1. De acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica vigente y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria Vinculante, estas Normas Urbanísticas establecen para el municipio de Collado Hermoso un área clasificada como suelo urbano no consolidado. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de suelo urbano.

Artículo 155. Actuaciones sobre los sectores.

1. Se han delimitado un total de 2 sectores de suelo urbano no consolidado.
2. Las fichas contenidas en esta Normativa establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión, generales y particulares para cada uno de los dos sectores definidos.

Artículo 156. Planeamiento de desarrollo.

1. Los sectores precisan para su desarrollo, la redacción de un Estudio de Detalle que defina la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada. En el caso del sector U1, estas Normas incluyen la ordenación detallada, por lo que ya no se requiere de un Estudio de Detalle para establecerla.

Artículo 157. Derecho al uso provisional.

1. En suelo urbano no consolidado hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse, mediante el procedimiento aplicable a usos excepcionales en suelo rústico del artículo 307 del Reglamento de Urbanismo, los siguientes usos:
 - a) En suelo urbano no consolidado, los usos que no resulten incompatibles con la ordenación detallada, o en su defecto, que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.
2. Los usos excepcionales citados en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo sólo podrán autorizarse con carácter provisional, aplicándose las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, y además las siguientes:

- a) La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.
- b) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación.

Artículo 158. Condiciones generales de la edificación.

1. Se deben cumplir las determinaciones para edificaciones fijadas para el SU-C, en cuanto a las condiciones estéticas.
2. En el sector en que no se asignan las calificaciones de las parcelas, deberá ser el ED el documento que decida los usos permitidos (además del predominante), intensidad de los mismos y los tipos de edificación más adecuados a la ordenación y aprovechamiento establecidos.
3. En los sectores de SU-NC se deben respetar íntegramente las condiciones generales y particulares establecidas sobre el SU-C en relación con el uso, el tipo edificatorio y las condiciones estéticas. La ordenación detallada resolverá la asignación de los mismos a las parcelas resultantes, de forma que puedan materializar la totalidad de su aprovechamiento lucrativo (entendido como los m² máximos construibles en el uso predominante).

Artículo 159. Condiciones generales de las dotaciones urbanísticas:

1. Las condiciones para todas las dotaciones urbanísticas deberán cumplir las establecidas en estas Normas con carácter general: Artículo 92 al Artículo 104.
2. Vías públicas. Los sectores, podrán resolver las nuevas calles como vías rodadas o de coexistencia. En su diseño se debe tener en cuenta:
 - Condiciones generales de urbanización establecidas de forma general en estas NUM para el suelo urbano.
 - Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico se debe disponer, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1,8 m.
 - Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno.
 - Permeabilidad. Conectar adecuadamente con la trama viaria existente.
 - Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.
 - Previsión de espacios donde sea posible una correcta integración de los contenedores de residuos en el diseño del viario.
 - Aparcamiento: Reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100m² construibles del uso predominante.
3. Espacios libres. Como norma general, deben distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales y de acuerdo a las determinaciones establecidas en el RUCyL.
4. Servicios urbanos. Se deben resolver las conexiones a los servicios generales municipales y diseñar y dimensionar de manera adecuada las nuevas redes.

Artículo 160. Medidas cautelares en relación con tendidos eléctricos.

Los sectores afectados por líneas eléctricas deben desarrollarse cumpliendo la legislación sectorial existente en materia eléctrica, Ley 24/2013 del sector eléctrico, y en particular, los artículos 158 y 162.3 del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, y el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01-09.

Artículo 161. Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico:

La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en el caso de que se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura correspondiente.

Artículo 162. Fichas de los sectores de SUNC

Se presentan a continuación, para cada sector de SU-NC, las fichas con los parámetros de ordenación.

Clasificación de suelo				NUM	Collado Hermoso	
SU-NC	Suelo urbano no consolidado					
n° sector	discontinuo	fase	ordenación detallada	Nombre:	LAS CERCAS	U-1
1	NO		SI	Localización:	Collado Hermoso	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIES

Superficie del sector	S1	16.425,71 m ²	S2	16.425,71 m ²
	Total según delimitación en planos		S	16.425,71 m²
Sistemas locales existentes	598,67 m ²		Caminos existentes	
Sistemas generales existentes	0,00 m ²			
Sistemas generales asignados interiores	0,00 m ²			
Sistemas generales asignados exteriores	0,00 m ²			

USOS

Uso predominante	Residencial Vivienda
Usos compatibles	Todos los que no estén prohibidos.
Usos prohibidos	Aquellos usos para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, acceso, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable y además los siguientes: agrícola y ganadero, industria agrícola y ganadero, industria, grandes establecimientos comerciales.

DENSIDADES

Densidad máxima de edificación	Índice:	0,3155 m²/m²	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	5.181,67 m²	Máximo legal (cuantificación):	8.212,86 m ²
Densidad de población	Máx: 30 viv/ha; 49 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	16
			Máximo legal (30 viv/ha):	49

ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA

Índice de variedad de uso	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de variedad tipológica	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	No se establece	Mínimo legal (30% edificabilidad residencial):	Se reduce a 424 m ²

PLAZOS

Para establecer la ordenación detallada	Incluida en estas Normas Urbanísticas.
Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos	8 años desde la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas.

NOTAS

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales a obtener.
S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales existentes y a obtener.

OTROS

LOCALIZACIÓN

Situado al noroeste del núcleo.

AFECCIONES

No tiene afecciones sectoriales.

MEDIDAS CAUTELARES

Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en el caso de que se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura correspondiente.

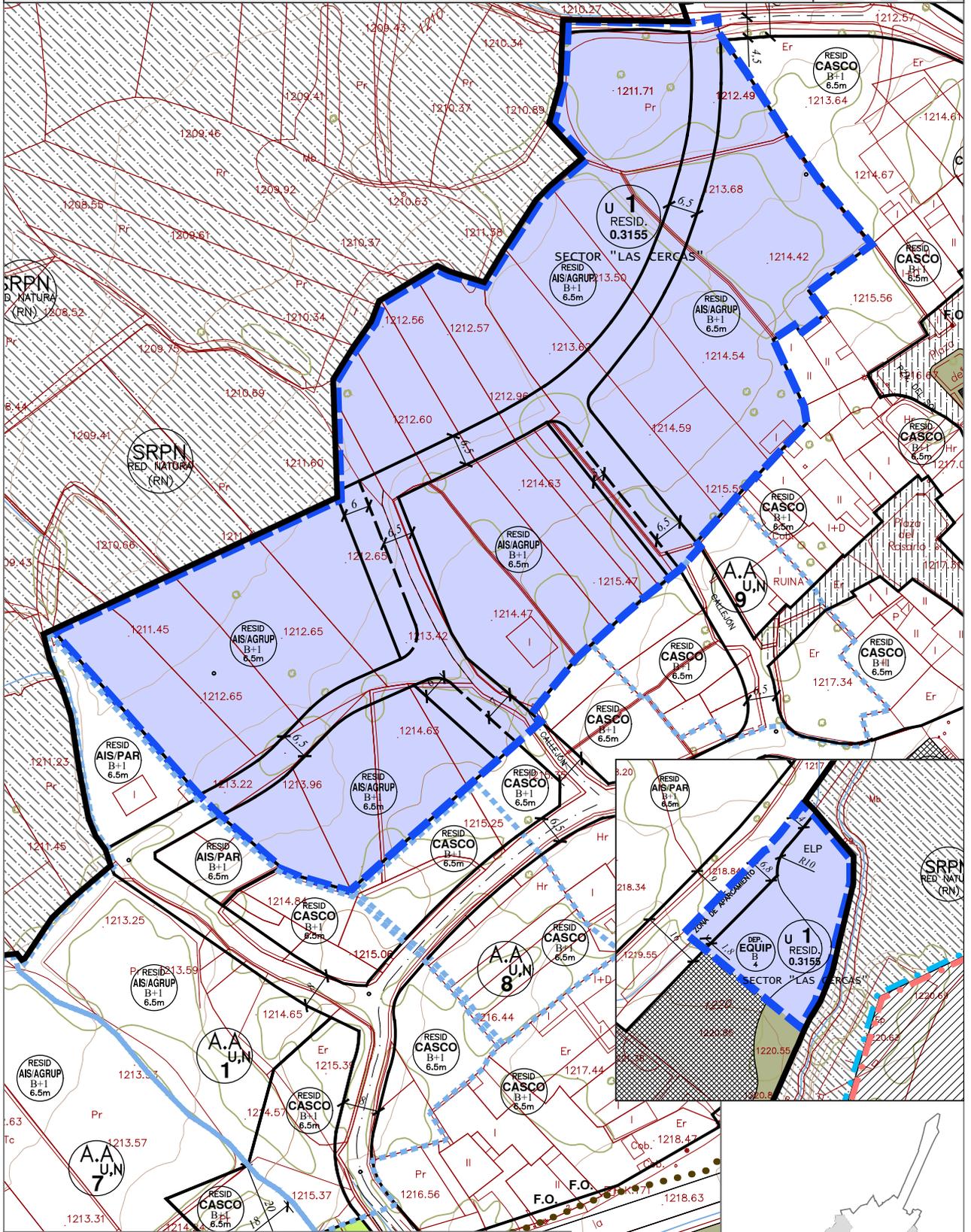
CONDICIONES DE ORDENACION DETALLADA

Estas Normas incluyen la ordenación detallada del sector por lo que sus determinaciones son las establecidas en la Normativa y planos de este documento de planeamiento general.

El proyecto de urbanización deberá definir las características técnicas de todas las infraestructuras y de la pavimentación conforme se establece en estas Normas, cuyas determinaciones se consideran como criterios generales y bases para la urbanización, además de cuantas legislaciones sectoriales y normas técnicas sean de aplicación para el diseño, dimensionamiento y ejecución de las infraestructuras necesarias.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano de ordenación detallada de estas Normas.



Diligencia: Para hacer constar que esta documentación original es la recibida y certificada por la Secretaría General del Ayto. de Collado Hermoso. La presente documentación fue aprobada por el Pleno del Ayto. de Collado Hermoso, celebrado el día _____ de _____ de _____. En Collado Hermoso, _____ de _____ de _____.

Fdo. El Secretario/a municipal de Collado Hermoso



Clasificación de suelo				NUM	Collado Hermoso	
SU-NC	Suelo urbano no consolidado					
nº sector	discontinuo	fase	ordenación detallada	Nombre:	LA MATILLA	U-2
2	NO		NO	Localización:	Collado Hermoso	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIES

Superficie del sector	S1	7.557,57 m ²	S2	7.557,57 m ²
	Total según delimitación en planos		S	7.557,57 m²
Sistemas locales existentes	499,58 m ²		Camino de los Molinos	
Sistemas generales existentes	0,00 m ²			
Sistemas generales asignados interiores	0,00 m ²			
Sistemas generales asignados exteriores	0,00 m ²			

USOS

Uso predominante	Residencial Vivienda
Usos compatibles	A definir por el estudio de detalle de entre los que no estén prohibidos.
Usos prohibidos	Aquellos usos para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, acceso, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable y además los siguientes: agrícola y ganadero, industria, grandes establecimientos comerciales

DENSIDADES

Densidad máxima de edificación	Índice:	0,50 m²/m²	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	3.778,79 m²	Máximo legal (cuantificación):	3.778,79 m ²
Densidad de población	Máx: 30 viv/ha; 22 viviendas		Mínimo legal (10viv/ha):	7
			Máximo legal (30viv/ha):	22

ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA

Índice de variedad de uso	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de variedad tipológica	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de la edificabilidad residencial	Mínimo legal:	Excusada por circunstancias del municipio

PLAZOS

Para establecer la ordenación detallada	8 años desde la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas.
---	---

NOTAS

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales a obtener.
S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales existentes y a obtener.

OTROS

LOCALIZACIÓN

Se localiza al sur del núcleo por debajo del cruce del camino de los Molinos.

AFECCIONES

No tiene afecciones sectoriales.

MEDIDAS CAUTELARES

Medidas cautelares, infraestructuras de abastecimiento energético: Los sectores afectados por tendidos eléctricos, gasoductos y oleoductos cumplirán la legislación sectorial existente en materia de sector eléctrico (Ley 24/2013, del sector eléctrico. El cálculo de la proyección sobre el terreno de los conductores, se realizará de acuerdo con el Reglamento aplicable en el momento de su puesta en servicio) y de gasoductos y oleoductos (Ley 34/1998, del Sector de Hidrocarburos modificada por la Ley 8/2015, art.107)

Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en el caso de que se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura correspondiente.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS

Ordenación: En el plano se dibuja un trazado viario principal de carácter vinculante con las siguientes precisiones: Las líneas que se graffan son vinculantes si bien los trabajos topográficos necesarios para su desarrollo y ejecución, podrán hacer ajustes derivados de una coherente y más precisa adaptación a las circunstancias de la realidad física de los terrenos, sin modificar ni el sentido general del trazado señalado ni las conexiones con el sistema viario existente. El ED deberá definir un viario que permita la accesibilidad viaria al sector desde el camino de los Molinos (una entrada por el lado norte del sector y dos entradas por el lado este).

Dotaciones: La ordenación detallada deberá incluir los cálculos de las demandas y la capacidad de las redes e instalaciones, tanto de abastecimiento como de saneamiento, con el fin además de asegurar su correcta conexión, sin que genere problemas a lo existente. El proyecto de urbanización deberá prever la instalación de contenedores para la recogida de residuos sólidos urbanos, para papel y para vidrio, salvo que el Ayuntamiento exima de esta obligación por cercanía a contenedores ya instalados.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano de ordenación general de estas Normas.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO PARA EL SECTOR U1 "LAS CERCAS"

Artículo 163. Ordenanzas de uso y edificación en el sector U1 Las Cercas.

1. De la misma forma que en el suelo urbano consolidado, la identificación de cada una de las diferentes zonas de la ordenación se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: el uso básico predominante de la zona (dato que ocupa la primera posición), la identificación de zona u ordenanza (dato que ocupa la segunda posición), el número máximo de plantas (tercera posición) y la altura máxima de la edificación en metros (última posición).

2. Las diferentes ordenanzas definidas son las siguientes:

- _ Residencial Aislada-Agrupada (AIS/AGRUP)
- _ Equipamiento (EQUIP)
- _ Espacio libre público: Parques y Jardines
- _ Viario y comunicación

Las determinaciones para la Ordenanza de Equipamiento, ELP y Viario y Comunicación serán las mismas que las definidas para el suelo urbano consolidado, con la salvedad de que en la zona de Equipamiento deberá reservarse espacio para 3 plazas de aparcamiento de uso público dentro de la parcela.

Las determinaciones para la Ordenanza Aislada-Agrupada, son las mismas que las definidas para el suelo urbano consolidado salvo en las siguientes condiciones específicas, que se aplicará lo que se establece a continuación:

- Edificabilidad: 0,4m²/m².
- Parámetros de ocupación y volumen:
 - a) Ocupación máxima de la parcela: dependiendo de la tipología:
 - _ Aislada: 20%.
 - _ Agrupada: 25%.
 - _ VP: 55%.
 - b) Retranqueos de la edificación a linderos:
 - _ Aislada: mínimo 2,5 metros a todos los linderos.
 - _ Agrupada: mínimo 2 metros respecto a los linderos de las parcelas no afectadas por el conjunto agrupado.
 - _ VP: Frente: mínimo 2 m. Fondo: mínimo 4 m. Lateral no obligatorio, pero en el caso de retranquearse: mínimo 1,5 metros.

- Condiciones de parcela a efectos de segregación y edificación:
 - _ Parcela mínima: No inferior a 300m² para la tipología aislada, y a 500 m² para la tipología agrupada.
 - _ Frente mínimo: Frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m de diámetro.

***Artículo 164. Condiciones para las dotaciones en el sector U1
Las Cercas.***

Las condiciones para todas las dotaciones urbanísticas en el sector deberán cumplir las establecidas en estas Normas con carácter general: Artículo 92 al Artículo 104. Se consideran como criterios para la urbanización, que deberán ser desarrollados técnicamente en el correspondiente proyecto de urbanización.

TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL ESPACIO OCUPADO POR LA CAÑADA REAL SORIANA

Capítulo 1. CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN DE LA CAÑADA:

Artículo 165. Sobre la urbanización general de la Cañada Real Soriana a su paso por el núcleo de Collado Hermoso:

Este ámbito se urbanizará mediante una actuación singular en todo su recorrido, que subraye su carácter, diferenciándose del resto del viario. El diseño concreto determinará un tratamiento específico de acuerdo con las pautas generales y detalladas fijadas en este capítulo.

Artículo 166. Tránsito de vehículos:

La banda para el paso de vehículos debe diferenciarse en color y pavimento de las bandas de tráfico peatonal, en el tramo coincidente con la nacional. En la vía de coexistencia, prolongación de la C/ de las Pozas, deberá marcarse con algún elemento de mobiliario urbano, color o pequeña diferencia de nivel.

Artículo 167. Recorrido verde en el margen sur de la nacional:

La urbanización planteada para la línea verde existente junto a la C/Real, deberá ser acorde al actual carácter de paseo y parque urbano. Podrá contener paseos estructurantes que lo conecten con el resto de vías y espacios libres existentes. Deberá prever espacios con distintas funciones: para actividades temporales, mercadillos, espectáculos, juegos infantiles, etc.

Los quitamiedos o guardarraíles existentes junto al parque, pueden sustituirse por un cerramiento a modo de “tapias vegetales” de baja altura, capaces de marcar el carácter de paseo de ese espacio, con una estética más acorde.

Artículo 168. Especies vegetales y arbolado:

Se utilizarán especies autóctonas de la zona y plantaciones existentes. Se recomienda el riego por goteo debido a las amplias superficies verdes previstas.

Artículo 169. Infraestructuras:

el crecimiento residencial planteado en el entorno sur de la Cañada, obligará a la ampliación necesaria de infraestructuras. Todas las instalaciones serán subterráneas y adecuadamente indicadas.

Artículo 170. Aparcamientos:

se preverán bandas de aparcamientos en el margen norte de la nacional con objeto de definir su ubicación.

Artículo 171. Mobiliario urbano:

Se preverán bancos, papeleras, juegos infantiles, fuentes, jardineras, etc. como complementos de la urbanización y acordes con las condiciones generales estéticas fijadas para las edificaciones y cerramientos.

Artículo 172. Sobre la urbanización específica de los tramos de la Cañada Real Soriana a su paso por el núcleo de Collado Hermoso:

Además de las actuaciones de carácter general señaladas anteriormente, se especifican las particulares de acuerdo a las características actuales de los distintos tramos. Se distinguen tres diferenciados:

Tramo 1, el coincidente con la nacional N-110 a su entrada al núcleo desde Sotosalbos, hasta la altura de la estación de servicio. Se dará continuidad al paseo verde iniciado en el tramo siguiente, en todo el área indicada en el plano de ordenación y actualmente cubierta de tierra. Se propone un tratamiento blando con abundantes bandas de terriza y arbolado. Para el cauce y reguera de agua que discurre paralelo a la nacional por la margen sur se deberá proponer un tratamiento que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano.

Tramo 2, en continuidad con el anterior. Se completará la urbanización actual con las pautas de urbanización general dadas anteriormente y señaladas en el plano de ordenación. El punto de cruce se resolverá, como el resto de encuentros existentes como un “cruce inteligente” sin señalización específica. Para el cauce y reguera de agua que discurre paralelo a la nacional por la margen sur se deberá proponer un tratamiento que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano.

Tramo 3, correspondiente al quiebro perpendicular que traza la cañada respecto a la carretera: Calle de las Pozas y prolongación. Actualmente se trata de un amplio espacio libre con un nivel deficiente de urbanización y varios caminos de acceso a las viviendas existentes. Se deberá completar la misma, con el alumbrado necesario y los parámetros de ordenación, viales, etc. fijados en el plano de ordenación. La prolongación de la Calle de las Pozas se tratará como un vial de coexistencia, con el tratamiento y las condiciones de acabados establecidas en el artículo correspondiente de la normativa.

TÍTULO IV. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 173. Concepto y destino.

Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deban ser preservados del proceso urbanizador por:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Artículo 174. Derechos en suelo rústico.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.
2. Los derechos excepcionales en suelo rústico comprenden a los usos, sus edificaciones o instalaciones asociadas, relacionados a continuación, cuya implantación se ajustará a las condiciones establecidas para cada categoría de suelo, a su interés público, a la naturaleza rústica de los terrenos y a los valores protegidos por la legislación sectorial:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
 - b bis) Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1.º- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

- 2.º- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3.º- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4.º- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5.º- La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6.º- Las telecomunicaciones.
 - 7.º Las instalaciones de regadío.
 - 8.º- 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, reconstrucción, 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 cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
 - g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º.- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º.- 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.
 - 3º.- Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - 4º.- Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Artículo 175. Régimen de los usos excepcionales.

1. Los usos excepcionales en cada una de las categorías de suelo rústico se adscriben a alguno de los siguientes supuestos:
 - Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría y que no precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
 - Usos sujetos a autorización: aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística; en este procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.
 - Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico.

2. La autorización de uso excepcional se tramita dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 99 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León o, en caso de declaración responsable, del artículo 105quárter de la misma Ley; con las particularidades que establecen específicamente los artículos 306 a 308 del RUCyL.
3. Cuando la edificación o cualquier otra obra se realice sobre las parcelas situadas en zona de policía de cauce público, requerirá la previa autorización administrativa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Duero).
4. La autorización de los usos excepcionales en suelo rústico requerirá informe favorable de la Administración del Espacio Natural según las condiciones establecidas en el PORN.
5. En los procedimientos de informe y autorización de usos excepcionales en suelo rústico deberá valorarse la vinculación efectiva y funcional de las construcciones al aprovechamiento de los recursos naturales, los criterios de ocupación del territorio e integración paisajística al entorno definidos en, los sistemas de abastecimiento y depuración previstos y el posible impacto de las infraestructuras asociadas a dichas instalaciones.

Artículo 176. Deberes y limitaciones en suelo rústico.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- a) Realizar o permitir realizar a la administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- b) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial y de ordenación del territorio, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

Sección 1ª. **Condiciones de implantación**

Artículo 177. Segregaciones.

1. Los supuestos en que la legislación agraria (art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias) permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, quedan subordinados al cumplimiento previo del régimen de edificación previsto en esta normativa reguladora. En ningún caso podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevo núcleo de población.
2. Las fincas segregadas deberán tener acceso directo e inmediato, o bien mediante servidumbre de paso legalmente constituida, a la vialidad existente de dominio público de acuerdo con los planos catastrales.

Artículo 178. Parcelaciones.

1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
2. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (40.000 m² en secano y 10.000 m² en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 179. Tipos de intervenciones.

En la implantación de usos sobre el suelo rústico y a los efectos de esta normativa reguladora, se distingue entre edificaciones, construcciones e instalaciones.

- a) Las edificaciones tienen un carácter permanente, público o privado y requieren proyecto según lo establecido en la Ley 38/99, de 5 de noviembre de ordenación de la edificación.
- b) Las construcciones son edificaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no albergan usos residenciales ni públicos, ni de forma eventual ni permanente; se desarrollan en una sola planta (casetas de aperos, cobertizos, refugios...)
- c) Las instalaciones son obras destinadas a procurar todo lo necesario para el óptimo desarrollo del uso o actividad que se implanta, tales como: vallados y cierres, torretas, túneles de cribado, depósitos, rotores, chimeneas... cuyo diseño y características se fijan en el correspondiente proyecto técnico que desarrolla la implantación de la actividad.

Artículo 180. Urbanización.

Con carácter general, se prohíben las obras de urbanización en suelo rústico, a salvo de las actuaciones necesarias en la ejecución de infraestructuras o dotaciones previstas en la normativa sectorial o en la planificación territorial y en los proyectos para la implantación de usos y actividades permitidos o autorizables conforme a esta normativa.

Artículo 181. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos.

Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, no se permitirá que las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, y los cierres de parcela se sitúen a menos de tres (3) metros del límite exterior de los caminos públicos grafiados en los planos de ordenación, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro (4) metros del eje de las citadas vías.

Sección 2ª. **Condiciones de integración paisajística**

Artículo 182. Incidencia visual.

1. Mediante el análisis de cuencas visuales se justificará que las edificaciones e instalaciones se sitúan en las zonas de menor incidencia visual así como su adecuación al paisaje del entorno. Se considerará especialmente el emplazamiento de las edificaciones e instalaciones que, por su gran volumen (depósitos, contenedores, chimeneas, túneles de cribado, etc.), tienen una incidencia visual negativa en la contemplación del paisaje; colocando, en su caso, elementos vegetales en sus proximidades.
2. En el procedimiento de autorización de usos excepcionales se exigirá que se acrediten las medidas para integrarse en su entorno de manera que causen el mínimo impacto visual. Igualmente, se exigirá la máxima eficiencia en el uso de los soportes o infraestructuras que precisen.
3. En el caso de las redes de telecomunicación o de energía eléctrica, cuando no sea posible su soterramiento, se procurará que su trazado sea paralelo y contiguo al de las infraestructuras de transporte o a otras redes ya existentes.

Artículo 183. Condiciones estéticas.

1. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tienen que ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. No podrán autorizarse construcciones que no armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.
2. Cubiertas: en naves agrícolas, de uso ganadero o industrial y edificaciones similares, se admiten todo tipo de materiales de acabado en las cubiertas, siempre que sean de color rojizo (teja cerámica o de hormigón, chapa roja)
3. Todos los paramentos verticales exteriores tendrán el acabado de fachada. Se permite la utilización de bloques de hormigón enfoscados en tonos de la gama de la tierra. Se prohíben los aplacados plásticos o vitrificados.
4. Cuando existan, se mantendrán o reutilizarán los materiales pétreos tradicionales en los cierres de la parcela.
5. Altura: Las condiciones de altura para las instalaciones sobre suelo rústico se definirán en su proyecto técnico y de conformidad con la normativa sectorial correspondiente en orden a garantizar su óptimo funcionamiento. La altura máxima de las edificaciones es de 10 m. medidos a la cara inferior del alero.
6. Para las construcciones de uso agropecuario de hasta 15 m² la altura máxima de cornisa será 3,5 m.
7. La pendiente máxima de cada faldón de cubierta será como máximo de un 25% y de su aplicación se deriva la altura a cumbre.
8. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

Artículo 184. Cierres y vallados.

1. Se procurará el mantenimiento de los mosaicos de sotos, campos cerrados y setos vivos, favoreciendo la conservación de los setos y de los muretes entre parcelas, así como de los restantes elementos divisorios tradicionales, por su alto valor paisajístico y ecológico.
2. En el suelo rústico se prohíbe el vallado o cierre de la parcela a base de materiales de fábrica (bloques prefabricados, ladrillo...).
3. Los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo 0,40 m), o bien empleando los cerramientos tradicionales de la comarca, tales como pequeños muretes a base de mampostería en seco (cortinas).
4. Quedan expresamente prohibidos los cierres de parcela realizados con materiales de desecho.
5. En todo caso deberán cumplir el artículo 62.3.f de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Artículo 185. Preservación de la vegetación existente.

1. Las edificaciones e instalaciones sobre suelo rústico respetarán, la preexistencia de ejemplares arbóreos de más de 3 m. de altura, las masas de pino albar y los espacios de vegetación riparia en una franja de 25 metros en cada margen de los cauces. Para ello, tales usos deberán ubicarse sobre el área clareada ya existente en el momento de solicitar la preceptiva licencia urbanística o presentar la declaración responsable, en su caso.
2. Cuando exista, se preservará la vegetación existente en los linderos de la parcela o parcelas objeto de la actuación.
3. Las medidas correctoras o preventivas del impacto visual que consistan en la reposición de superficie arbolada deberán dirigirse a la implantación de los hábitats forestales arbolados, principalmente, encinares, rebollares, fresnedas, acebedas y bosques galería, así como de otras formaciones forestales de interés en el Espacio Natural.

Artículo 186. Espacios exteriores vinculados a la edificación.

1. El tratamiento de estos espacios alterará lo menos posible la orografía y la vegetación preexistentes, en ningún caso significará una transformación completa de la naturaleza rústica de los terrenos.
2. Con carácter general, el ajardinado se limitará al entorno inmediato de la edificación y las especies arbóreas utilizadas deberán ser características del término municipal. La ordenación del ajardinado y la vegetación facilitará la integración de las construcciones y demás elementos artificiales en su entorno natural.
3. Los espacios transformados en impermeables en el entorno de una construcción o instalación no superarán, en ningún caso, el doble de la superficie ocupada por las construcciones o edificaciones. Su acondicionamiento no comportará modificaciones en la topografía del terreno.

Sección 3ª. **Condiciones de dotación de servicios**

Artículo 187. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.

1. Sobre el suelo rústico la resolución, en su caso, de la dotación de servicios de accesibilidad, abastecimiento y saneamiento se realizará mediante soluciones técnicas autónomas desvinculadas de las redes de infraestructuras públicas.
2. Cuando proceda por sus necesidades, las edificaciones e instalaciones en suelo rústico resolverán y garantizarán por su cuenta y de forma individual: el acceso a las edificaciones e instalaciones, el abastecimiento de agua y energía eléctrica y los vertidos.
3. La memoria técnica describirá las necesidades de los usos que se instalan en materia de accesibilidad (carreteras, caminos y vías de acceso), abastecimiento (agua y energía y eléctrica) y saneamiento (vertidos). Se garantizará que las nuevas implantaciones no tienen incidencia alguna ni sobre la capacidad ni sobre la funcionalidad de las redes de infraestructuras del municipio.
4. Se prohíbe el vertido de efluentes no depurados a los cauces, caminos públicos o al subsuelo. Los vertidos realizados fuera de la red de saneamiento municipal a elementos del dominio público hidráulico contarán con un sistema de depuración que, previamente, obtendrá la correspondiente autorización de vertido (art. 238, 245, 246 y ss, y 259 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

Artículo 188. Alumbrado.

Cualquier construcción, edificación o instalación existente o nueva limitará la generación de necesidades de alumbrado exterior para mantener las condiciones naturales de iluminación en las horas nocturnas en beneficio de la fauna y flora y ecosistemas en general.

Artículo 189. Infraestructuras de accesibilidad.

1. A los efectos de esta normativa, se consideran infraestructuras de accesibilidad aquéllas cuya funcionalidad sea garantizar el acceso en vehículo motor a las construcciones, edificaciones e instalaciones permitidas o autorizables sobre el suelo rústico.
2. La ejecución de nuevas infraestructuras lineales, como carreteras o caminos, conducciones de cualquier tipo, líneas eléctricas o de telecomunicación, fuera de los núcleos urbanos, exigirá minimizar su impacto sobre el medio natural y el paisaje, siguiéndose los criterios establecidos en el artículo 25 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural de la “Sierra de Guadarrama” y los siguientes criterios de diseño:
 - a) Adoptarán soluciones que minimicen los desmontes y terraplenes,
 - b) adoptarán medidas para la protección del suelo, la minimización de la erosión y la estabilidad de los márgenes y taludes coherentes con la naturaleza geológica del sustrato, y evitarán interferir con los conectores hidrográficos y biológicos.

Sección 4ª. **Sobre las afecciones relacionadas con la protección de la naturaleza**

Artículo 190. Identificación.

Sobre el término municipal de Collado Hermoso se han identificado las siguientes afecciones relacionadas con los instrumentos y planes de protección de la naturaleza, cuya delimitación aparece recogida en los planos de ordenación:

- Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (Ley 7/2013, de 25 de junio, de declaración del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama)
- ZEC ES4160109 “Sierra de Guadarrama” y ZEPA ES0000010 “Sierra de Guadarrama”.
- Parque Natural “Sierra Norte de Guadarrama” (Segovia y Ávila) (Ley 18/2010, de 20 de diciembre).
- Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica (*Aquila adalberti*) (Decreto 114/2003, de 2 de octubre).
- MUP nº 134 “Dehesa Toconal”.
- MUP nº 135 “Ornuevo”.
- MUP nº 285 “Zarzoso y Pedriza”.
- Cañada Real Soriana (Orden 23 de abril de 1969. BOE 09/05/1969).

Artículo 191. Condiciones en espacios Red Natura.

Para garantizar la preservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000, con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia urbanística sobre los ámbitos incluidos en la citada Red, se recabará informe favorable de la consejería competente en materia de medio ambiente en el sentido de que su ejecución no causa perjuicio alguno a la integridad de los espacios protegidos.

Artículo 192. Vinculación de las NUM al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

1. De conformidad con la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, los PORN serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas de Castilla y León y de los particulares, y, en particular, prevalecerán sobre cualesquiera otros instrumentos de ordenación del territorio o de planificación sectorial en su materia especial, en la forma establecida en su normativa específica.
2. El artículo 4 del PORN del Espacio Natural “Sierra Norte de Guadarrama” (Segovia y Ávila) (Decreto 4/2010, de 14 de enero) establece que dicho Plan es obligatorio y ejecutivo en las materias reguladas en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, constituyendo sus disposiciones un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterar o modificar dichas disposiciones.

Artículo 193. Preservación de los hábitats de interés comunitario.

En atención a su singularidad y/o escasez dentro de la «Sierra de Guadarrama» el PORN establece que se deberá vigilar y proteger especialmente el estado de conservación y evolución de las comunidades acuáticas ligadas a humedales, brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (hábitat 4090), las formaciones de Genista purgans en montaña (hábitat 5120), formaciones de enebros (hábitat 5210) prados ibéricos de Festuca indigesta (hábitat 6160), zonas subestépicas de gramíneas y anuales (Thero-Brachypodietea) (hábitat 6220), desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos (hábitat 8130), subtipos silicícolas (hábitat 8220), robledales galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pyrenaica (hábitat 9230) y bosques galería de Salix alba y Populus alba (92A0).

Artículo 194. Condiciones Plan de Recuperación Águila Imperial Ibérica.

1. El término municipal de Collado Hermoso se encuentra incluido dentro del ámbito de aplicación del Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica (Decreto 114/2003, BOCYL 08/10/2003).
2. Sobre este ámbito será preciso observar las determinaciones recogidas en el Plan de Recuperación y, en particular, las determinaciones referidas a las “Medidas específicas de protección” (art. 7º) y “Sobre el urbanismo en el ámbito del Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica”.

Artículo 195. Condiciones protección avifauna.

La instalación de líneas eléctricas de alta tensión incorporará las medidas definidas en el Real Decreto 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución.

Capítulo 2.DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Artículo 196. Categorías:

En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 4 categorías de suelo rústico:

- a) Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI): integrado por terrenos ocupados por la carretera N-110 y sus zonas de defensa. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figure en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de servidumbre definidas en las correspondientes legislaciones sectoriales en materia energética.
- b) Suelo rústico con protección cultural (SR-PC): integrado por el ámbito señalado en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponde con el área sobre la que se ha documentado la presencia de los dos yacimientos arqueológicos municipales inventariados hasta el momento.
- c) Suelo rústico con protección natural "Uso Limitado" (SR-PN-UL): se corresponde en Collado Hermoso con las Zonas de Uso Limitado "Cumbres", "Común" y "De Interés Especial" del PORN "Sierra de Guadarrama" e integra las áreas de mayor valor ambiental del municipio.
- d) Suelo rústico con protección natural "Red Natura 2000" (SR-PN-RN): se corresponde con los terrenos del término municipal no incluidos en las categorías anteriores y que forman parte de los espacios Red Natura 2000: ZEC ES4160109 "Sierra de Guadarrama" y ZEPA ES0000010 "Sierra de Guadarrama".

Artículo 197. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural "Uso Limitado" (SR-PN-UL):

1. En estos terrenos el régimen de uso se somete a las restricciones especiales en las Zonas de Uso Limitado del PORN "Sierra de Guadarrama".
2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:
 - a) En Zonas de Uso Limitado Cumbres del PORN solo podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales:
 - 1º Pequeñas actuaciones relacionadas con el uso público y vigilancia (casetas, miradores, mesas interpretativas, torres de incendios...) cuya superficie máxima se determinará por el Plan Rector de Uso y Gestión, si bien, hasta entonces se fija en 25 m² como valor máximo.
 - 2º Rehabilitación de construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con el uso público o de gestión del Espacio Natural.

- b) En Zonas de Uso Limitado de Interés Especial del PORN solo podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales:
- 1º Los señalados en el apartado a).
 - 2º Las siguientes instalaciones de interés público, cuando justificadamente no puedan localizarse en otra zona de menor valor ambiental: instalaciones relacionadas con las telecomunicaciones e instalaciones para el abastecimiento y depuración de aguas.
 - 3º Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas y forestales, ligadas a la utilización racional de los recursos naturales, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- c) En Zonas de Uso Limitado Común del PORN solo podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales:
- 1º Los señalados en los apartado a) y b).
 - 2º Las siguientes instalaciones de interés público, cuando justificadamente no puedan localizarse en otra zona de menor valor ambiental: instalaciones para la adecuación o ampliación de construcciones preexistentes debidamente autorizadas, instalaciones asociadas a presas y áreas de aparcamiento o áreas de servicio colindantes con las carreteras.
 - 3º Campamentos de turismo y áreas recreativas.
- d) Están prohibidos:
- 1º Las nuevas actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - 2º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
 - 3º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 198. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural “Red Natura 2000” (SR-PN-RN)

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural por su pertenencia a la Red Natura 2000 se aplica el siguiente régimen de uso del suelo:

- a) Están sujetos a autorización, salvo que el IRNA detecte efectos negativos apreciables sobre los valores de la Red Natura 2000
- 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
 - 3º 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.

- 4º Obras de rehabilitación, reconstrucción, 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 cualquiera de los demás usos citados en este artículo
- 5º Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, salvo que estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

b) Están prohibidos:

- 1º 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. b bis) Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- 2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria tradicional del municipio.

Artículo 199. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI):

1. En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.
2. En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:
 - a) Están permitidos:
 - 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
 - b) Están sujetos a autorización:
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
 - 2º 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

- 3º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
 - 4º Obras de rehabilitación, reconstrucción, 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 cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
 - 5º Los citados en la letra g) del artículo 57 RUCyL, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.
- c) Están prohibidos:
- 1º Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - 2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
 - 3º 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.
 - 4º Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento que no estén vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Artículo 200. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (SR-PC.):

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen de usos:
 - a) Están sujetos a autorización, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro del patrimonio cultural o del paisaje:
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
 - 2º 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.
 - 3º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
 - 4º 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.

5º Obras de rehabilitación, reconstrucción, 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 cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

b) Están sujetos a autorización:

1º Los citados en la letra g) del artículo 57 RUCyL, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Están prohibidos:

1º b bis) Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

Artículo 201. Régimen de edificación en suelo rústico protegido:

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m² y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cuál sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m² la superficie mínima de parcela se establece en 3.000 m², al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales.

2. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:

Urbanismo y Planificación Territorial, S.L.U (URBYPLAN)

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta

julio de 2021