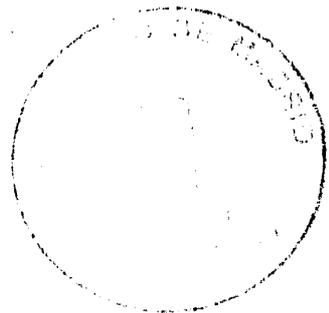


1 7 7 3 3 9 2 0 7 5 0

TITULO III
REGULACION DEL SUELO URBANO



CAP. 7 REGIMEN DEL SUELO URBANO

ART. 7.1 AMBITO DE APLICACION.

7.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 78 de la Ley del Suelo, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el plano de Calificación del Suelo.

7.1.2. Areas en Suelo Urbano.

1. Areas plenamente ordenadas.

Las Normas consideran la totalidad del suelo urbano como una área plenamente ordenada, es decir terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo al planeamiento o gestión.

No obstante, cabe distinguir a efectos de gestión, entre las áreas sobre las que se aplican normas zonales de Conservación de la edificación tradicional ó nueva edificación en núcleo, de las que se aplica la norma zonal de Ampliación de núcleo.

En el primer caso podrá aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas para cada caso por las presentes normas.

En el segundo caso, con carácter previo a la concesión de licencia, deberán formalizarse las cesiones de viario, alas que hubiese lugar según lo estipulado en el plano de calificación, libres de cargas a favor del Ayuntamiento. Igualmente deberán garantizarse la urbanización necesaria, con carácter previo o simultáneamente a la edificación, para dotar de la condición de solar a parcela en cuestión.

Por último el Ayuntamiento deberá garantizar la inexistencia de parcelas colindantes en condición de inedificables en aplicación de la normativa correspondiente.

Cuando no se cumplan las condiciones anteriormente señaladas se hará necesario delimitar una Unidad de Gestión que haga viable la ejecución del Planeamiento.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- . No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.
- . No haya aumento de edificabilidad.

. No haya merma de suelo destinado a viario, espacios libres o dotaciones.

. No hay aumento en el número máximo de plantas asignado a cada edificación.

. No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

2. Areas de remodelación:

Constituyen las áreas en las que, en su caso, el Ayuntamiento delimite en las que procede la aprobación de alguna figura de planeamiento o gestión, con objeto, bien de la realización de cesiones de viario o espacios libres, bien de efectuar una reparcelación, bien de establecer medidas precisas de protección del patrimonio histórico y edificado.

7.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

1. El suelo urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Hotelero.
- Terciario
- Dotaciones y servicios
- Industria-taller.
- Espacios libres y viario.

2. Los usos en suelo urbano se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente las condiciones de uso y edificación establecidas en los capítulos 8 y 9 de estas Normas y las directrices para los ámbitos remitidos a proyecto específico.

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

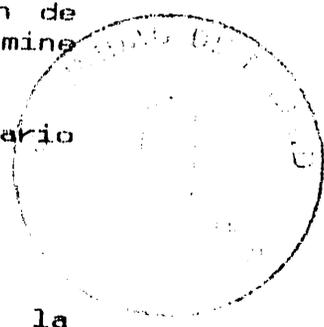
- De conservación de la edificación tradicional.
- De nueva edificación en núcleo.
- De ampliación de núcleo.
- De las dotaciones y servicios.
- De espacios libres y viario.

ART. 7.2. CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO

Las cesiones gratuitas en las Areas de Remodelación de Suelo Urbano, que, en su caso, el Ayuntamiento determine y en Unidades de Gestión podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación viario local.
- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado al equipamiento.
- El suelo destinado al 15% del Aprovechamiento.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.



ART. 7.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la ley para esta clase de Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

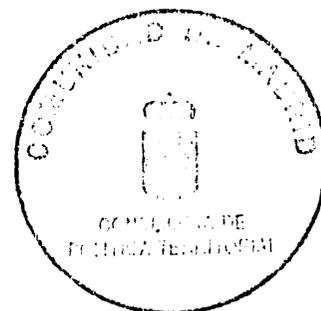
7.3.1. Terrenos incluidos en Areas plenamente ordenadas

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se derivarán del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela o unidad edificatoria.

7.3.2. Terrenos incluidos en Areas de Remodelación que el Ayuntamiento determine.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución que el Ayuntamiento en su caso defina deberán tramitarse con arreglo al Reglamento de Gestión.

Entre ellas, y con el procedimiento legalmente establecido se deberá declarar la suspensión del otorgamiento de licencias hasta que sea firme en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la figura de planeamiento o gestión que se determina, la ejecución de las obras de urbanización necesarias y la cesión de los terrenos destinados a viario, espacios libres equipamientos pertinente, así como cesión del 15% del Aprovechamiento neto de la Unidad de Ejecución.



CAP. 8 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**ART. 8.1. TIPOS DE USOS.**

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Uso principal.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso prohibido.

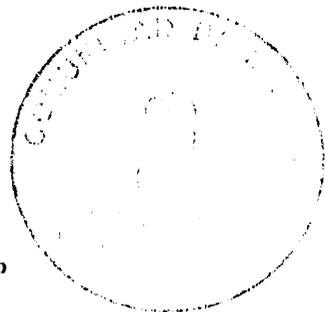
Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

ART. 8.2. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

USOS GENERICOS USOS PORMENORIZADOS

- | | |
|--|---|
| 1. Residencial | 1.1. Vivienda unifamiliar. |
| | 1.2. Vivienda plurifamiliar particularizada a bifamiliar. |
| 2. Hotelero | 2.1. Hotelero en edificio exclusivo |
| | 2.2. Alojamientos turísticos. |
| 3. Terciario
oficinas y
comercio | 3.1. En parte de la edificación |
| | 3.2. En edificio exclusivo. |



4. Dotaciones y Servicios públicos
- 4.1. Dotaciones:
- 4.1.1. Centros de enseñanza o investigación.
- 4.1.2. Centros sanitarios y asistenciales.
- 4.1.3. Centros de reunión y espectáculos.
- 4.1.4. Centros administrativos.
- 4.2. Servicios públicos:
- 4.2.1. Infraestructuras.
5. Industrias.
- 5.1. Talleres de pequeña industria.
6. Espacios libres y viario.
- 6.1. Viario:
- 6.1.1. Principal
- 6.1.2. Secundarios
- 6.2. Espacios libres:
- 6.2.1. Miradores.
- 6.2.2. Espacios libres
- 6.2.3. Espacios libres anejos a las edificaciones.

ART. 8.3. CONDICIONES DE LOS USOS.

8.3.1. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

2. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.

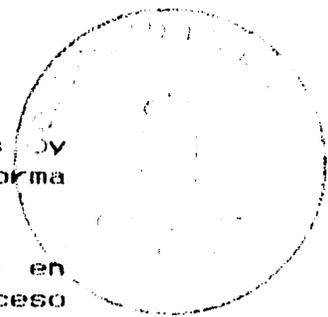
8.3.2. Uso residencial.

1. Definición y grados: Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

A. Categoría 1a. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única unidad edificatoria o parcela con acceso independiente desde la calle o espacio público.

B. Categoría 2a. vivienda plurifamiliar o la situada en una única unidad edificatoria o parcela constituida por dos o más viviendas agrupadas, con acceso todas ellas desde calle o el espacio libre exterior y todas cuentan con piezas habitables en el nivel del acceso.

El uso de vivienda plurifamiliar puede limitarse a 2 viviendas, en cuyo caso se denomina bifamiliar.



2. Condiciones generales del uso residencial.

Vivienda

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto.

Programa de viviendas.

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y 1 dormitorio. Su superficie no será inferior a 50 m². En la categoría plurifamiliar, cada vivienda tendrá acceso desde la calle o espacio libre exterior y contará con piezas habitables en el nivel de acceso.

Condiciones de iluminación natural, ventilación y visibilidad.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior que a su vez sea practicable.

La dimensión mínima de dicha aberturas será de 0,50 m².

Condiciones de servicios e instalaciones.

A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

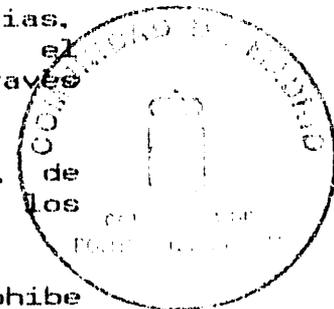
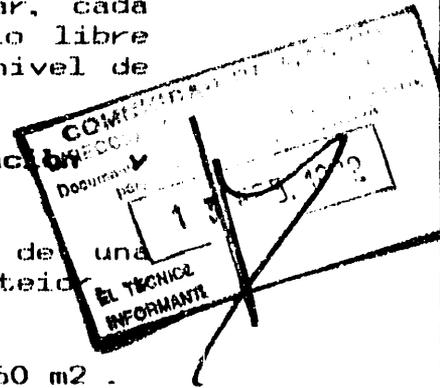
B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente.

D. De calefacción. La instalación de calefacción, de existir, cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

E. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m. por encima del paño de cubierta.

En su caso, será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.



8.3.3. Uso hotelero.**1. Definido y grados.**

Comprende los espacios y locales destinados a alojamiento temporal, con servicios, instalaciones y gestión comunes, o con instalaciones independientes pero gestión común.

Se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1a. establecimiento hotelero en edificio exclusivo, de gestión pública o privada.

B. Categoría 2a. Alojamientos turísticos, es de decir, edificios con unidades residenciales de pequeña dimensión -apartamentos- para uso temporales exclusivamente de gestión pública.

2. Condiciones generales del uso hotelero.

Se considera condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C, D y E del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

En la categoría de alojamiento turístico, la unidad residencial contará como mínimo con una estancia vividiera que si es única deberá contar con cocina incorporada.

8.3.4. Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Espectáculos.**1. Definición y grados.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.).

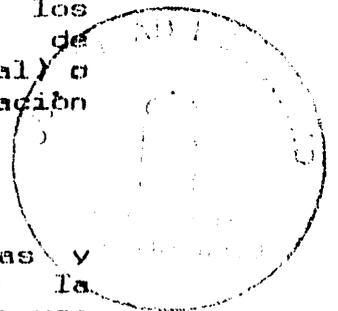
Se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1a. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

B. Categoría 2a. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivo.

2. Condiciones generales del uso terciario.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados B, C y D del uso residencial, teniendo en



cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

8.3.5. Uso dotacional.

1. Definición y grados.

A. Dotaciones.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- a. Categoría 1a. Centros de enseñanza o investigación.
- b. Categoría 2a. Centros de sanitarios y asistenciales.
- c. Categoría 3a. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo.
- d. Categoría 4a. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

B. Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establece una sola categoría:

- e. Categoría 5a Infraestructuras.

2. Condiciones generales del uso dotacional.

A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B. Cuando acojan actividades educativas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Salud, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

D. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades

propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

8.3.6. Uso de industria.

1. Definición y grados.

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, según las características que se definen en una única categoría:

- Categoría 1a. talleres de pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

2. Condiciones generales de uso industrial.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicios Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

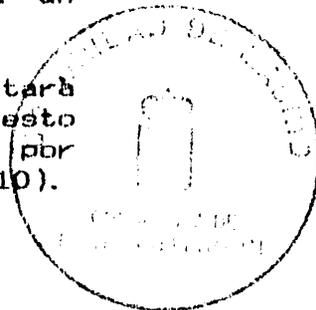
Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previo a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo con más de 5 trabajadores contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10).

8.3.7. Uso de espacios libres y viario.

1. Definición y grados.

Comprende aquellos espacios no edificados de uso público o comunitario, destinados a esparcimiento y recreo de la población, o al transporte y comunicaciones, en los que se distinguen las siguientes categorías en función del uso y características:



A. Viario

1. Principal de coexistencia de tráfico rodado y peatonal. Combinado el carácter estancial, y sin separación física de ámbitos de tráfico rodado y peatonal. Son la carretera a Montejó, C/ Alta de San Antonio y C/ Blanca.

2. Secundarios, igualmente de coexistencia de tráfico rodado y peatonal, que constituyen pequeños ámbitos de acceso a las edificaciones.

B. Espacios Libres

1. Plaza Alta de San Antonio. Espacio libre central del núcleo, de carácter estancial.

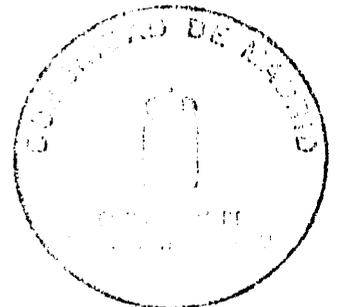
2. Espacios libres con posibilidad de ajardinamiento estancial.

3. Miradores. Bajadas como remate de la cornisa del núcleo urbano hacia la ladera Este y Oeste.

4. Espacios libres anejos a las unidades edificatorias.

2. Condiciones generales de los espacios libres y viario.

Los espacios libres y viarios de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela o anexos a las unidades edificatorias de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.



CAP. 9 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

ART. 9.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Las Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el suelo urbano.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada área de suelo urbano y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

En la zona de suelo urbano de Conservación y en los edificios catalogados, tendrán las tolerancias que en cada caso se determinan y, en su defecto, aquellas que a juicio del organismo competente, en materia de protección del Patrimonio, no sean exigibles por las características del edificio, uso a que se destina y demás circunstancias concurrentes en la obra.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificables, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que será de aplicación.

ART. 9.2. TIPOS DE OBRAS

Las Normas Subsidiarias consideran los siguiente tipos de obras:

9.2.1. Mantenimiento.

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

9.2.2. Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que



atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

9.2.3. Recuperación

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores, los materiales de cubierta y de fachadas y exteriores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y se utilizarán los materiales permitidos en la zona de ordenanza de que se trate.

La solicitud de licencia de obras de este tipo, contendrá, además de la documentación reglada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

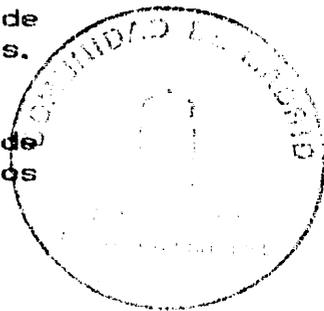
- . Descripción documental del edificio o elemento, características originales y evolución.
- . Descripción fotográfica del edificio o elemento en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos y otros, y su relación con el entorno.
- . Levantamiento cartográfico completo.
- . Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de los cambios estructurales, compositivos, estéticos, formales y funcionales.
- . Descripción de los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

9.2.4. Acondicionamiento.

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar este a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- . Redistribución interior, que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos



tipológicos tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas y disposición de crujeas.

. Reforma parcial: son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados y el tipo de cubierta, permiten demoliciones y su sustitución por nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

. Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.

. Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes del edificio y de su entorno.

. Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como compromisos establecidos por estos.

9.2.5. Reestructuración.

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destinene, alteran la disposición de forjados y la cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de fachada lo exigiese también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

9.2.6. Ampliación.

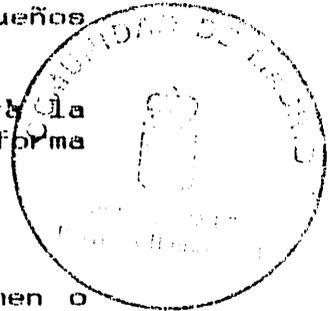
Son obras mayores que realizan un aumento del volumen o la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

- Remonte de la segunda planta existente hasta alcanzar la altura libre mínima permitida.
- Adición de una segunda planta sobre la primera existente.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la altura máxima permitida para cada edificación.

9.2.7. Demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:



A. Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de fuera de ordenación. En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con las partes demolidas.

B. Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en la ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.

C. Declaración de ruina física o económica irrecuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en la ordenanza de conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación complementaria siguiente:

. Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

. Compromiso de reedificación.

D. Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, la solicitud de demolición irá acompañada de la de nueva planta.

9.2.8. Nueva planta.

Son obras de nueva construcción.

Las condiciones particulares de zona y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

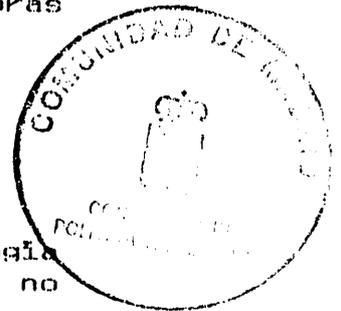
ART. 9.3. UNIDAD EDIFICATORIA.

9.3.1. Definición.

Es la edificación tradicional cuyo volumen y morfología están concebidos de forma unitaria, podrá coincidir o no con una unidad parcelaria.

Las unidades edificatorias son las correspondientes a la ordenanza de conservación de la edificación tradicional señaladas individualmente en el plano de ordenación y las señaladas como agrupación de las mismas en dicho plano.

Los parámetros básicos que la definen son las fachadas en su disposición original, composición, forma y disposición de los huecos y materiales tradicionales, la cubierta en su formación, inclinación y materiales tradicionales, y aquellos elementos compositivos y de ornato singulares y característicos.



9.3.2. Regulación de la unidad edificatoria.

Todas las obras permitidas en la zona de ordenanza de Conservación del Núcleo Tradicional están referidas a la unidad edificatoria tradicional, y deberán respetar los parámetros básicos que la definen. Se prohíbe expresamente la segregación para actuar individualmente, así como la segregación horizontal de la propiedad.

ART. 9.4. PARCELA.**9.4.1. Definición.**

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

9.4.2. Regulación entre edificación y parcela.

Todas las obras permitidas en la zona de ordenanza de Nueva Edificación, están referidas a la parcela. Toda edificación estará pues, indisolublemente ligada a una parcela.

9.4.3. Regulación de la parcela**1. Superficie**

Las parcelas deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del Artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

2. Frente de parcela

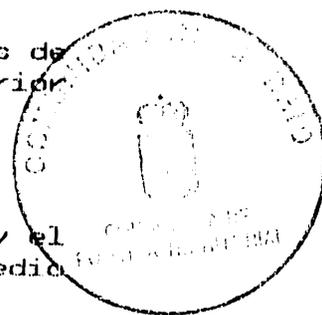
Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida sobre la alineación oficial exterior de la misma.

3. Fondo de Parcela

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

4. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o unidad edificatoria y la distinguen de sus colindantes. Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que da frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose trasero



al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma, y, en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimo y máximo se entiende el menor y el mayor permitidos por la ordenanza correspondiente.

ART. 9.5 REGULACION DE LA EDIFICACION

En el caso de que las condiciones de la edificación estén referidas a la unidad edificatoria, éstas tendrán en todo momento la referencia de lo existente, y la regulación establecerá las condiciones de transformación de cada uno de sus parámetros, que se establece con carácter específico para la zona de ordenanza de conservación de la edificación tradicional. En el caso de que las condiciones de la edificación estén referidas a la parcela, éstas se referirán a las de posición, aprovechamiento y volumen que se establecen con carácter específico en la zona de ordenanza de nueva edificación.

ART. 9.6 CONDICIONES DE LA EDIFICACION COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA

9.6.1. Condiciones de posición

Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o espacios libres que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

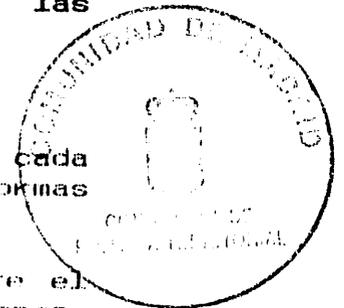
9.6.2 Condiciones de aprovechamiento para las construcciones.

1. Superficie máxima edificable.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

Toda la edificación o espacio cubierto realizada sobre o bajo rasante que cuenten con una altura mínima de 1,50 m., así como las edificaciones auxiliares.



2. Edificabilidad.

La edificabilidad se indentifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable. La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según la aplicación de los siguientes criterios:

- Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad, o al espacio edificable de parcela, en los casos en que se señale en la correspondiente zona de ordenanza que se verá corregida por la aplicación de los parámetros de posición y altura de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran.

- Por la superficie edificada existente que se podrá ver corregida en su caso, por la posibilidad de incremento en la altura total de la edificación, según los parámetros fijados para cada zona de ordenanza.

3. Coeficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m² sobre m² de parcela edificable.

4. Espacio libre de parcela.

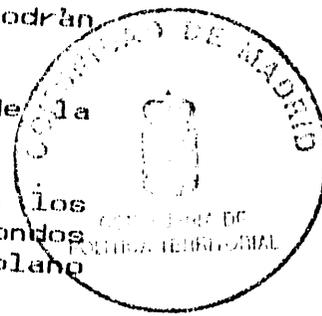
Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de posición.

5. Espacio edificable de parcela.

Es el área sobre la cual se deberá situar la edificación. El espacio edificado de parcela se define para cada situación en cada una de las zonas de ordenanza, y podrán ser:

-Coincidente con la totalidad de la superficie de la parcela.

- Menor que la superficie total de la parcela, en los casos en que existan limitaciones definidas por fondos máximos o retranqueos obligatorios señalados en el plano de calificación del suelo.



9.6.3. Condiciones de forma

1. Tipos Edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que vienen utilizándose tradicionalmente. Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

B. Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

C. Edificación Pareada.

Construcciones que se adosan a uno de los linderos laterales al tiempo que la colindante mediante un muro medianero.

2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida desde la cota de referencia.

La cota de referencia será la rasante de la calle o espacio libre en la línea de contacto con el frente de la edificación o parcela.

La altura se expresa en unidades métricas y en número de plantas.

La altura medida en unidades métrica es la distancia desde la cota de referencia hasta la línea de intersección del alero con la fachada principal, altura al alero.

La altura medida en número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

3. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas urbanísticas se consideran pisos:

Planta baja: es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 50 cm. en relación con la rasante del terreno del frente de cota más baja.

Planta primera: está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

4. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas deberán ser inclinadas.

5. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye entre dos edificaciones contiguas y como divisoria de ellas. Se entiende por pared contigua aquella incluida integralmente en una edificación y puede adosársele otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

6. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

7. Elementos salientes.

Son los elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se establezcan en cada ámbito.

8. Acceso.

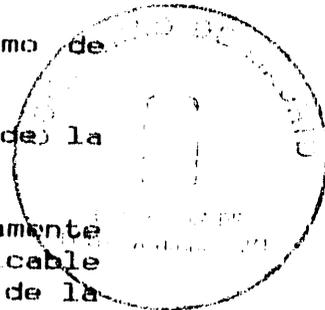
Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

Los portones de garage y de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 3,00 m.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la fachada opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por



edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

9. Escaleras.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 en viviendas unifamiliares y 1,20 en edificios públicos y de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,63 \text{ m.} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros.

10. Cerramientos exteriores.

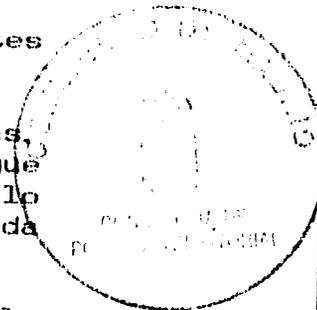
Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso, se atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.

B. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

C. Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir las condiciones expresadas en la ordenanza correspondiente.

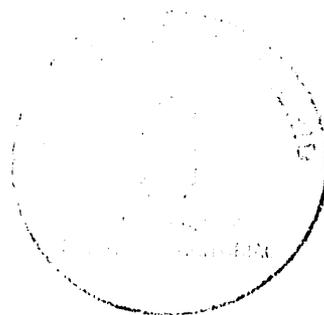


11. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

ART. 9.9. CORRECCIONES A LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION PARA EL PATRIMONIO CATALOGADO Y LA ZONA DE ORDENANZA DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION TRADICIONAL

Las condiciones generales aquí expresadas, se verán corregidas en su caso por las existentes en las edificaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos y en la zona de ordenanza de conservación del núcleo tradicional.



CAP. 10 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.**ART. 10.1 AMBITO DE APLICACION.**

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en el plano de Calificación del Suelo, ni la posición relativa de los espacios libres.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

ART. 10.2 CLASIFICACION DE LOS ESPACIOS EXTERIORES.

Los espacios exteriores se clasifican en los siguientes tipos:

10.2.1. Red Viaria

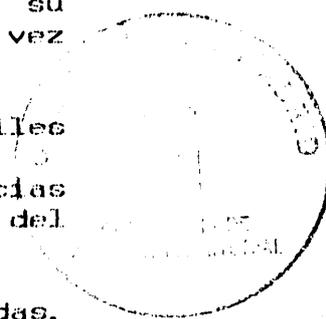
Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, por su función en el conjunto del núcleo se distinguen a su vez dos subtipos:

1. Viario principal, que constituyen las calles que estructuran y relacionan el núcleo en su conjunto. Se tratan de forma diferenciada pero sin diferencias físicas notables el área de movimiento del vehículo del de el peatón.

2. Viario secundario de acceso a las viviendas, que constituyen hábitos de recorrido más locales.

Materiales y tratamiento de la urbanización.-**1. Viario Principal:**

El tratamiento será uniforme y deberá permitir el tránsito de vehículo y personas de forma combinada. No se dispondrán aceras ni elementos de sintaxis con la edificación.



Se utilizarán lajas de piedra tendidas de forma homogénea, con los únicos elementos singularizados de sumideros, bien dispuestos como canal central, bien en posición lateral. Se recomienda la recuperación de las atarjeas tradicionales hoy ocultas por la pavimentación existente.

2. Vialio Secundario de acceso a las viviendas:

El tratamiento será asimismo uniforme, pero más blando que el anterior, como forma de transición entre el núcleo urbano y los caminos rurales exteriores.

Se utilizará tierra apisonada combinada puntualmente con pequeñas lajas de piedra o grava, de forma que en cualquier caso permita un perfecto drenaje, y sea cómodo al recorrido de personas.

10.2.2. Espacios libres

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, que contribuyen a la creación de la imagen paisajística del entorno y al esparcimiento y solaz de la población.

El tratamiento de pantallas vegetales se adecuará a lo indicado en el plano de Imagen y Ordenación Propuesta.

Por su función en el conjunto del núcleo y su morfología se clasifican en los siguientes subtipos:

1. Plaza de San Antonio, que es el espacio público central del núcleo.

2. Espacios libres, que son áreas públicas destinadas al uso para la relación de las personas, e integrándose en la riqueza del medio natural.

3. Miradores.

Son aquellos espacios libres públicos en cornisa sobre las huertas y situados al Sureste y Suroeste del núcleo, remates de la implantación tradicional del núcleo y buen engarce con los suelos periféricos.

Son pues, lugares estanciales de recreo y descanso de la población, para el disfrute de la riqueza paisajística del valle de huertas sobre el río y paisaje del entorno.

4. Espacios libres anejos a las unidades edificatorias

Son aquellas áreas públicas o privadas libres de edificación, con usos privativos o comunitarios de una o varias viviendas o vinculados visualmente a los espacios libres en ladera.

Materiales y tratamiento de la urbanización

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte, tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

1. Plaza de San Antonio. -

El tratamiento será similar al del viario principal, con la particularidad de procurar su identificación a la vez como remanso y lugar de estancia.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, el tamaño, forma y escala de las edificaciones que lo componen, la presencia central de la Iglesia y los enganches con las calles y callejones que a ella acometen.

2. Espacios libres. -

Los espacios libres tendrán tratamientos blandos y naturales, abrirán senderos de conexión entre los espacios coexistencia próximos y contarán con vegetación baja, podrán disponerse pequeñas áreas, o escalonamientos de tratamiento duro, así como muretes para salvar las distintas cotas en su interior.

Bajo ningún concepto se modificará la topografía, ni las eflorescencias rocosas que en ellos emergen, ni la vegetación baja ni el arbolado existente.

Su acondicionamiento para el uso del peatón deberá adaptarse a estos condicionantes.

Previo acuerdo entre los vecinos y el Ayuntamiento, podrán anexionarse a ellos espacios anejos a las unidades edificatorias de titularidad privada y no cercados que serán acondicionados por la Administración con el mismo carácter que los públicos.

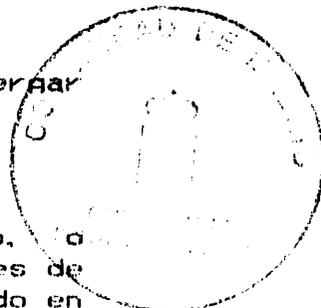
No contarán con edificación alguna y sí podrá albergar mobiliario urbano y arbolado.

3. Miradores. -

Tendrán un tratamiento combinado duro y blando, lo semiduro, con piedra natural, gneis o pizarra, remates de muretes y escalinatas de piedra, podrán tener arbolado en continuación al carheter estancial de ellos.

Bajo ningún concepto se modificará la topografía ni las rasantes naturales, más que en pequeños ajustes pro razón de su acondicionamiento, no podrán excavar ni organizar dependencias subterráneas bajo ellos.

No contarán con edificación alguna, permitiendo únicamente la existencia de bancos e instalaciones de juegos al aire libre, con materiales apropiados al lugar



No podrá existir en estos espacios otro tránsito de vehículos que los de emergencia.

No contarán con edificación alguna ni instalaciones de juegos, contándose únicamente la existencia de antepechos o poyetes de asiento, debiendo en todo caso, mantener su aspecto natural.

4. Espacios libres anejos a unidades edificatorias. -

El tratamiento será similar al de los espacios libres, blando y natural. Se podrán cercar con muretes de piedra no más altos de 1 m. desde la cota del interior.

ART. 10.3 ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS.

10.3.1. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

10.3.2. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de farola o faroles adosados a fachadas.

Los puntos de luz se situarán, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

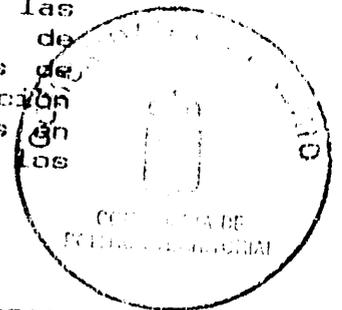
Las redes de distribución será obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación o los proyectos de urbanización que se realicen, a tal condición.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen en los servicios técnicos del Ayuntamiento.

10.3.3. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ordenación natural o alojamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior



a 1 m2 . La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Los árboles serán plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrizas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será 1,50 m.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

Los árboles existentes en el núcleo deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

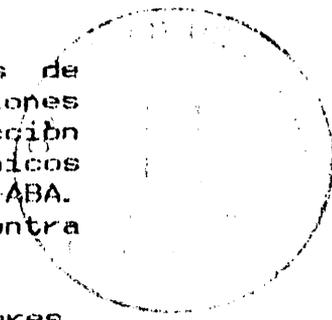
La necesaria sustitución del arbolado por deterioro y otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los especies más adecuados desde el punto de vista edafológico.

ART. 10.4 EQUIPAMIENTO.

10.4.1. Condiciones genéricas.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R.T. "ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" (CEPREVEN)).



Se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno. Se establece de forma específica la condición que las cabinas telefónicas adopten la forma de locutorios públicos, pudiéndose instalar los locutorios tipo de la compañía telefónica.

Los equipamientos públicos deberán estar adaptados a los usuarios con movilidad reducida, eliminando las posibles barreras arquitectónicas que dificulten su uso.

10.4.2. Otras condiciones de equipamiento.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias que a continuación se detallan:

1. Seguridad.-

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la fachada de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres (3,00 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe situar obstáculos en un ancho de 2,00 m y hasta una altura de 3,50 m., pavimentación deslizante en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

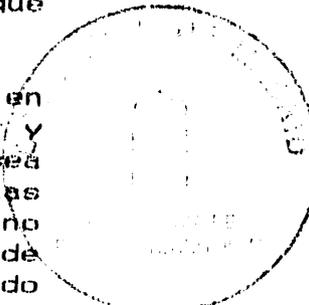
2. Vegetación.-

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservarse y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.



ART. 10.5 BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.**10.5.1. Alumbrado.**

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido. Se prohíbe expresamente el uso de lámparas de vapor de sodio de alta o baja presión.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección, y su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que es establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

10.5.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBI010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

La red se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

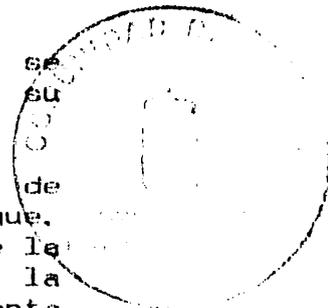
Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos acotados, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

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 de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en pechario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

10.5.3. Abastecimiento de agua.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab. día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.



La disposición y trazado de la red de distribución urbana tiende a serà mallada y cumplirá la normativa de abastecimiento del Canal de Isabel II.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

10.5.4. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas o drenajes tradicionales. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3m/seg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polvinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPI) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último



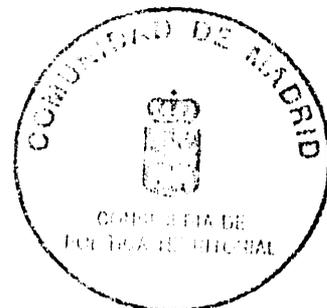
1 7 7 3 3 9 2 0 7 3 0

supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.



CAPITULO 11. REGULACION DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

ART. 11.1 ORDENANZA DE NUEVA EDIFICACION EN NUCLEO TRADICIONAL.

11.1.1 Definición.

Comprende las zonas de completamiento y remate del núcleo tradicional, compuesta por los suelos vacantes edificables de remate del núcleo y aquellos suelos edificados cuya edificación no forma parte de las tipologías tradicionales.

El objetivo prioritario de estas Normas en esta zona es el de la consolidación de la trama histórica y su cuidadoso remate, siguiendo las pautas de ocupación tradicionales, así como del control del proceso de completamiento del núcleo tradicional que armonicen con las características morfológicas y tipológicas del medio físico en que se asienta.

11.1.2. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar o bifamiliar, permitiéndose este último solamente en el caso de que cada una de las dos viviendas tengan acceso directo desde la calle o espacio libre y ambas cuenten con piezas habitables en el nivel del acceso.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio, en su categoría 1ª
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Industria.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

11.1.3. Relación entre la edificación y la parcelación

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios serán las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos para esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

11.1.4. Obras permitidas

Se permiten todos los tipos de obras.

La concesión de licencia para cualquier tipo de obra, queda condicionada, en su caso, a las determinaciones



expresadas en el Art. 4.4. en su apartado 4.4.4. Eliminación de Impactos Negativos, al objeto de eliminar o atenuar los impactos negativos que existan en las edificaciones sobre las que se actúa. A tal efecto, se consultarán en cada caso, las fichas correspondientes de Eliminación de Impactos Negativos, incluidas en el documento Eliminación de Impactos, contenido en las Normas Subsidiarias.

11.1.5. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima 60 m²
 Frente mínimo 5 m.
 Frente máximo 12 m.

2. La segregación de parcelas, en caso de producirse, se hará mediante una división paralela a la pendiente del terreno en los bordes del núcleo.

Se prohíbe la segregación de parcelas en sentido paralelo a las curvas de nivel.

3. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

4. Ninguna parcela de las existentes edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente.

11.1.6. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será como máximo el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el coeficiente 1,8. Esta edificabilidad será realizable siempre que no se superen el resto de determinaciones de la normativa de aplicación.

11.1.7. Condiciones de posición de la edificación.

A. Alineación a vial y retranqueos. -

Como norma general, la edificación se alineará a vial o espacio libre en todos los linderos de la parcela, con las siguientes excepciones:

1. La edificación podrá retranquearse de los linderos correspondientes a los frentes de parcela noroeste, sur y sureste, permitiendo la existencia de una espacio libre de parcela. Caso de producirse este retranqueo, se realizará en la totalidad del frente de parcela correspondiente y no será inferior a 2 m.

2. La edificación deberá retranquearse del lindero medianero con otra edificación existente incluida en la ordenanza de conservación de la edificación tradicional, cuando ésta última cuente, bien con huecos en el muro correspondiente, bien con una formación de cubierta que implique servidumbre de aguas. El retranqueo mínimo será de 2 m.

3. En los casos en los que se fija un área de movimiento en el plano de calificación, esta prevalecerá sobre el resto de determinaciones que al respecto fijan las presentes Normas.

B. Espacio libre de parcela. -

El espacio libre de parcela, caso de producirse, será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición establecidas en los apartados anteriores.

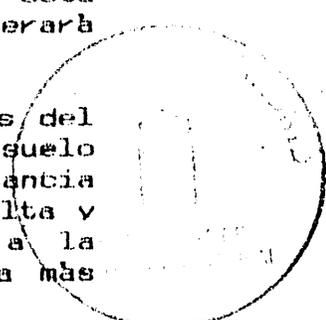
El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante. Deberá acondicionarse con los criterios establecidos para los espacios libres anejos a la edificación, y en su caso, cerrarse con arreglo a las condiciones estéticas establecidas en esta zona de ordenanza.

C. Ocupación bajo rasante. -

1. Solo se permitirá la ocupación bajo rasante, con una planta sótano, en el caso de que no se manifieste formalmente con huecos al viario o espacio libre público, ni sobresalga el forjado de planta baja más de la cifra que se establece a continuación, en función de la pendiente de la calle a que de frente la edificación.

Cuando la diferencia de cota entre los dos extremos del frente de parcela sea igual o inferior a 20 cm, la cota de suelo correspondiente a la planta baja no superará esta distancia a la rasante de la calle.

Cuando la diferencia de cota entre los dos extremos del frente de parcela sea menor a 20 cm, la cota de suelo correspondiente a la planta baja no superará la distancia de 20 cm sobre el punto de la fachada de cota más alta y será como máximo 50 cm. El acceso de personas a la edificación será en todo caso por el punto de cota más alta.



2. El acceso a la planta sótano solo se producirá desde el interior de la edificación.

3. Los sótanos nunca serán piezas habitables

11.1.8. Condiciones de volumen

A. Altura de la edificación. -

La altura máxima permitida en número de plantas, será la

marcada en el plano de Regulación de Alturas de la Edificación.

La altura máxima permitida en metros, medida en el punto medio del frente de la fachada será, salvo indicación contraria en el plano de Regulación de Alturas.

2 plantas - 6 m.

En caso de desniveles mayores de 1 m. entre la cota más alta y la más baja del terreno ocupada por la edificación, la altura de la edificación en metros medida en el punto del terreno de cota más baja, podrá superar en un máximo de 0,85 m. la altura máxima permitida, sólo al objeto de obtener la altura mínima permitida en la planta alta.

En todo caso, las medianeras que aparezcan vistas en la nueva edificación, se tratarán con los mismos materiales, textura y color que los prescritos en el Art. 11.1.9. para las fachadas.

B. Altura de piso. -

	Máximo	Mínimo
Planta baja	2,80 m.	2,40 m.
Planta alta	2,60 m.	2,40 m.
Planta sótano	2,40m.	-

C. Patios

Se prohíben los patios interiores.
En ningún caso esta excepción podrá dar lugar a la variación en la configuración de cubiertas prevista para esta zona de ordenanza, ni a la aparición de limahoyas.

D. Cubiertas

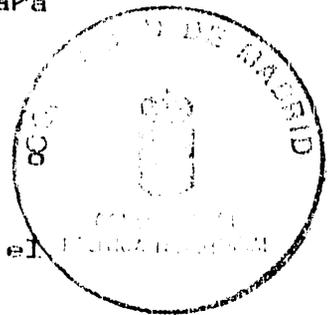
- Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o espacio libre.

La pendiente máxima de los faldones se situará entre el 25 % y el 40% (15x0 - 23x0).

- La pendiente se podrá realizar a dos, tres aguas, o a dos aguas con el tercer faldón más pequeño como remate del altillo (piñón). Sólo se permite un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas, o que exista previamente.

- Se prohíben expresamente las cubiertas planas.

- Los espacios bajo cubierta podrán ser linderos, bien incorporados a la planta inferior, bien como pieza independiente, siempre se cumplan condiciones de forma y huecos de cubierta en la presente zona de ordenanzas.



11.1.9. Condiciones estéticas.

A. Cubiertas. -

1. FORMA:

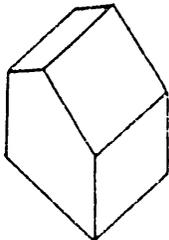
- Conforme a lo expresado en el Art. 11.1.8., las cubiertas serán inclinadas. Se prohíben las planas.

Se prohíbe la formación de limahoyas.

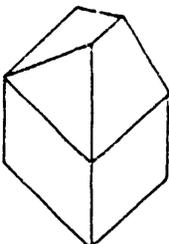
- La pendiente entre el 25% y 40% (15ºC-23ºC).

- La pendiente podrá realizar a dos o tres aguas o a dos con el tercer faldón más pequeño como remate del altillo (piñón). Sólo se permite un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas o que exista previamente.

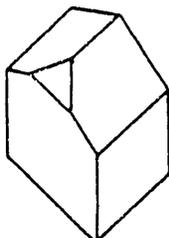
- Las soluciones de cubierta inclinada serán las reflejadas a continuación:



A 2 aguas



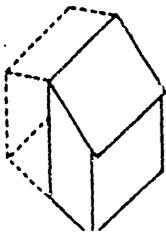
A 3 aguas



A 2 aguas y piñón partido

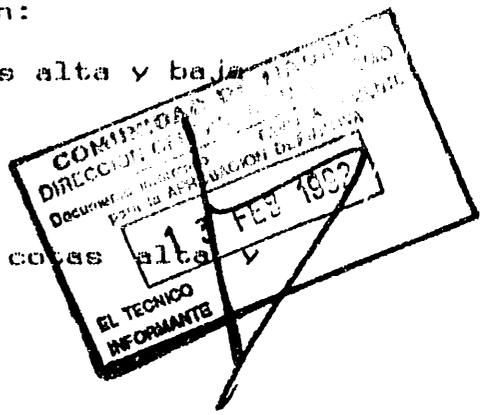
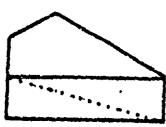


. A 1 agua (sólo si se preve edificación que la complete a 2 aguas)

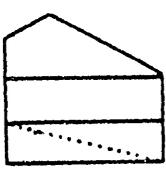


Para el caso particular de edificaciones en pendiente, las soluciones de cubierta inclinada serán las reflejadas a continuación:

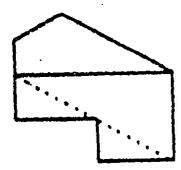
. Altura de 1 planta en cotas alta y baja



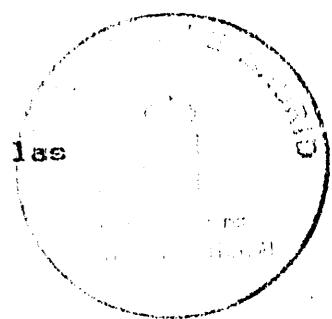
. Altura de 2 plantas en cotas alta y baja



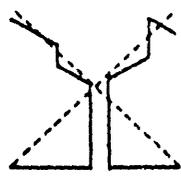
. Altura de 1 planta en cota alta y 2 plantas en cota baja



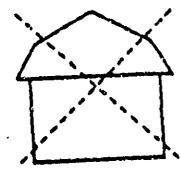
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:



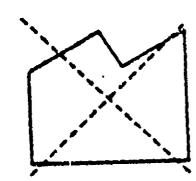
. Salto en altura en los faldones.



. Mansardas.

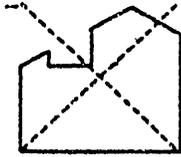


. Dientes de sierra.

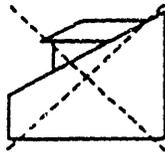


. Cubiertas planas

. Terrazas abiertas en cubierta o sobre ella.

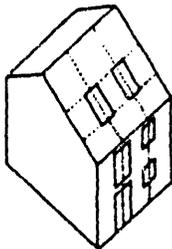


. Buhardillas.



2. HUECOS. -

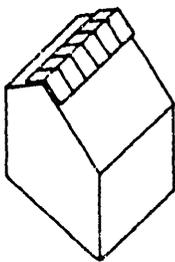
1. Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas con las siguientes condiciones:



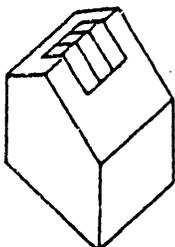
- En edificios de uso residencial podrán abrirse huecos en el paño de cubierta que vierte hacia el interior del núcleo. En ningún caso podrán abrirse huecos en los paños de cubierta que vierten hacia los bordes (o el exterior del núcleo).

Los huecos podrán tener una regulación, bien respecto a la fachada a la que vierte el faldón, bien propia, si no existiera una regulación notable en fachada.

La superficie máxima de los huecos será de $1/6$ del total del paño correspondiente.

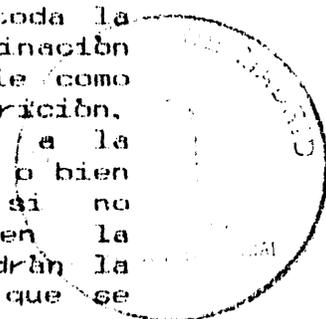


- En los edificios de uso dotacional, hotelero o terciario, podrán abrirse bien monteras de vidrio que recorran toda la cubierta manteniendo la inclinación general de ésta, en una superficie como máximo de $1/3$ del total de la cubierta, bien huecos regulados respecto a la fachada a la que vierte el faldón, o bien huecos ordenándose entre sí, si no existiera regulación notable en la fachada. En cualquier caso, tendrán la misma inclinación del faldón al que se abren.



2. La separación a la medianera o esquina podrá ser nula en el caso de monteras de vidrio y deberá ser como mínimo de 1,25 m. en el caso de huecos independientes.

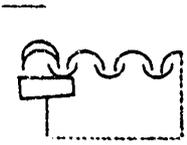
3. La separación al borde inferior del faldón será como mínimo de 2,5 m.



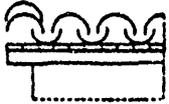
3. ALEROS O CORNISAS.

a) Aleros sobre el astial

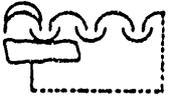
- Los aleros o cornisas de astial se realizarán sensiblemente igual a los tradicionales, en cualquiera de las siguientes formas:



. Teja volada perpendicular al astial.



. Piedra volada (pizarra o gneis)

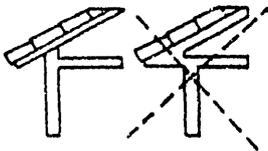


. Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la ripia donde apoya la última fila de tejas.

. El vuelo máximo para astiales sin faldón triangular de remate de tejado será de 0,20 m.

. El vuelo para astiales con faldón triangular superior podrá llegar a alcanzar el vuelo permitido para los aleros de faldón de cubierta.

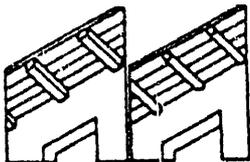
b) Aleros de borde de faldón.



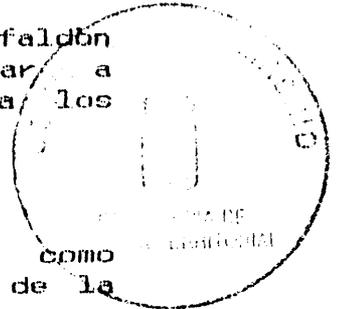
- Los aleros no se producirán como prolongación del forjado superior de la última planta.

- Las soluciones para los mismos serán sensiblemente igual a las soluciones tradicionales de la arquitectura de la zona, pudiendo introducir pequeñas variaciones a los modelos tradicionales o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.

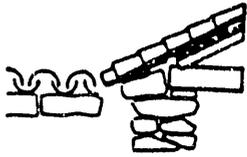
- Soluciones tradicionales:



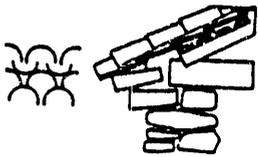
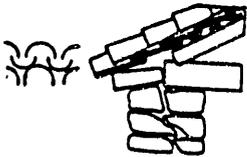
. Con canchillos de madera o con la prolongación de los parecillos.



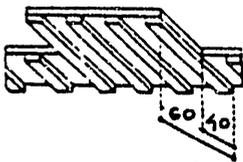
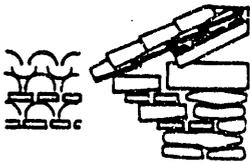
. Con bloque de piedra pizarrosa (gneis)



. Volando sucesivamente hiladas de teja árabe.



. Con una o dos filas de ladrillos volados intercaladas con dos filas de cobijas



- La dimensión máxima del alero de faldón será de 40 cms. excepto cuando puntualmente protejan un balcón de planta alta significativo en la edificación en cuyo caso podrá alcanzar la dimensión de 65 cms.



- En el caso de aleros de madera, el canto será de 10 cm. como máximo más el grueso de los canes viguetas o pares.

4. MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- El material de terminación será de teja árabe, con canal y cobija cerámicas e independientes, recomendándose la utilización de teja vieja procedente de derribos.

- El color de la teja será rojizo-terroso (natural de cocción de arcilla).

- Los aleros será de madera, o con pares de canes de acero.

- Los acabados de madera serán en su color. Los de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpinterías.

- Se prohíben expresamente los siguientes materiales, textura y color:

. Texturas brillantes.

. Rojo vivo, anaranjado, tierra oscura, grises, negros.

. Fibrocemento, tela asfáltica, teja de hormigón.

. Recubrimientos metálicos

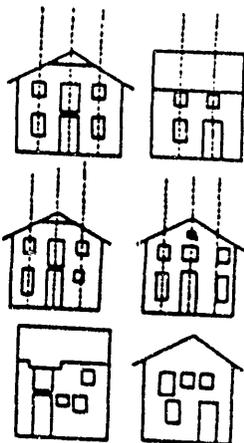
B. Fachadas.

1. COMPOSICION.

- La composición general de fachadas y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.

- La composición de fachada, dentro de la integración expresada en el punto anterior, deberá adaptarse a una composición:

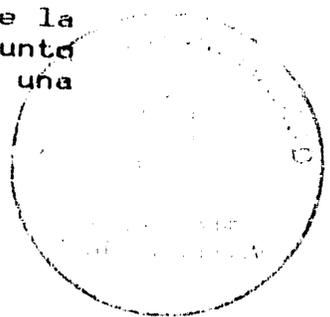
. Simétrica



. Sensiblemente simétrica

. Referida a una ordenación de tipo espontáneo o popular

- La misma composición de fachada no podrá repetirse en 2 fachadas consecutivas de un modo idéntico. Aunque sí podrá proyectar el mismo "tipo" de composición.



- Las fachadas serán planas.

- Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.

- Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a éstas, prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos.

- En las obras de acondicionamiento de cualquier planta y especialmente las de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

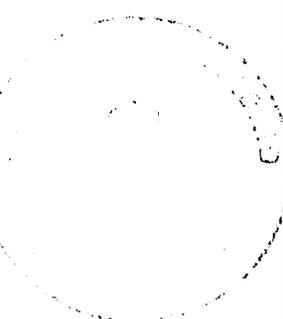
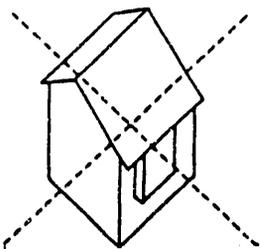
- La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación triple macizo sobre el hueco en cada paño que se oriente al mismo frente.

- No se producirán resaltos en las fachadas con motivo de su composición o decoración tales como recercados de huecos y/o impostas, exceptuándose las cornisas de coronación.

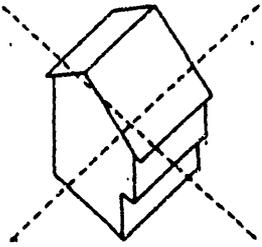
- Las bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotradas en el muro, bien vistas, si bien en este caso deberán protegerse con carcassas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

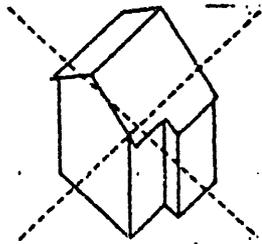
- Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramientos de fábrica u opaco. Vuelo de la planta superior sobre la inferior.



. Vuelo de la planta superior sobre la inferior



. Retranqueos parciales



. Terrazas retranqueadas respecto a la línea de fachada.

. Porches y escaleras vistas al exterior.

. Composición incompleta de fachada en caso de nueva planta, o bajos sin proyectar.

2. MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

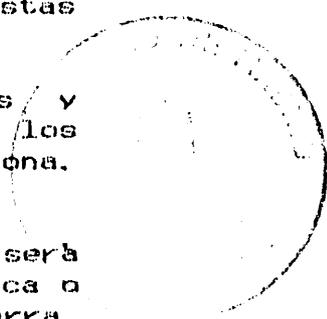
- Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales.

- Quedan prohibidos los restantes y aquellos otros que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.

- El material permitido será piedra del lugar, mampostería tosca o concertada en lajas de gneis y/o pizarra, intercalándose cuarcita en pequeña proporción.



- La colocación de la mampostería se realizará en lajas horizontales de distintos tamaños, colocadas irregularmente sin ritmos verticales ni horizontales. Se recomienda que la mampostería sea enripiada (o enruchada) sin que se aprecien grandes llagas de cemento. Si esto ocurriera se mezclará con cal o cemento blanco y tierras ocres o rojizas para obtener los tonos tradicionales.

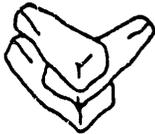


- Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

- Las bajantes y canalones serán de cinc o chapa metálica tratada para pintar, prohibiéndose el fibrocemento.

- Las esquinas, al igual que al modo tradicional, se harán de "cremallera" alternando en cada fachada la mayor longitud de la piedra y seleccionando las piedras de mayor tamaño y dureza que el resto de los paños, adoptándose las siguientes soluciones:

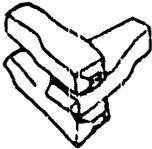
- Piedras con las caras exteriores labradas, dejándolas planas.



- Grandes piedras seleccionadas pero sin labrar.



- Solución como la precedente pero con piezas sobrecaliendo de las esquinas.



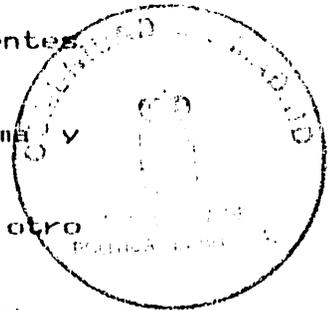
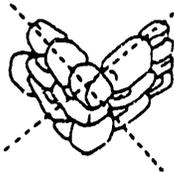
- Se prohíben expresamente las siguientes materiales situaciones:

- Ladrillo visto en cualquier forma y color.

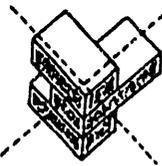
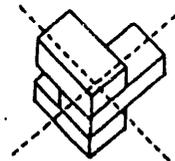
- Prefabricados de hormigón u otro material.

- Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados o no, utilizados en masa o puntualmente.

- Pequeñas piedras tipo mampuesto sin seleccionar.



Piedras labradas perfilando las aristas y colocándolas tipo sillería.



- Terrazo en fachada o zócalos.

- Diferenciar el zócalo en material o color diferente que el de la fachada.

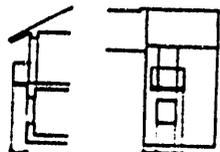
C. Huecos

1. COMPOSICION EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS

Serán en general de proporción vertical o cuadrada pudiendo, puntualmente y de modo excepcional, adquirir en alguno de ellos otras formas que se conjuguen con el resto de los huecos y con el resto de la arquitectura tradicional.

- Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

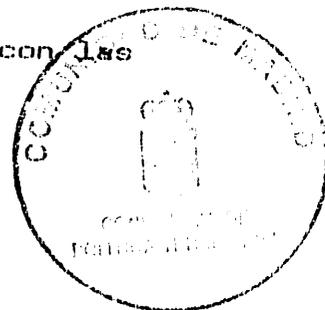
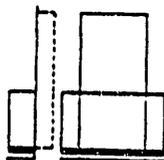
- La distancia del hueco en las medianeras será como mínimo la de la mitad de la anchura del hueco.



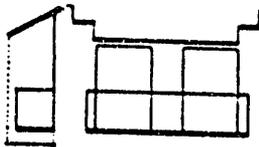
- Los huecos de los balcones serán asimismo de proporción vertical.

- Cada balcón abarcará un sólo hueco.

- El vuelo máximo será de 30 cm., con las siguientes excepciones:



. Si la distancia de la fachada al frente permitido opuesto en calle o callejón es menor de 5 m., no se podrán formar balcones con vuelo sobre el plano de fachada, permitiéndose, en su caso, huecos rasgados hasta el suelo protegidos mediante antepechos.



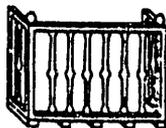
. Excepcionalmente y como elemento singular, se permitirá un balcón sobre puerta o un elemento significativos que supere este vuelo hasta los 60 cms. Así mismo, y también de modo excepcional, podrá instalarse un doble balcón en estas circunstancias.

. La longitud de los balcones será la del hueco pudiendo sobresalir lateralmente el umbral de los mismos una dimensión menor o igual a 30 cms.

. El canto máximo visto del vuelo será de 15 cms. si es de fábrica y revoco y de 10 cms. más el canto de la viga que lo sustenta si se realiza en madera.

. Las soluciones tradicionales de balcón, con las cuales deben conjugarse las nuevas edificaciones son las siguientes:

- . Sin vuelo
- . Con pequeño vuelo y protección de fundición.



- . Con pequeño vuelo de vigas de madera y protección de madera



. Las puertas de acceso a los edificios tendrán así mismo proporción vertical.

Las puertas de acceso a garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada no pudiendo superar los 3 metros de anchura y debiendo componerse con el resto de los huecos, ya sea como resultado de una obra de reforma (en cuyo caso se ordenará acorde a la disposición

de huecos existente), o como proyecto de nueva planta.

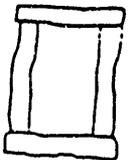
- Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones de huecos:

- Proporción horizontal de huecos.
- Huecos tipo bandera.
- Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada, exceptuando puntual y excepcionalmente huecos singulares que justifiquen su inclusión y su adecuación al entorno.
- Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas, respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio).

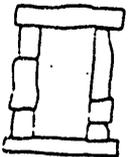
2. DINTELES Y RECERCADOS DE HUECOS

Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes:

- Con jambas enterizas, dintel y vierteaguas o peana.

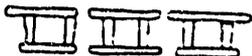


- Con jambas partidas, dintel y vierteaguas o peana.



- Con igual proporción de saliente sobre las jambas de dintel y vierteaguas.

- Con distinta proporción en el saliente lateral sobre las jambas del dintel y vierteaguas.



- Con dintel diferenciado únicamente.

- Se prohíbe expresamente las siguientes soluciones de recercado de huecos:

- Huecos con recercado o dintel de revoco



- Huecos sin recercado diferenciado o sin dintel diferenciado (puntualmente, en huecos que excepcionalmente no tengan una composicibn tradicional podrn no manifestarse).

3. CARPINTERIAS

- Todas las carpinterias seran de una o mas hojas, abatibles o basculantes. Quedan expresamente prohibidas las carpinterias correderas.

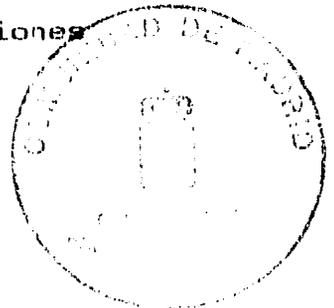
- Las carpinterias de los hecos de garage podrn realizarse con cualquier sistema de apertura, quedando sin efecto las condiciones del apartado anterior.

- Las carpinterias exteriores se situarn a haces intermedios de la seccibn del muro de fachada.

- En los accesos a locales pblicos, las carpinterias se abatirn hacia el exterior, disponiendose retranqueadas del muro de fachada de tal forma que no invadan en el barrido de apertura el espacio pblico de la calle o plaza. En este caso quedarn sin efecto las determinaciones del parrafo anterior.

- Las soluciones adoptadas seran sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequenas variaciones siempre con espritu de integracibn en el medio.

- Se entienden como soluciones tradicionales las siguientes:





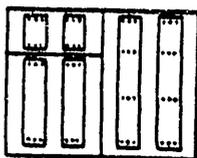
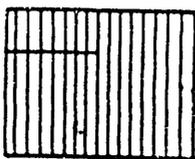
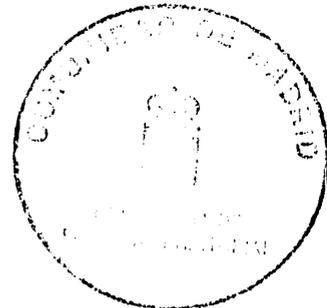
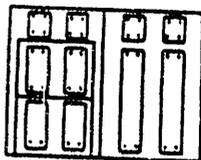
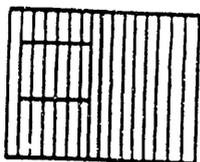
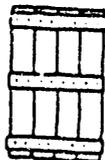
* Para acceso a edificios

- entablados rudimentarios de maderas verticales, sujetas mediante clavos con tres o cuatro listones horizontales colocados en su parte posterior.



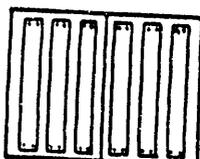
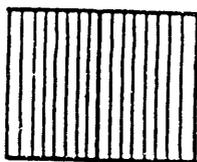
- una sola puerta dividida horizontalmente.

- una sola puerta enteriza.



* Para acceso a almacenes y garajes

- 2 puertas enterizas.



- 2 puertas, una de ellas dividida horizontalmente

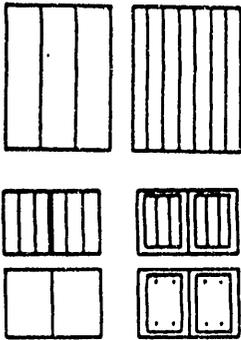
- 2 puertas, una de ellas incluyendo en una de las hojas otra de menor tamaño dividida horizontalmente.

* Para ventanas

- divididas en dos o tres cuadrantes por cada hoja

- sin división alguna

* Para contraventanas

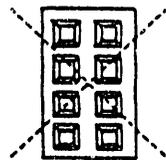


- enterizas de tablarón vertical de una sola hoja o dos hojas

- Las carpinterías serán unitarias para todos los muros del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

- Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de las existentes en el mismo, si éstas se adecúan a la presente norma. En caso de no adecuarse en alguno de los supuestos, y sólo en este caso, se podrá variar la morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25, con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, y el consentimiento expreso del resto de los propietarios o inquilinos. La concesión de licencia conllevará la obligación de atenerse al modelo presentado para las futuras transformaciones de todas las carpinterías.

- Se prohíben expresamente, las siguientes soluciones de carpintería:

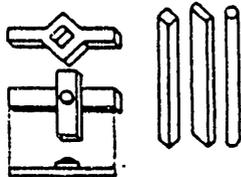


- puertas con cuarterones
- contraventanas con cuarterones
- puertas de garaje con cuarterones
- persianas enrollables con capialzado empotrado o sin empotrar.

4. PROTECCIONES Y REJAS

- Serán de formas sencillas sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales siempre con espíritu de integración en el medio, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas.

- Se entienden como morfología y composición tradicionales las soluciones, señaladas al margen:



. La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda.

. La solución constructiva será de forja pasante o remachada, como las soluciones tradicionales, o bien soldada en cualquier disposición que respete y se integre con el medio.

. Las rejas no podrán sobresalir del plano de fachada.

- Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:

. Composiciones diferentes a trazados verticales y horizontales en retícula rectangular o cuadrada.

. Composiciones horizontales.

. Formas curvas o diagonales en la composición.

5. MATERIALES, TEXTURA Y COLOR DE HUECOS, RECERCADOS, CARPINTERIAS Y PROTECCIONES

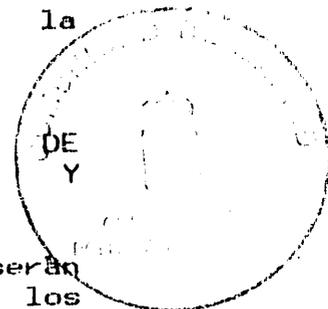
- Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.

a) Recercado de huecos :

Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente acordes con el medio.

- . Madera
- . Piedra de gneis o pizarra
- . Dintel de madera y jambas de grandes bloques de piedra
- . Dintel de madera y jambas de piedras más pequeñas

- Se prohíbe expresamente el recercado de revoco, saliente o no del muro.



b) Carpinterías :

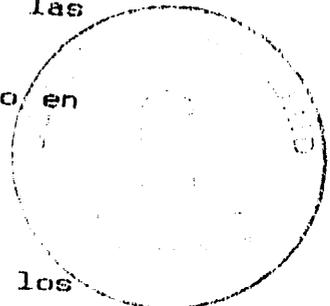
- Los materiales, textura y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona, recomendándose la utilización de madera.

- Se permiten de los siguientes materiales:

- Madera
- P.V.C.
- Aluminio lacado
- Hierro de perfil grueso laminado en frío

- Se permiten todos los colores, siempre que sean unitarios en todo el edificio, o el cambio, en su caso, suponga bien la adaptación a la mayoría de la carpintería, bien el cambio de color en todos los huecos del edificio, o bien - si el resto de los huecos no se adaptan a la presente norma - otro color de los permitidos. En este último caso, se deberá aportar con la solicitud de licencia, documento de aceptación expresa de todos los propietarios inquilinos del inmueble del color elegido para futuras transformaciones del resto de las carpinterías.

- Se prohíbe expresamente el aluminio en todos sus acabados excepto el lacado.



c) Protecciones :

- Los materiales, texturas y color de los cerramientos y protecciones deberán ser unitarios para todo el edificio, quedando sujetos a las mismas especificaciones para su modificación expuestas en el apartado anterior.

- Los materiales serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos otros que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige.

- Se entiende por materiales tradicionales los siguientes:

- para barandillas, madera y el hierro forjado
- para rejas, el hierro forjado
- para persianas y contraventanas, la madera.

- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- aluminio en cualquier acabado
- cristal o similar para barandillas
- P.V.C.

D. Cerramiento de muros y vallas



- Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) seguirán las condiciones del capítulo de muros de fachada, pudiéndose utilizar además la construcción de cercas a base de mampostería intercalada con piedras dispuestas verticalmente.

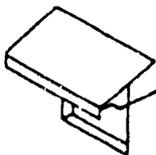
A partir de 1 m. de construcción en la forma anteriormente indicada se podrán instalar elementos de madera o metálicos pintados en tonos oscuros, prohibiéndose el aluminio en toda su gama, el P.V.C., los materiales plásticos o las terminaciones metalizadas o brillantes.

E. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos sobre cubiertas

1. TOLDOS

- Los toldos podrán instalarse únicamente en los locales comerciales y en planta baja.

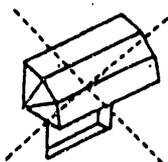
- Únicamente se podrán instalar en calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana que pertenecen sea igual o superior a 6 m.



- El vuelo máximo será de 1.80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será 2.00 m. y la anchura máxima será la de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de largo.

- Se permiten los colores lisos y rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:



- los toldos de materiales plásticos y brillantes

- Los toldos con nervaduras intermedias

2. MARQUESINAS

Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales en una edificación, no repetidos para cada hueco ni extendidos a lo largo de las fachadas. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales.

- El canto será como máximo de 10 cm. La estructura será independiente de los forjados de la edificación, serán desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

3. PLACAS

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 3 cm., se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o hilo de neón.

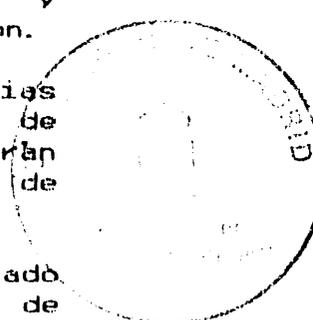
Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

- Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

4. ELEMENTOS SOBRE CUBIERTAS

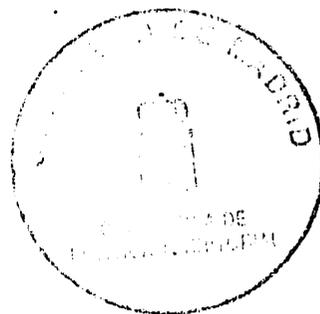
Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquellos imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado, etc.

- Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente troncopiramidal, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados y pinturas en tonos terrosos. Se pueden intercalar hiladas de ladrillo visto tipo tejar (irregular) de un solo tono rojo de arcilla natural (sin pigmentaciones



diferentes). También se pueden utilizar tejas para su construcción.

- Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados tipo aluminio galvanizado o anodizado.



ART. 11.2 ORDENANZA DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION TRADICIONAL

11.2.1 Definición.

1. Comprende las zonas de edificación compacta del núcleo urbano tradicional, marcadas en el plano de síntesis de Diagnóstico y en el de calificación del núcleo urbano.

Se trata, pues, de un área homogénea de fuerte carácter histórico, siendo el objetivo prioritario de estas Normas la recuperación y protección de los valores tipológicos de sus edificaciones, y el control del proceso de reforma y adaptación a condiciones de confort de su caserío, de forma que se pueda preservar y potenciar la relación edificación-topografía y que le es propio.

La parcelación es por lo general regular y de pequeño tamaño y no corresponde en algunos casos con la realidad de las unidades edificadas. Estas Normas toman, pues este último parámetro como unidad de intervención para los tipos de obras permitidos en esta zona de ordenanza.

La edificación, por regla general, se alinea a vial, y a los dos linderos laterales (salvo casos excepcionales en los extremos de las manzanas o en posición aislada, en los que existe un retranqueo a uno de los linderos), y es de 1 o 2 plantas.

11.2.2 Condiciones de uso

1. El uso principal será el residencial en su categoría unifamiliar o plurifamiliar, permitiéndose este último solamente en el caso de que cada una de las viviendas tengan acceso directo desde la calle o espacio libre, y todas cuenten con piezas habitables en el nivel del acceso.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio.
- Hotelero
- Dotaciones.
- Industria.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

11.2.3 Unidad edificatoria

La unidad de intervención para esta zona de ordenanza es la Unidad Edificatoria. Esta se define como la edificación unitaria y completa tradicional existente, esté o no segregada a efectos catastrales.

Las unidades edificatorias establecidas para esta zona de ordenanza con las reflejadas en el plano de calificación, con las salvedades incluidas en el mismo por agrupación de distintas unidades catastrales, en cuyo caso la Unidad edificatoria será esta última.

Cualquier intervención de las permitidas deberá respetar los parámetros básicos definidos por estas normas para las Unidades Edificatorias, que se establecen en los siguientes artículos.

11.2.4 Obras permitidas.

1. Se recomienda la rehabilitación como regla general, permitiéndose exclusivamente los siguientes tipos de obras:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación en altura, hasta el límite de las condiciones de ordenación que se marcan en esta zona.
- Demolición parcial encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

Cuando no sea posible la aplicación de estos tipos de obras por tratarse de edificaciones ruinosas, se permitirán el tipo de obra de:

- Demolición total encaminada a la recuperación.

En este caso, la nueva edificación se realizará según las trazas de la edificación existente, y conforme a las referencias tipológicas y volumétricas preexistentes. Se procurará, asimismo, la reutilización de los materiales de cubierta, rejerías y piedra preexistentes.

2. La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de reestructuración que no afecte a la envolvente ni a la composición de huecos, recuperación, y demolición total o parcial encaminada a la recuperación, será, además de la exigida para el proyecto de nueva edificación, aquella necesaria para justificar las transformaciones que se persiguen y, en todo caso, como documentación de archivo de anteriores trazas.

Contendrá como mínimo:

- Situación de las distintas edificaciones y elementos en relación con las edificaciones colindantes.
- Levantamiento de planos del elemento que se sustituye, plantas, alzados y secciones a escala mínima 1:50.
- Descripción de las formas constructivas y los materiales.
- Memoria justificativa de la necesidad de la obra.

- Documentación fotográfica acreditativa del estado actual de la edificación.

3. La documentación mínima a aportar para la solicitud de licencia de obras de ampliación, ni aquellas obras de reestructuración que afecten a las cubriciones, muros de fachada o composición de huecos, será la siguiente:

- La expresada en el punto anterior, con la particularidad de que será un proyecto unitario para la totalidad de la Unidad Edificatoria.

- Acuerdo expreso de todos los propietarios e inquilinos de llevar a cabo la obra de forma conjunta.

- En ningún caso podrán realizarse estos tipos de obras en parte de la Unidad Edificatoria, esté esta segregada o no en unidades registrales distintas.

11.2.5 Condiciones de la parcela

La parcela será la existente, que contenga a la edificación. Se permite la agregación de parcelas que contengan una misma Unidad Edificatoria o edificio. Se prohíben la segregación de parcelas de una unidad edificatoria.

11.2.6 Edificabilidad

La edificabilidad será, en general, la existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas. No obstante, se podrán efectuar los siguientes cambios:

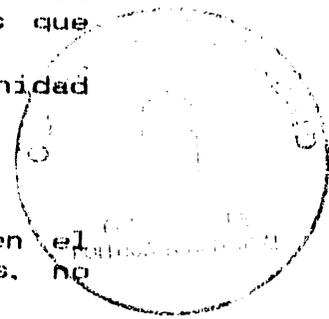
- Ajustes en la altura de piso en aquellas plantas que no cuenten con una altura mínima de 2,30 m. y siempre que se permita en las condiciones de volumen establecidas para esta zona de ordenanza.

- Elevación de una planta sobre la baja, si se permite en las condiciones de volumen establecidas para esta zona de ordenanza y así se refleja en el plano de Regulación de Alturas de la Edificación y siempre que se trate de proyectos unitarios sobre Unidades Edificatorias completas.

- No se permiten ampliaciones por debajo de la planta baja de la edificación.

11.2.7 Condiciones de posición de la edificación

Las alineaciones y líneas de fachada de la edificación serán las existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, no pudiendo refranquearse o avanzar sobre las trazas de las fachadas actuales.



11.2.8 Condiciones de volumen

A. Altura de la edificaci3n. -

La altura de la edificaci3n ser3 como regla general, la existente en la fecha de aprobaci3n definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

Si se efectuase una ampliaci3n o reestructuraci3n en la unidad edificatoria completa, el n3mero de plantas permitido ser3 el que se se3ala en el plano de Regulaci3n de Alturas de la Edificaci3n.

Unicamente podrian realizarse obras de ampliaci3n y reestructuraci3n que conlleven el conseguir otras alturas de las existentes cuando se realicen en unidades edificatorias completas, y as3 se permite en el plano de Regulaci3n de Alturas de la Edificaci3n de estas Normas. En todo caso, la altura de cada planta ser3 diferente seg3n los siguientes casos:

1. Unidades edificatorias de una sola planta con altura media libre interior menor que 2,20 m.; sin posibilidad de a3adir, seg3n el plano de Regulaci3n de Alturas de la Edificaci3n, una segunda planta: se podran realizar obras tendente, en primer lugar a anexionar el bajo cubierta, y s3lo en caso de que la soluci3n constructiva de la cubierta lo impida, se podr3 elevar esta hasta alcanzar 2,40 m. de altura media libre interior. Este segundo extremo deber3 justificarse fehacientemente en la documentaci3n que se aporte para la solicitud de licencia, no permiti3ndose la obra, en caso de no existir justificaci3n constructiva debidamente documentada.

2. Unidades edificatorias de una sola planta con altura libre media interior menor de 2,20 m., en las cuales se permita seg3n el plano de Regulaci3n de Alturas de la Edificaci3n, a3adir una segunda planta: Se podran realizar obras tendentes a alcanzar 2,40 m. de altura libre m3xima, tanto en la actual planta, como en la planta alta a construir.

No se podr3 incrementar la altura se realicen o no obras de reestructuraci3n.

3. Unidades edificatorias de dos plantas o planta baja y sobrado cuya planta baja tienen una altura media interior mayor de 2,20 m. libres y cuya planta superior tenga una altura media inferior a 2,20 m:

3.1. Si la estructura de cubierta permite la anexi3n del espacio bajo cubierta a la planta alta, se conservaran, se realicen o no obras de reestructuraci3n, las alturas actuales.

3.2. Si la estructura de cubierta no permite la anexi3n del espacio bajo cubierta a la planta alta, se permitir3 el incremento de altura hasta 2,40 m. libres siempre que, adem3s de respetarse la actual forma y pendiente de

cubierta al elevar la altura, se utilice el mismo tipo de estructura, se reutilicen los materiales y se sustituyan o completen las piezas no recuperables con el mismo material.

B. Patios. -

No se permite la apertura de patios interiores a la edificación en ningún tipo de obras que se realicen en la unidad edificatoria.

C. Cubiertas. -

Las unidades serán las existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, a excepción de aquellos edificios incluidos en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos, que deberán corregirse en los aspectos señalados según lo establecido en el apartado 4.4.4. del Art. 4.4 Condiciones de Protección del Núcleo Urbano.

En el caso de permitirse incrementar la altura de piso, o el número de plantas, la pendiente y forma de los faldones, se mantendrá igual a los originales, reproduciéndose básicamente la cubierta existente.

Si se precisara, ineludiblemente por razones constructivas, algún cambio en la cubrición, para adaptarse a las colindantes o a la propia edificación, las nuevas cubriciones se regirán por lo establecido en la ordenanza de Nueva Edificación para las cubiertas.

11.2.9 Condiciones estéticas

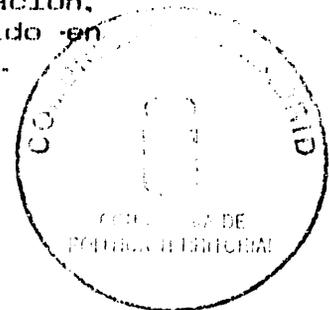
A. Cubiertas

1. FORMA:

- La composición de la cubierta será la existente dado el espíritu de mantenimiento que preside esta zona de ordenanza.

- En el caso de poderse efectuar actuaciones destinadas a incrementar el número de plantas o la altura de piso de las edificaciones, las cubiertas deberán mantenerse y reconstruirse (una vez eliminados los elementos reseñados de las presentes Normas), con idéntica inclinación y morfología de aleros que la primitiva.

- En el caso de poderse construir una segunda planta elevando por tanto la cubrición de toda la unidad edificatoria, si ineludiblemente se necesitara puntualmente algún cambio en la longitud, pendiente, forma de los faldones de cubierta o cualquier otro aspecto que pudiera conllevar la elevación total de la



cubierta, este cambio se realizará adaptándose, tanto al resto de la cubierta que permanezca invariable, como a las determinaciones que para las cubriciones se expresan en el Artículos 11.1. 8 y 11.1.9 de la ordenanza de Nueva Edificación.

2. ALEROS. -

- Los aleros serán los existentes siempre que no estén incluidos en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos, en el momento de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias .

- En caso de que se efectúen obras de reestructuración o ampliación en altura, los aleros deberán reconstruirse del modo tradicional en el que se hallaban antes de la intervención.

3. HUECOS. -

- No se podrán abrir huecos en la cubrición de los edificios, a excepción de aquellos que se rehabiliten o acondicionen con destino a uso institucional o dotacional, en cuyo caso, se atenderán a las condiciones que para los huecos de cubiertas se reseñan en el apartado A.2 de las condiciones estéticas para la ordenanza de nueva edificación.

4. MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- Serán los existentes siempre que no se encuentran reseñados en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos de las presentes Normas, debiendo en caso de reestructuración ampliación en altura, ruina inminente, etc., utilizarse los mismos materiales de derribo completándolos en su caso con otros de idéntico material, textura y color.

B. Fachadas

1. TIPOLOGIA, FORMA TRAZA Y PROPORCIONES. -

- Dado el espíritu de conservación que preside esta zona de ordenanza, la tipología, forma, traza y proporciones de las fachadas serán las existentes exceptuando, en su caso, aquellos aspectos que se incluyen en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos de las presentes Normas, cuya obligatoriedad de eliminación se expresa en el Artículo 4.4. "protección del núcleo urbano".

- En el caso de obras de reforma, reestructuración, etc. que, excepcionalmente, puedan suponer el derribo por ruina con objetivo de reconstrucción, las fachadas deberán restituirse con idéntica tipología, forma traza y proporción que la original. Únicamente en los casos en que se permita incremento de altura, incremento en la relación hueco-macizo o, en su caso, se eliminen impactos negativos, podrá variarse puntualmente alguno de estos parámetros.

- En las ampliaciones de altura que en su caso se permitan y se produzcan, éstas, se adecuarán en tipología, forma y traza a las del paramento existente (sea este reconstrucción del original o no), pudiendo manifestarse además en el caso de edificación de una nueva segunda planta, algún elemento significativo principal que se corresponda con alguno preexistente en planta baja (balcón prominente sobre puerta, alero prominente, etc...) o algún elemento aislado específico (horno, chimenea, etc.).

- En cuanto a la proporción entre la altura de la planta baja y la alta, en el caso de incremento de altura en una planta, se mantendrán las especificaciones que se expresan para las alturas de la edificación del apartado 11.2.8 (condiciones de volumen) de las presentes Normas, no pudiendo en ningún caso ser superior la altura de la planta alta a la de la baja.

2. MATERIALES, TEXTURA Y COLOR. -

- Los materiales serán los existentes, siempre que no estén reseñados en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos, en cuyo caso, deberán corregirse con arreglo a las determinaciones que en ellas se expresan.

- En el caso de obras en las que se puede producir una ruina y demolición con destino a la reconstrucción, el material de fachada será de piedra con las características que se expresan para los materiales de fachada en el apartado 11.1.9 "Condiciones estéticas para ordenanza de nueva edificación en núcleo".

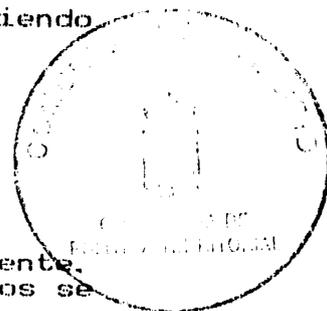
- En el caso de incremento de altura de piso o de planta, el material y textura de la fachada será el de la preexistente. El color de las mismas, en el caso del revoco, será dentro de la gama de los terrosos, pudiendo pigmentarse en tonos amarillentos, ocreos o rojizos.

C. Huecos.

1. COMPOSICION EN FACHADA. -

- La forma y disposición de los huecos será la existente, siempre que cumplan las determinaciones que para estos se especifican en las condiciones estéticas para la nueva edificación. (Artículo 11.1.9) y no estén incluidas en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos de estas Normas.

- Si se efectuara una reforma en los huecos de fachada para acercarse a la proporción máxima permitida en la relación hueco-macizo, a efectos de lograr una mejor habitabilidad, (3 a 1 a favor del macizo) los actuales huecos, si cumplen la normativa de nueva edificación, deberán mantenerse en el mismo lugar, tipología y forma existente pudiendo únicamente incrementar su superficie.



- En el caso de permitirse el abrir nuevos huecos con destino a una mejor habitabilidad, éstos deberán conjugarse con los existentes para acentuar o mantener la tipología y composición existente (simétricos, sensiblemente simétricos o populares en cuanto a su distribución y rectangulares de proporción vertical o cuadrados en cuanto a su proporción).

- De igual forma, en el caso de permitirse incrementar en altura la edificación, los nuevos huecos deberán conjugarse con los existentes, en cuanto a sus características, distribución en fachada y proporción, equilibrándose en superficie con los de la planta inferior.

2. DINTELES Y RICERCADOS. -

- Serán los existentes si se cumple la presente Normativa. En el caso de nuevos huecos o reforma de los mismos por incremento de altura de la edificación o de superficie o número de huecos, deberán conjugarse con los existentes con idénticas características.

3. CARPINTERIAS. -

- Serán las existentes, si se cumple la Normativa de Nueva Edificación y no estén incluidas en las fichas de eliminación de impactos negativos.

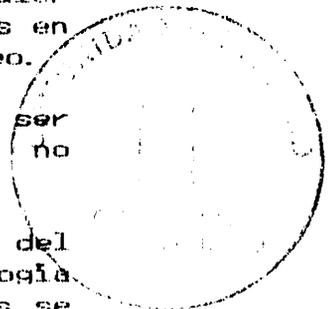
- En el caso de reforma de huecos o incremento de los mismos, las nuevas carpinterías, serán idénticas a las existentes o a las primitivas y se atenderán en cualquier caso a las especificaciones expresadas para los mismos en las ordenanzas estéticas de Nueva Edificación en núcleo.

- En cualquier caso, las carpinterías deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiéndose alterar en parte del mismo.

- Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo si éstos se adecúan a la presente normativa estética. En caso de no adecuarse en alguno de los supuestos, y sólo en este caso, se podrá variar la morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso del resto de los propietarios o inquilinos. La concesión de licencia conllevará la obligación de atenerse al modelo presentado para la sustitución, en su caso, del resto de las carpinterías exteriores de la Unidad Edificatoria.

4. PROTECCIONES Y REJERIA. -

- Las protecciones y rejías de los huecos serán las existentes, siempre que cumplan las especificaciones que



para estas se expresen en las ordenanzas estéticas de nueva edificación y no estén incluidas en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos de estas Normas.

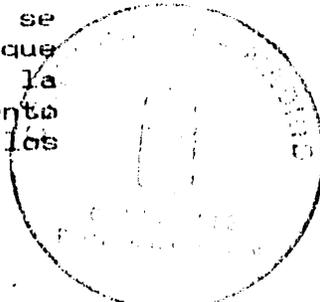
- En el caso de incremento de plantas en la edificación, nuevas aperturas de huecos permitidas, o sustitución de estas por eliminación de impactos las protecciones y rejería se realizarán iguales a las existentes o, en su caso, ateniéndose a las determinaciones de estas Normas para la Nueva Edificación en núcleo.

- En cualquier caso, estarán acordes todas las de la misma Unidad Edificatoria, ateniéndose para las sustituciones parciales a lo prescrito en el último párrafo del apartado anterior, referido, en este caso, a las protecciones y rejería.

5. MATERIALES, TEXTURA, COLOR DE HUECOS, RECERCADOS, CARPINTERIAS Y PROTECCIONES. -

- Serán los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que cumplan las especificaciones que para ellos se describen en las ordenanzas estéticas de nueva edificación.

- En el caso de reformas, los materiales empleados en a sustitución serán idénticos a los de la mayoría de la Unidad Edificatoria dentro de los que estén acordes con la presente Normativa. Si no estuviesen acordes con estas determinaciones, tanto el material como el color que se presente en la reforma, deberá ser el que se adopte para todos los huecos del edificio teniendo que ser aceptado por todos los propietarios inquilinos de la unidad edificatoria para futuras reformas en el documento de solicitud de licencia para la modificación de los mismos.



D. Cerramiento de muros y vallas

- Serán los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que cumplan la normativa de nueva edificación y no se encuentren reseñadas en las fichas de Eliminación de Impactos Negativos.

- Será obligatoria la recuperación, reconstrucción, mantenimiento y completamiento de las vallas de piedra al modo tradicional.

- El resto de los casos se atenderán a las especificaciones de las ordenanzas estéticas para la nueva edificación.

E. Elementos salientes, toldos, marquesinas, placas y elementos sobre cubierta. -

- Se atenderán a las especificaciones que para ellos se expresan en las ordenanzas estéticas de nueva edificación en núcleo.

ART. 11.3 ORDENANZA DE AMPLIACION DE NUCLEO

11.3.1 Definición

Comprende las zonas de edificación aislada periféricas del núcleo urbano, constituidas mayoritariamente por suelos vacantes, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipologías aislada o pareada, su uso característico es el residencial.

11.3.2 Ambito de aplicación

1. Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación.

2. Se distinguen tres grados, en función del tamaño de parcela y forma de ocupación: G1, G2 y G3.

La aplicación de los grados a las distintas áreas de ampliación del núcleo quedan recogidas en el plano de calificación. Correspondiendo el G1 a tipología residencial aislada y los G2 y G3 a tipología residencial adosada.

11.3.3 Condiciones de Uso.

El uso principal será el residencial en su categoría de unifamiliar.

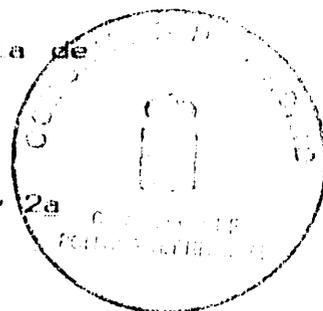
Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio en su categoría 1a y 2a
- Hotelero
- Dotaciones
- Industrial
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

11.3.4 Obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras, siempre que cumplan las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

Los tipos de obras de reestructuración, acondicionamiento y ampliación tenderán a adaptar la edificación existente a las condiciones de posición de la edificación, volumen, uso estéticas y constructivas establecidas en estas Normas. En ningún caso las obras de ampliación propondrán la localización de cuerpos nuevos de la edificación en contra de las condiciones de posición y volumen de esta zona de ordenanza.



11.3.5 Condiciones de parcela.

Parcela mínima:

Se considera parcela mínima edificable aquella que es capaz de acoger una vivienda habitable que cumpla con los mínimos establecidos en las presentes Normas.

Segregación y agregaciones:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y agregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima: G.1 = 800 m²
 G.2 = 500 m²
 G.3 = 250 m²

Frente mínimo: G.1 = 20 m
 G.2 = 15 m
 G.3 = 12 m

No se permitirán nuevas parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

11.3.6 Condiciones de posición de la edificación

La edificación se retranqueará un mínimo de 6 metros del lindero a viario público o espacio libre público en todos los grados. Para el resto de los linderos de parcela (laterales y trasero) el retranqueo mínimo será de 6 metros en el grado 1 y de 4 metros en los Grados 2 y 3.

En el grado G1 quedan prohibidos los adosamientos entre edificaciones de distintas parcelas. En los grados G2 y G3, será necesario, con carácter previo a su edificación la realización de un proyecto de parcelación que recoja los adosamientos de edificación, garantizando la inexistencia de parcelas inedificables.

11.3.7 Condiciones de Ocupación.

Ocupación:

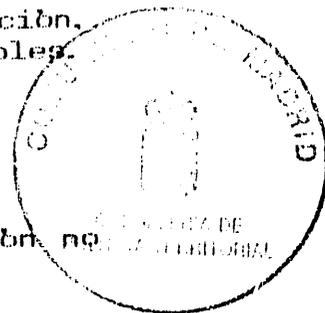
La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá exceder de:

30% en G1
 40% en G2
 60% en G3

11.3.8 Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de:

0,3 m²/m² en G1
 0,4 m²/m² en G2
 0,6 m²/m² en G3



La aplicaci3n de estos valores m3ximos vendr3 limitada por la aplicaci3n del resto de las condiciones establecidas en estas Normas.

11.3.9 Altura de la edificaci3n.

La altura de la edificaci3n se fija en un m3ximo de una planta m3s baja cubierta y 3,5 metros a la parte inferior del alero de cubierta.

En caso de terreno con desnivel podr3 llegarse a una altura de 4 m. en el paramento correspondiente a la cota m3s baja.

En casos de gran desnivel deber3 escalonarse la distribuci3n interior a las edificaciones de forma que se adapten al terreno sin sobrepasar los l3mites anteriormente establecidos. Este escalonamiento no se podr3 traducir en particiones de la cubierta.

La altura se medir3 desde la rasante del terreno natural. No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.

11.3.10 Altura libre de pisos.

La altura libre m3nima de planta baja ser3 de dos metros y medio (2,5 m.) salvo que exista normativa particular del uso al que est3 dedicada la planta que marque una altura m3nima superior.

La altura libre m3nima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual su superficie computar3 a efectos de edificabilidad ser3 de 1,5 m.

En todo caso, no se superar3 la altura m3xima del conjunto establecida en esta normativa.

11.3.11 Cubiertas.

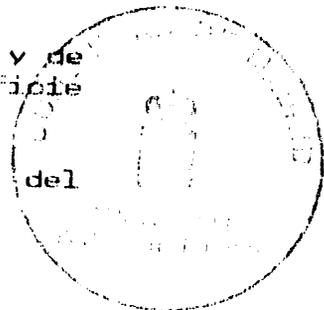
Las cubiertas ser3n inclinadas con una superficie comprendida entre 150 y 300 (30% y 50% respectivamente)

La formaci3n de cubiertas ser3 libre inclinada, vertiendo sobre la propia parcela.

Los faldones ser3n uniformes, no pudi3ndose dar saltos en altura fruto de retranqueos.

Los aleros tendr3n el vuelo m3ximo de 45 cm.

S3lo se podr3 sobre pasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificaci3n tales como: paneles de captaci3n solar, chimeneas de evacuaci3n de humos y vahos, pararrayos, antenas de televisi3n, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas o cubiertas deber3n de ser de color tal que armonice con el resto de la edificaci3n, en obras de nuevas plantas estos elementos



deberán de formar parte de la cubierta siempre que sea técnicamente posible.

Su tratamiento será coherente con el de la edificación.

11.3.12 Cuerpos volados.

Se permiten balcones y terrazas y cuerpos volados cerrados.

Los antepechos y cerramientos de todos los cuerpos volados serán transparentes.

11.3.13 Huecos.

La composición de huecos será libre.

11.3.14 Condiciones estéticas y constructivas.

Los paramentos de fachada a vía pública o visibles desde esta y las medianerías serán de la piedra de uso común en el núcleo o en su caso enfoscadas en los colores usuales en la zona, en tonos terrosos, preferiblemente sin pintar, realizándose la mezcla en el propio mortero. Se recomienda el uso de la piedra del lugar, que se podrá obtener de la cantera municipal gratuitamente, en caso contrario se incrementará la licencia municipal en un 200% dentro de los tipos legalmente establecidos.

Las cubiertas serán de teja u otro material cuya textura y color sea coherente con esta, siempre en tonos terrosos y rojizos. No se admitirán buhardillas de iluminación, áticos retranqueados ni cualquier otro forma de cubierta no usual en la zona. Se permitirán huecos de iluminación en cubierta enrasados con esta.

Los cerramientos de parcela a vía pública podrán ser de piedra o enfoscados. Los enfoscados deberán de ser en los tonos ocres o rojizos, existentes en el entorno. La cantería podrá ser de mampostería o de la piedra usual en el núcleo. La altura de los cerramientos podrá alcanzar 1,5 m. siendo el primer metro de fábrica o macizo, obligatoriamente.

En la carpintería (puertas, cercos de ventanas, contraventanas y rejería) y persianas o fraileros se prohíbe el aluminio en su color, anodizado o bronce.

Se prohíbe expresamente el uso de chapados, plásticos, o ladrillo visto en paramentos exteriores y de fachada, así como el uso del granito o cualquier otra piedra que no sea del lugar o bloques de hormigón prefabricado. Igualmente se prohíben los zócalos diferenciados que no sean de piedra del lugar.

Excepcionalmente se permitirá el chapado en piedra.

ART. 11.4 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

11.4.1 Definición

1. Comprende los ámbitos destinados a la localización de dotaciones públicas necesarias para el adecuado equipamiento del núcleo.

- Los ámbitos se encuentran, bien incluidos en cada una de las zonas de ordenanza dotados o no de unas condiciones específicas complementarias, bien en el caso de algunas dotaciones existentes en la entrada en vigor de estas Normas, con unas condiciones propias exigidas por razón de su uso o situación.

- El objetivo prioritario de estas Normas es el establecimiento para estos usos de unas condiciones de ordenación que los hagan posibles, a la vez que sean integrados y coherentes con el medio urbano que lo circundan.

Así, las Normas proponen unas condiciones de ordenación que supongan una especificidad dentro de la zona de ordenanza en que se encuentren situados.

11.4.2 Remisión a la zona de ordenanza

Las condiciones de unidad edificatoria o parcela, posición de la edificación, volumen y estéticas serán las de la zona en que se encuentren situadas, corregidas de la forma que en cada una de ellas se especifica, al objeto de cumplir también la normativa sectorial que le es de aplicación.

Caso de que el tipo de equipamiento requiera unas condiciones de posición o altura de la edificación distinto de la zona de ordenanza en que se ubique, el proyecto deberá contar con informe favorable del organismo competente de la CAM, en materia de protección del patrimonio.

11.4.3 Condiciones específicas complementarias

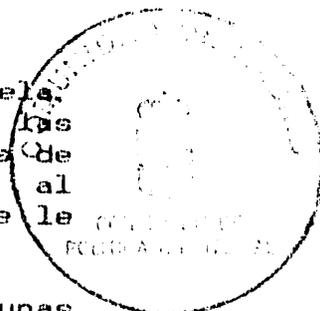
1. Usos permitidos-

- El uso principal será el dotacional, especificado o no en el plano de calificación.

- Los usos compatibles serán:

- Aparcamiento al servicio de los usos permitidos.

2. Queda prohibido el cambio de uso a residencial.



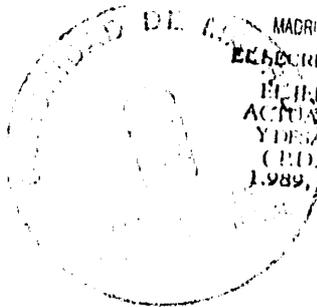
ART. 11.5 ORDENANZA DE VIARIO Y ESPACIOS LIBRES

Las actuaciones sobre el viario y espacios libres se realizarán teniendo en cuenta las categorías definidas en el capítulo 10 de las Normas Generales de Urbanización y en el plano de Calificación de Suelo, y en el de Ordenación del Núcleo Urbano, así como a las determinaciones establecidas en el citado capítulo 10 para cada una de los tipos de viario y espacios libres.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 04 MAR. 1992

PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA

Y B.O.C.M. DE FECHA MADRID 13 MAR. 1992



SECRETARIO GENERAL TECNICO
EQUIPO DE SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
(E.D. Resolución de 18.4-
1.989, B.O.C.M. 5-1-1.989)

