CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS

ZONAS DE ORDENANZA		TIPOLOGIA EDIFICACION	PARCELA MINIMA: SUPERFICIE MINIMA	FRENTE MINIMO	CIRCULO INSCRITO
ZONA 1	NIVEL 1	Alineada, entre medianeras (art. 6.2.1)	90 m2	6 m.	6 m. ∅ (art. 6.2.5)
ZONA 1	NIVEL 2	Alineada, Pareada, Aislada (art. 6.2.1)	150 m2	8 m.	8 m. ∅ (art. 6.2.5)
ZONA 2	NIVEL 1	Pareada (art. 6.3.1)	200 m2	12 m.	12 m. ∅ (art. 6.3.5)
ZONA 2	NIVEL 2	Aislada (art. 6.3.1)	400 m2	16 m.	16 m. ∅ (art. 6.3.5)

ZONA	ALINEACIONES: ALINEACION OFICIAL	LINDEROS LATERALES	LINDERO TRASERO	OCUPACION	ALTURAS
ZONA 1	Sobre la Alineacion Oficial. Excepciones: – Frente a dos calles o parcelas exentas. – Edificio singular dotacional. – En nivel 2, en actuaciones conjuntas de manzana o longitud de alineacion > 80%. – En nivel 2, para parcelas > 250 m2 y 14 m de frente, el retranqueo sera de H/2 y 3 m. – Tramos de calles donde mas del 50% de las edificaciones aparezcan retranqueadas. En estos casos el retranqueo sera: H/3 y 2m minimo.	Adosado a linderos laterales. Excepciones: – Si frente a vial superior a 14 m. – En Nivel 2, podra separse a un lindero si la parcela colindante > 250 m2 y frente al vial > 14m., y a ambos linderos si la parcela propia > 250 m2 y frente al vial > 14m. – Necesario para su funcionamiento. – Edificio singular dotacional. En estos casos el retranqueo sera: H/3 y 2m minimo.	Se separara H/3 y 2m. minimo Podra adosarse en los siguientes casos: – Planta baja hasta 25 m. de fondo. – Parcelas de fondo menor a 9 m. – Cuando ya lo estuvieran las vecinas. – En edificacion destinada a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios. – En edificaciones de proyecto unitario. – En edificacion agricola complementaria.	Definida por la alineacion exterior, los linderos laterales y una linea paralela a la misma trazada a 15 m. En parcelas con fondo > 20 m., con frente y edificacion a calles opuestas, la separacion de las fachadas interiores > 2H/3 y 4m. minimo. Las plantas bajo rasante podra ocupar hasta un fondo de 25 m. Deberan disponerse los accesos en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la via publica. La planta baja podra ocupar un fondo max. de 25 m., resolviendo iluminacion y ventilacion. En los casos en que la aplicacion de las condiciones de ocupacion de como resultado una superficie manifiestamente inaprovechable, el cuerpo principal de edificacion se podra situar fuera del fondo de 15 m., en edificacion aislada, o adosada con permiso del colindante. La superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podra sobrepasar el 40% de la superficie de la parcela y la edificacion destinada a vivienda no podra ocupar en planta una superficie superior a 250 m2. art. 6.2.7	3 plantas: baja, primera y bajo cubierta, y 6.50 m. a cornisa, medidos segun se detalla en el art. 4.1.23 o 4.1.24. Caso de existir local comercial en planta baja, la altura de cornisa sera 7 m. No existiran puntos de fachada con altura de cornisa superior a 7,50 m. El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido de los faldones. Se prohibe la construccion de entreplantas y aticos. Solo se podra construir un sotano. La altura libre interior sera como minimo de 2.50 m. art. 6.2.9
	En Nivel 2, para parcelas mayores de 400 m2 y 16 m. de frente podran aplicarse las condiciones de alineacion descritas para la Zona 2, nivel 2. (art. 6.2.5)		art. 6.2.6		
ZONA 2	La edificacion se retirara de la Alineacion Oficial una distancia igual o superior a H/2 y 3 m. minimo. La alineacion exterior debera marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura minima 1 m y maximo 1.60 m., que solo podra ser coronada por elementos de cerrajeria y vegetales.	En nivel 1, la vivienda se adosara a un lindero en edificacion pareada. Respecto al otro lindero, se retirara una distancia igual o superior a 3 m. En el resto de los casos, la separacion min. sera de 3 m. En nivel 2, puede adosarse a un lindero en edificacion pareada, para lo que debera existir acuerdo entre propietarios inscrito en el Registro de la Propiedad, y en edificacion simultanea. En nivel 1, podran separarse del lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas sean mayores de 300 m2 y frente al vial > 14 m.	La edificacion se retirara del lidero trasero una distancia igual o superior a 3 m. art. 6.3.6	El area de movimiento de la edificacion sera el resultado de aplicar los retranqueos correspondientes. La superficie ocupada sobre y bajo rasante, no sobrepasara los porcentajes de parcela de: Nivel 1....50% Nivel 2....40% La edificacion destinada a vivienda no podra ocupar en planta una superficie superior a: Nivel 1 (viv. adosada)....150 m2. Nivel 1 (viv. aislada)....200 m2. Nivel 2....250 m2. art. 6.3.7	La altura de cornisa maxima sera de 6.75 m. medida segun el art. 4.1.24. En ningun caso existiran puntos de la fachada con altura superior a 7.50 m. medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificacion. El uso equipamiento deportivo podra tener una altura total de 9 m. art. 6.3.9

ZONA	CONDICIONES ESTETICAS: FACHADA	CUBIERTA	ELEMENTOS VOLADOS	CORNISAS Y ALEROS
ZONA 1	Materiales permitidos: muros de fabrica de piedra de la zona y revocos o morteros coloreados en tonos de color similares a las edificaciones tradicionales. El ancho maximo de huecos de fachada de acceso a locales y garajes sera 3 m. Las carpinterias seran preferiblemente de madera. Las barandillas y rejerias seran de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro. Prohibidos los remetidos. No se permiten promociones de mas de 4 viviendas iguales, ni frentes de fachada superiores a 50 m, salvo equipamiento deportivo, que podra llegar a 55 m. Prohibidos los "dientes de sierra" en distancias inferiores a 15 m.	Cubierta inclinada con dos aguas por cuerpo de edificacion, pudiendo contar con tres aguas en extremos de hilera. La pendiente estara comprendida entre 20° y 30°. No se permiten cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o mayor altura, ni cambios de pendiente, saltos de altura o construccion de buhardillas en los faldones. El bajo cubierta podra abrir huecos en fachada o en el muro piñon o hastial, de dimension menor o igual a 50 x 50 cm. Como material de cobertura se utilizara la teja ceramica curva, en tonos ocres y pardos. En el nivel 2 se permite la teja ceramica mixta en la misma gama de color antes especificada.	Se admite la formacion de balcones y balconadas. Se prohiben los cuerpos volados cerrados. El ancho del balcon se ceñira al vano del que dependa, extendiendose como max. 30 cm. a cada lado. Las balconadas podran sobrepasar 30 cm. las jambas extremas de los vanos a los que sirvan. – Prohibidos en vias de ancho < 4m. – Para calles de entre 4 y 6 m.: v < 0.30 m. – Para calles de ancho > 6 m.: v < 0.50 m.	Obligatoria la realizacion de cornisas o aleros, de un vuelo minimo de 25 cm. Vuelo maximo: – para calles de ancho < 6 m. max. 0.30 m – para calles de ancho > 6 m. max. 0.50 m. art. 6.2.11
ZONA 2	Sera de aplicacion lo establecido para el nivel 2 de la Zona 1. No seran de aplicacion las determinaciones contenidas en el art. 6.2.11 relativas a materiales de fachada, debiendo cumplir lo especificado en el art. 4.5.4. Permitidos los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 50% del ancho total de la fachada en la que se ubiquen. La edificacion aislada no podra tener frentes continuos de fachada superior a 20 m sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1.50 m minimo, entre paños y nunca superior a 30 m.	Sera de aplicacion lo establecido para el nivel 2 de la Zona 1. Se podran construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificacion. Ademas de la teja ceramica, se permite el uso de la teja de cemento. Las piezas podran ser planas, con los mismos tonos de color que los especificados para la Zona 1. Pueden disponerse monteras de vidrio, para iluminacion y ventilacion, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinacion de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar mas de 1/3 de la superficie de los mismos.	Sera de aplicacion lo establecido para el nivel 2 de la Zona 1. El vuelo maximo permitido para la formacion de balcones sera de 1.00 m. con 1.80 m de frente. En el nivel 2 se permiten los cuerpos volados cerrados, siempre que cumplan las condiciones de retranqueo establecidas en el art. 6.3.6.	Sera de aplicacion lo fijado para el nivel 2 de la Zona 1. El vuelo maximo permitido para la formacion de aleros sera de 1 m. art. 6.3.11

ZONA	USOS: PRINCIPAL	COMPATIBLES: PRODUCTIVO	DOTACIONES URBANISTICAS	TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
ZONA 1	Residencial Nivel 1: Viv. unifamiliar y colectiva Nivel 2: Viv. unifamiliar, colectiva y residencias comunitarias de menos de 500 m2. En Villaflor solo se permite vivienda unifamiliar. art. 6.2.12	Permitido el uso industrial en planta baja o inferiores y en edificio exclusivo, que debera estar vinculado a la vivienda del propietario, prohibiendose los locales con > 250 m2 de superficie en nivel 1 y 500 m2 en nivel 2. Como excepcion, se permite el uso agricola en edificio exclusivo de 1 planta, superficie max. segun lo anterior y 4 m. max. de altura a cornisa, si esta asociado a vivienda. Se permiten explotaciones ganaderas consideradas "corrales domesticos" segun Anexo al Decreto 159/1994 de 14 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Aplicacion de la Ley de Actividades Clasificadas, y superficie < 150 m2. El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo. Prohibidos los talleres automovilisticos en el ambito del nivel 1.	Permitidos los equipamientos en todas sus categorias y en edificio exclusivo o en local de edificacion con otros usos, segun Seccion Tercera, Capitulo 3, Titulo V, salvo el uso comercial que solo se desarrollara en planta baja e inferiores. Las condiciones esteticas, de posicion y altura, podran ser alteradas en casos singulares, con el visto bueno de la Ponencia Tecnica de la Comision Territorial de Patrimonio Cultural. En edificacion aislada, las condiciones de ocupacion y edificabilidad seran: – Educativo y Religioso: ocupacion 50 %, edificabilidad 1.00 m2/m2. – Cultural: ocupacion 60 %, edificabilidad 1.20 m2/m2. – Sanitario: ocupacion 70 %, edificabilidad 1.40 m2/m2. – Deportivo: ocupacion 60 %, edificabilidad 0.75 m2/m2. – Espectaculos, comercial y otros servicios: segun art. 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas. Seran Zonas Verdes aquellos Espacios libres de superficie > 1.000 m2 y dimension 30 x 30 m.	Prohibida la instalacion de cementerios de coches. No se admite la instalacion de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles < 10 m. de anchura. Sera de aplicacion lo dispuesto en el Capitulo 4, Titulo Quinto. art. 6.2.13
ZONA 2	Residencial Vivienda Unifamiliar permitiendose la comunitaria. art. 6.3.12	Sera de aplicacion lo establecido en la Zona 1, nivel 2, con las siguientes precisiones: – Se admite el uso productivo en todas sus categorias, en edificio exclusivo, superficie inferior a 350 m2, en las condiciones expresadas en el Capitulo 2 del Titulo Quinto. art. 6.3.13		

ESQUEMA DE ORDENANZAS ZONA 1

LOS UNICOS ELEMENTOS PERMITIDOS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA TOTAL SERAN LAS CHIMENEAS DE EVACUACION DE HUMOS, VENTILACION Y ACONDICIONAMIENTO, Y OTRAS INSTALACIONES COMO ANTENAS, DEPOSITOS, ETC. (art. 4.1.26)

TEJA CERAMICA CURVA EN TONOS DE COLOR OCRES Y PARDOS SIMILARES A LAS EDIFICACIONES TRADICIONALES. SIENDO PREFERIBLE LA COLOCACION DE PIEZAS VIEJAS QUE ARMONICEN CON LAS EXISTENTES. EN EL NIVEL 2 SE PERMITE LA COLOCACION DE TEJA CERAMICA MIXTA, EN LA MISMA GAMA DE COLOR. (art. 6.2.11)

DIMENSIONES MAXIMAS DE LOS HUECOS: 6% DEL FALDON DE CUBIERTA EN EL QUE SE SITUEN. (art. 4.5.8)

EL BAJO CUBIERTA SI LO HUBIERA, PODRA ABRIR HUECOS EN FACHADA O EN EL MURO PIÑON O HASTIAL, CUYOS LADOS TENGAN UNA DIMENSION MENOR O IGUAL A 50 cm. (art. 6.2.11)

EL VUELO MAXIMO (V) DE CORNISAS O ALEROS SERA:
– PARA CALLES DE MENOS DE 6 m. – V MAXIMO: 0.30 m.
– PARA CALLES DE MAS DE 6 m. – V MAXIMO: 0.50 m. (art. 6.2.11)

LOS MATERIALES DE ACABADO DE LAS FACHADAS PERMITIDOS SON: MUROS DE FABRICA DE PIEDRA DE LA ZONA, PERMITIENDOSE ADEMAS LOS REVOCOS O MORTEROS COLOREADOS CON TONOS DE COLOR SIMILARES A LAS EDIFICACIONES TRADICIONALES. (art. 6.2.11)

EN EL NIVEL 2, LA EDIFICACION PODRA SEPARARSE A UN LINDERO LATERAL SI LA PARCELA COLINDANTE ES MAYOR DE 250 m2. Y SU FRENTE AL VIAL SUPERIOR A 14 m., Y A AMBOS LINDEROS SI LA PARCELA PROPIA ES MAYOR DE 250 m2 Y SU FRENTE AL VIAL SUPERIOR A 14 m. (art. 6.2.6)

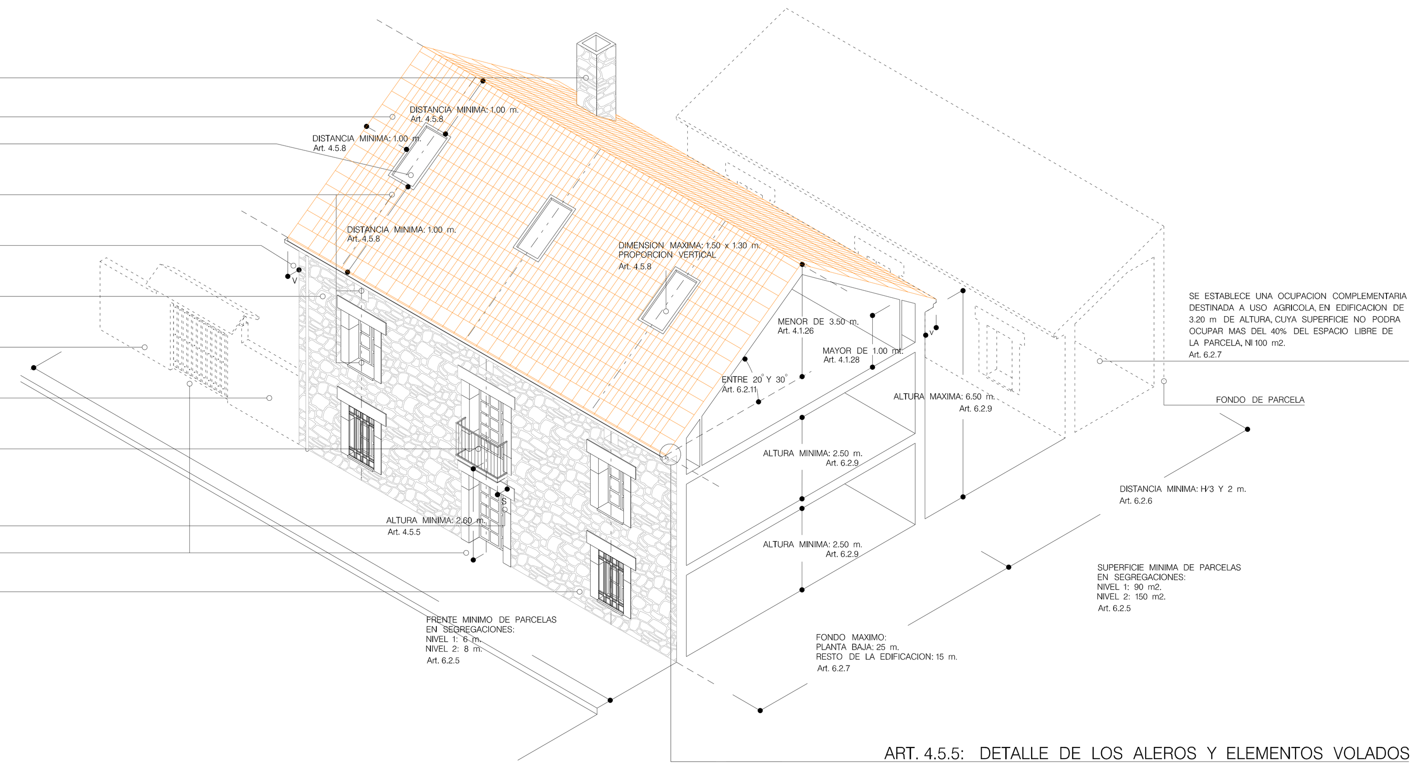
EN AQUELLAS ZONAS EN QUE LA EDIFICACION NO SE SITUA SOBRE LA ALINEACION EXTERIOR, ESTA DEBERA MARCARSE CON CERRAMIENTO OPACO Y TRATAMIENTO DE FACHADA, DE ALTURA MINIMA 2.50 m. EN EL NIVEL 1 Y 1.50 m EN EL NIVEL 2. (art. 6.2.6)

LAS CARPINTERIAS SERAN PREFERIBLEMENTE DE MADERA. LAS BARANDILLAS DE LOS BALCONES Y LAS REJERIAS DE LOS VANOS, CASO DE EXISTIR, SERAN DE HIERRO, A BASE DE PERFILES RECTOS O TIPOLOGIAS TRADICIONALES LOCALES EN NEGRO. (art. 6.2.11)

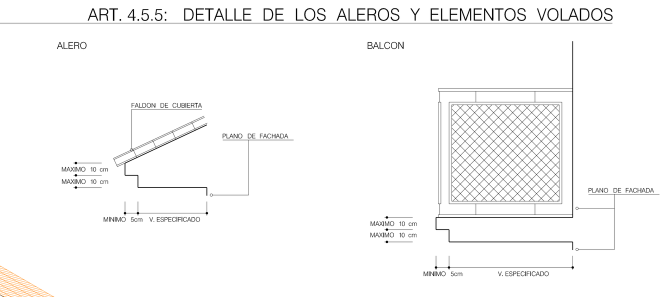
SE ADMITE LA FORMACION DE BALCONES, BALCONADAS Y GALERIAS. SE PROHIBEN LOS CUERPOS VOLADOS CERRADOS. SALIENTE MAXIMO DE LOS BALCONES (S):
– PARA CALLES DE MENOS DE 4 m. – NO SE PERMITEN SALIENTES
– PARA CALLES DE ENTRE 4 m. Y 6 m. – S MAXIMO 0.30 m.
– PARA CALLES DE MAS DE 6 m. – S MAXIMO 0.50 m. (art. 6.2.11)

EL ANCHO MAXIMO DE LOS HUECOS DE FACHADA DE ACCESOS A LOCALES O GARAJES SERA DE 3 m. (art. 6.2.11)

QUEDAN PROHIBIDOS LOS REMETIDOS. (art. 6.2.11)



ART. 4.5.5: DETALLE DE LOS ALEROS Y ELEMENTOS VOLADOS



ESQUEMA DE ORDENANZAS ZONA 2

ADEMAS DE LA TEJA CERAMICA, SE PERMITE EL USO DE LA TEJA CERAMICA MIXTA Y LA TEJA DE CEMENTO. CON LOS MISMOS TONOS DE COLOR QUE LOS ESPECIFICADOS PARA LA ZONA 1. (art. 6.3.11)

DIMENSIONES MAXIMAS DE LOS HUECOS: 6% DEL FALDON DE CUBIERTA EN EL QUE SE SITUEN. (art. 4.5.8)

EL BAJO CUBIERTA SI LO HUBIERA, PODRA ABRIR HUECOS EN FACHADA O EN EL MURO PIÑON O HASTIAL, CUYOS LADOS TENGAN UNA DIMENSION MENOR O IGUAL A 50 cm. (art. 6.2.11)

PUEDEN DISPONERSE MONTERAS DE VIDRIO, PARA ILUMINACION Y VENTILACION, QUE RECORRAN LA PARTE SUPERIOR DE LA CUBIERTA, MANTENIENDO LA INCLINACION DE LOS FALDONES, SIN SOBRESALIR DE ELLOS Y SIN REPRESENTAR MAS DE 1/3 DE LA SUPERFICIE DE LOS MISMOS. (art. 6.3.11)

VUELO MAXIMO PARA LA FORMACION DE ALEROS Y CORNISAS (V): 1.00 m. (art. 6.3.11)

SE PERMITEN LOS REMETIDOS, PUDIENDO LLEGAR A OCUPAR HASTA UN 50% DEL TOTAL DE LA FACHADA EN LA QUE SE UBIQUEN. (art. 6.3.11)

SE PODRAN CONSTRUIR HASTA CUATRO AGUAS POR CUERPO DE EDIFICACION. LA PENDIENTE DE LOS FALDONES DE CUBIERTA SERA LA MISMA QUE LA ESPECIFICADA PARA LA ZONA 1. (art. 6.3.11)

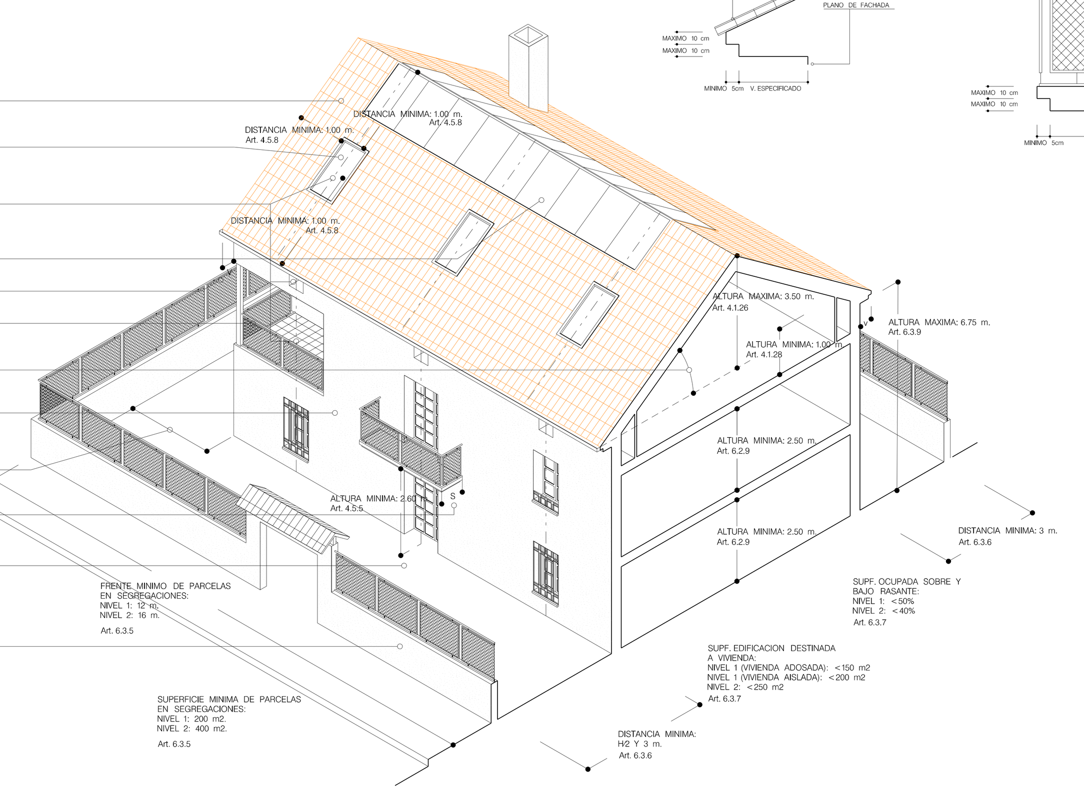
LA EDIFICACION AISLADA NO PODRA TENER FRENTES CONTINUOS DE FACHADA SUPERIOR A 20 m. SIN UN CAMBIO DE NIVEL O QUIEBRO EN PLANTA 1.50 m. MINIMO, ENTRE PAÑOS, Y NUNCA SUPERIOR A 30 m. (art.6.3.11)

LA VIVIENDA SE ADOSARA A UN LINDERO LATERAL, EN EDIFICACION PAREADA, PARA LO QUE DEBERA EXISTIR ACUERDO ENTRE PROPIETARIOS, QUE DEBERA INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, Y EDIFICAR SIMULTANEAMENTE. (art. 6.3.6)

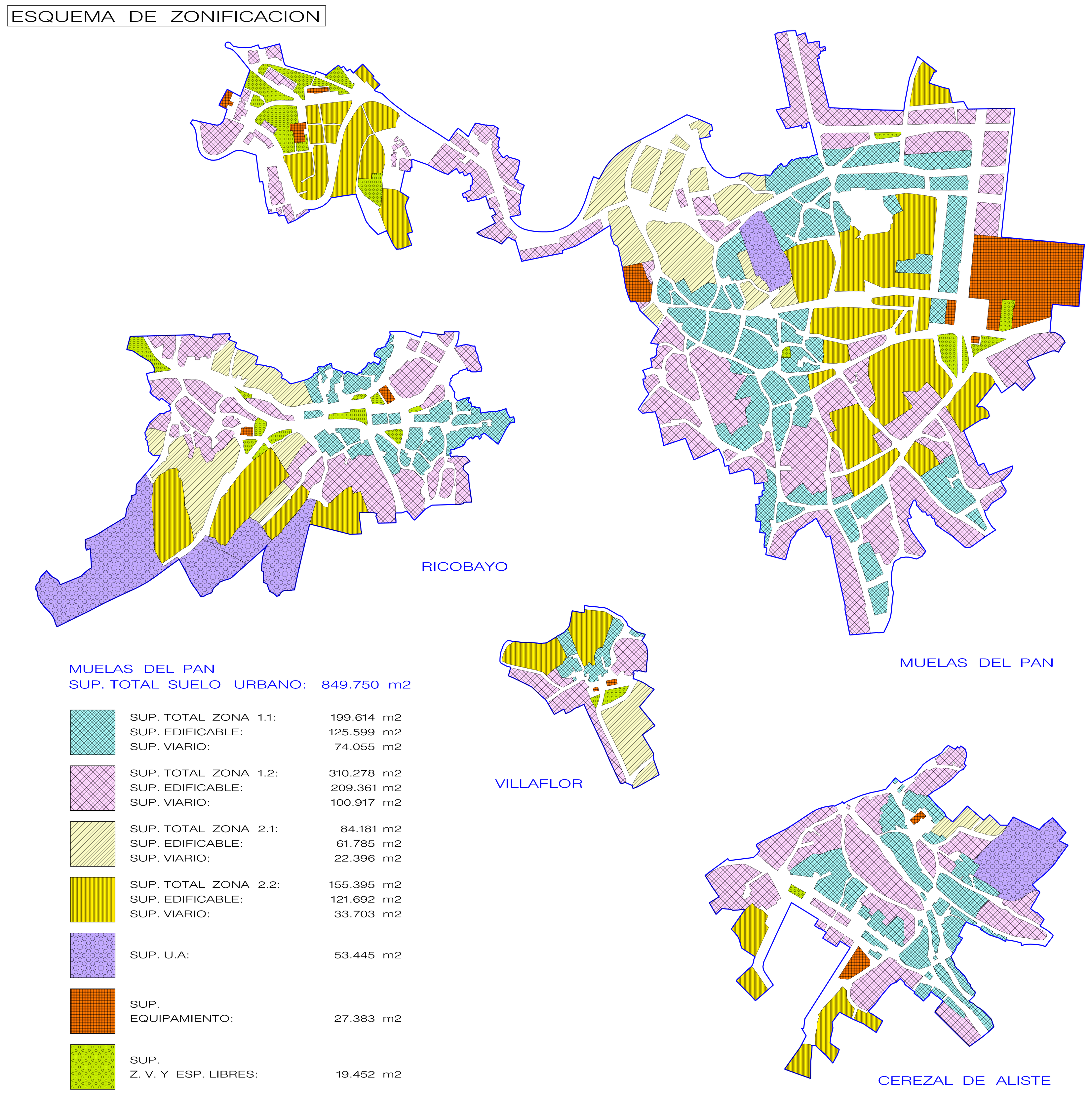
EL VUELO MAXIMO PERMITIDO PARA LA FORMACION DE BALCONES SERA DE (S)=1.00 m., CON 1.80 m. DE FRENTE. (art. 6.3.11)

EL ANCHO MAXIMO DE LOS HUECOS DE FACHADA DE ACCESOS A LOCALES O GARAJES SERA DE 3 m. (art. 6.2.11)

LA ALINEACION EXTERIOR DEBERA MARCARSE CON CERRAMIENTO OPACO Y TRATAMIENTO DE FACHADA, DE ALTURA MINIMA 1.00 m. Y MAXIMO 1.60 m., QUE SOLO PODRA SER CORONADO POR ELEMENTOS DE CERRAJERIA Y VEGETALES. (art. 6.3.6)



ESQUEMA DE ZONIFICACION



NUCLEO: TODOS LOS NUCLEOS	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MUELAS DEL PAN	JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO	FECHA APROBACION C.T.U 29 – ABRIL – 2003 ESCALA: VARIAS
	NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN EJEMPLAR APROBADO DEFINITIVAMENTE		ARQUITECTO REDACTOR J.L.GARCIA RAMOS
	PLANO DE: GRAFICO DE ORDENANZAS Y ESQUEMA DE ZONIFICACION		PLANO Nº: 0. 3

ORDENACION