

CAPITULO IX.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

9.1.- AMBITO DE APLICACION.

9.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

9.2.1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

9.2.1.1.- ACTUACIONES INCLUIDAS EN UNIDADES DE
ACTUACION.

9.2.1.2.- ACTUACIONES DIRECTAS.

9.2.2.- DESARROLLO ESPECIAL.

9.2.2.1.- PLANES ESPECIALES.

9.2.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

9.2.2.3.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

9.2.2.4.- PROYECTOS DE OBRA ORDINARIA.

9.2.2.5.- PROYECTOS DE COMPENSACION, REPARCELACION
Y EXPROPIACION.

9.2.2.6.- PROYECTOS DE PARCELACION.

9.2.2.7.- PROYECTOS DE EDIFICACION.

9.2.3.- DERECHO A EDIFICACION.

9.2.4.- EDIFICACION SIMULTANEA.

9.3.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

9.3.1.- TERRENOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE ACTUACION.

9.3.2.- TERRENOS NO INCLUIDOS EN UNIDADES DE ACTUACION.

9.4.- ZONAS DE ORDENANZA.

9.4.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE CASCO URBANO.

9.4.1.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.1.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN
ORDENACION.

9.4.1.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.1.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

9.4.1.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.1.6.- CONDICIONES DE PROTECCION.

9.4.1.7.- CONDICIONES ESPECIALES.

9.4.2.- CONDICIONES PARTICULARES EN EDIFICACIONES EN
ENSANCHE. GRADO 1º.

9.4.2.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.2.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN
ORDENACION.

9.4.2.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.2.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

9.4.2.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.2.6.- CONDICIONES ESPECIALES.

9.4.3.- CONDICIONES PARTICULARES EN EDIFICACIONES EN
ENSANCHE. GRADO 2º.

9.4.3.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN
ORDENACION.

9.4.3.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.3.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

9.4.3.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.3.6.- CONDICIONES DE PROTECCION.

9.4.3.7.- CONDICIONES ESPECIALES.

9.4.4.- CONDICIONES PARTICULARES EN EDIFICACION EN
ENSANCHE. GRADO 3º.

9.4.4.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.4.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN
ORDENACION.

9.4.4.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.4.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

9.4.4.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.4.6.- CONDICIONES ESPECIALES.

9.4.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR. GRADO 1º.

9.4.5.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.5.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN
ORDENACION.

9.4.5.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.5.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

9.4.5.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.5.6.- CONDICIONES DE PROTECCION.

9.4.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR. GRADO 2º.

9.4.6.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.6.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN
ORDENACION.

9.4.6.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.6.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

9.4.6.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.6.6.- CONDICIONES DE PROTECCION.

9.4.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE ENSANCHE CON
TOLERANCIA AGROPECUARIA.

9.4.7.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.7.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN

ORDENACION.

9.4.7.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.7.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

9.4.7.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.7.6.- CONDICIONES DE PROTECCION.

9.4.8.- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENANZA DE USO
DOTACIONAL.

9.4.8.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.8.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN
ORDENACION.

9.4.8.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.8.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

9.4.8.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.8.6.- CONDICIONES DE PROTECCION.

9.4.9.- CONDICIONES PARTICULARES DE USO INDUSTRIAL.

9.4.9.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.9.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN
ORDENACION.

9.4.9.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.9.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE
COMPOSICION.

9.4.9.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.9.6.- CONDICIONES DE PROTECCION.

9.4.10.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO
AGROPECUARIO.

9.4.10.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.10.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN

9.4.10.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.10.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE
COMPOSICION.

9.4.10.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.10.6.- CONDICIONES ESPECIALES.

9.4.11.- CONDICIONES PARTICULARES DE ESPACIOS LIBRES.

9.4.11.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.11.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN
ORDENACION.

9.4.11.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.11.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE
COMPOSICION.

9.4.11.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.11.6.- CONDICIONES DE PROTECCION.

9.4.12.- CONDICIONES PARTICULARES DE VIARIO.

9.4.12.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS.

9.4.12.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN
ORDENACION.

9.4.12.3.- CONDICIONES VOLUMETRICAS.

9.4.12.4.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE
COMPOSICION.

9.4.12.5.- CONDICIONES DE USO.

9.4.12.6.- CONDICIONES DE PROTECCION.

9.5.- POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION.

CAPITULO IX.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

9.1.- AMBITO DE APLICACION

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los Planos de Ordenación, donde se expresa, asimismo, la división en zonas de Ordenanza a efectos de Aplicación de la Normativa Específica establecida en este Capítulo.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del suelo urbano, se establecen diferentes zonas de Ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Estos parámetros, se definen en el apartado 9.4 de este Capítulo.

Las diferentes zonas de Ordenanza delimitadas son las siguientes:

- Edificación en casco urbano.
- Edificación en ensanche Grado 1
- Edificación en ensanche Grado 2
- Edificación en ensanche Grado 3
- Edificación en residencial unifamiliar Grado 1
- Edificación en residencial unifamiliar Grado 2
- Edificación en ensanche con tolerancia agropecuario
- Edificación en equipamiento recreativo
- Edificación en equipamiento deportivo
- Edificación en servicios urbanos (Cementerios)
- Edificación en uso agropecuario
- Edificación en espacios libres
- Edificación en viarios

9.2.- CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

9.2.1.- Desarrollo del suelo urbano.

En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias Municipales, el suelo urbano, se desarrollará en la forma siguiente:

9.2.1.1.- Actuaciones incluidas en unidades de actuación

Aquellas parcelas incluidas en esta delimitación en los Planos de Ordenación y Gestión.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3 sobre condiciones de actuación y ejecución de las Normas Subsidiarias, con las obligaciones fijadas para cada una de ellas en 9.5.

9.2.1.2.- Actuaciones directas.

Aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de suelo urbano que no se encuentran incluidas en los apartados anteriores.

Los actos de edificación y usos del suelo, se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de Ordenanza en el Artículo 9.4.

9.2.2.- Desarrollo Especial.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcadas en las presentes Normas Subsidiarias Municipales, se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Artículo 3.2 sobre los tipos de Planes y Proyectos y con las finalidades siguientes:

9.2.2.1.- Planes Especiales.

Serán redactados con alguno de los objetivos siguientes:

- Reforma Interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.
- Desarrollo de Sistemas. Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales ó locales.
- Protección y Conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público ó privado en ámbitos de interés arquitectónico ó paisajístico.

9.2.2.2.- Estudios de Detalle.

Serán redactados con los siguientes objetivos:

- Reajustar alineaciones insuficientemente definidas.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

9.2.2.3.- Proyectos de Urbanización.

Se realizarán para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas Normas, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

9.2.2.4.- Proyectos de Obra Ordinaria.

Se harán para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señalados en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otros similares conforme a la Legislación de régimen local.

9.2.2.5.- Proyectos de Compensación. Reparcelación y Expropiación.

Con los objetivos propios de cada Proyecto descritos en el apartado 3.3, epígrafes 3, 4 y 5 según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.2, epígrafes 8, 9 y 10, así como 9.5.

9.2.2.6.- Proyectos de Parcelación.

Son para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

9.2.2.7.- Proyectos de edificación.

Son para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificios e instalaciones.

9.2.3.- Derecho de Edificación.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela dé frente.
- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las N.G.U. del Capítulo VI y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

9.2.4.- Edificación Simultánea.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación solo podrá autorizarse en los términos señalados en el Artículo 3.3.9 de estas Normas, acordes con la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

9.3.- 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:

9.3.1.- Terrenos incluidos en Unidades de Actuación.

La delimitación de estas unidades de actuación, definidas en los Planos de Ordenación y en el apartado 9.5, se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, asimismo, iniciado el Expediente que corresponda al Sistema de Actuación que le corresponda, definido en el Artículo 9.5, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de Licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de Licencias también será de aplicación en las unidades de actuación, aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación.

9.3.2.- Terrenos no incluidos en Unidades de Actuación.

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 actuación que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la Ley y de las determinaciones de Ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

9.4.- ZONAS DE ORDENANZA.

De acuerdo con lo señalado en el Artículo 9.2.1, las condiciones pormenorizadas de la edificación y usos del suelo de los terrenos clasificados como urbanos, son las que se describen a continuación:

9.4.1.- Condiciones particulares de casco urbano

9.4.1.1.- Ambito y Características

Comprende la zona de Casco Antiguo del Municipio y son los terrenos que se delimitan como tales en los planos de Calificación de Suelo.

La tipología de edificación de esta zona es la de edificación entre medianerías, generalmente sobre alineaciones exteriores.

El uso característico de la zona es el residencial.

9.4.1.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Parcela mínima

Será la que actualmente esté reflejada sobre el Catastro.

B.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el plano de Alineaciones y Rasantes.

C.- Separación a linderos

La edificación se alineará según su frente con la Alineación Oficial y se adosará a los linderos laterales.

D.- Cerramiento de parcela

Se realizará en calle según Alineación Oficial.

9.4.1.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad Máxima

La edificabilidad máxima a realizar, se marca en función del tamaño de parcela, intentando mantener la estructura de la propiedad actual con una gama de posibilidades que no impidan la edificación, según se refleja en el siguiente cuadro:

- Parcelas menores de 100 m². = 2,00 m²/m².
- Parcelas de 101 hasta 200 m² = 1,60 m²/m².
- Parcelas de 201 hasta 500 m² = 1,20 m²/m².
- Parcelas mayores de 500 m². = 0,80 m²/m².

Dentro de la edificabilidad marcada anteriormente se aplicarán las siguientes observaciones y excepciones:

- Parcelas de 101 hasta 125 m².: Se podrá construir hasta 200 metros cuadrados.
- Parcelas de 201 hasta 267 m²: Se podrá construir hasta 320 metros cuadrados.
- Parcelas de 501 hasta 750 m².: Se podrá construir hasta 600 metros cuadrados.

B.- Superficie Máxima Edificable

Se articula en base al cuadro del apartado A.- de Edificabilidad Máxima y a sus excepciones, no pudiendo exceder del valor resultante de multiplicar la superficie de la parcela neta por la Edificabilidad Máxima autorizada, o bien la edificabilidad absoluta indicada.

C.- Ocupación Máxima

La ocupación máxima, la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable, el coeficiente que se refleja a continuación, en función de las características superficiales de las parcelas.

- Parcelas menores de 100 m2. 100%
- Parcelas de 100 hasta 200 m2. 90%
- Parcelas de 201 hasta 500 m2. 60%
- Parcelas mayores de 500 m2. 40%

Igualmente se procederá a aplicar las siguientes observaciones y excepciones:

- Parcelas de 101 hasta 111 m2. la ocupación máxima será de 100 metros cuadrados.
- Parcelas de 201 hasta 300 m2. la ocupación máxima será de 180 metros cuadrados.
- Parcelas de 501 hasta 750 m2. la ocupación máxima será de 300 metros cuadrados.

D.- Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre la rasante del terreno o acera de dos plantas, ni una altura de cornisa de 7,00 metros.

E.- Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a 2,80 metros en todas las plantas.

F.- Tolerancias

- Bajo cubierta: Quedarán totalmente prohibidos los espacios habitables pudiendo acondicionar el espacio creado bajo cubierta como sobrado o trastero, todo ello en una altura máxima de coronación de 2,00 metros y faldones con inclinación máxima de 45°.
- Entreplantas: Quedan totalmente prohibidas.
- Sótanos y Semisótanos: Se permiten su ejecución no computando edificabilidad si se destinan a garaje-aparcamiento o instalaciones de la finca. No se admite el uso residencial ni terciario, ni cualquier otro que implique permanencia de personas.
- Construcciones Auxiliares: Se permitirán este tipo de construcciones no computando edificabilidad con una ocupación máxima de un 50% sobre la parcela que quede desocupada por la edificación principal, no excediendo de una planta, ni su altura de coronación, será superior a 2,50 metros, quedando totalmente prohibido dedicar estos espacios a cualquier tipo de uso vividero.

9.4.1.4.- Condiciones estéticas y de composición

Las nuevas construcciones tendrán en cuenta que se ubican en un núcleo urbano de la meseta castellana, debiendo, por tanto, adecuar los materiales a emplear así como su composición volumétrica a los que son intrínsecos y propios de la ubicación

reseñada, que se tratarán adecuadamente en profundidad.

A.- Salientes, vuelos y cornisas

No se admiten vuelos distintos a los balcones con un saliente de 0,30 metros y a los aleros o cornisas que podrán rebasar la Alineación Oficial en 0,50 metros como máximo, quedando expresamente prohibidos los vuelos cerrados.

B.- Medianerías

En el caso de existir o crearse medianerías vistas, se realizarán de acuerdo a las fachadas de las edificaciones, con su mismo acabado y tratamiento.

C.- Fachadas

El tratamiento y composición de fachadas, se realizará de acuerdo a los siguientes criterios:

- Se tratará de manera que predomine el macizo sobre el hueco.
- Se dispondrán en las fachadas materiales típicos de la zona en su uso, aconsejando la fábrica de ladrillo cara vista, el revoco encalado y la madera pintada o barnizada.
- La cubierta será realizada con pendientes a dos o cuatro aguas, con cobertura de teja cerámica curva o plana, o bien teja de hormigón de color rojo o pardo.
- El cerramiento de parcela se hará con un zócalo de fábrica de ladrillo cara vista o revoco encalado de 1,00

metro de altura y elementos de protección diáfanos dispuesto sobre la fábrica y con 1,00 metro.

D.- Espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela que, en este caso es totalmente interior, se deberá realizar el tratamiento de su superficie en condiciones adecuadas a su uso.

En ningún caso y salvo lo especificado para la tolerancia de construcciones auxiliares, se podrá ocupar el espacio libre con ningún tipo de edificación.

9.4.1.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Residencial en categoría 1ª (unifamiliar) y en categoría 2ª (multifamiliar).

B.- USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento
- Terciario:

* Hotelero en cualquier situación.

* Comercio al por menor (Categoría 1ª y 2ª) y agrupación comercial (Categoría 3ª) en planta baja.

* Oficinas y Administración pública en edificio con uso exclusivo o mixto (Categoría 1ª, 2ª y 3ª) en planta baja.

* Salas de reunión y espectáculos (Categoría 1ª y 2ª)

- Dotacional

* Equipamiento cultural y educacional (Categoría 1ª y 2ª) en edificio con uso exclusivo o mixto en planta baja.

* Equipamiento sanitario (Categoría 1ª) en cualquier situación.

* Garaje-aparcamiento, únicamente al servicio del usuario y vinculado al uso principal.

- Industrias (Categoría 1ª) como talleres artesanales quedando prohibidas el resto de categorías.

C.- USOS PROHIBIDOS: Todos los no especificados anteriormente.

9.4.1.6.- Condiciones de protección

A todos los efectos, se procurará que cualquier tipo de reforma que se realice en edificios que supongan impactos negativos en la homogeneidad tipológica y ambiental del núcleo urbano, tiendan a eliminarse en lo posible, adecuándolos a los conceptos preceptuados en los apartados anteriores.

9.4.1.7.- Condiciones especiales

A efectos de segregaciones y agregaciones, la parcela mínima, se fija en una superficie de 150,00 metros cuadrados.

La dimensión máxima de una edificación en actuación unitaria será de 30,00 metros cuadrados.

9.4.2.- Condiciones particulares en edificaciones en ensanche
Grado 1

9,2

9.4.2.1.- Ambito y características

Comprende la zona y terrenos que se definen como tales en los planos de Calificación de Suelo.

La tipología de edificación de esta zona es la de vivienda unifamiliar aislada o apareada.

El uso característico de la zona es el residencial.

9.4.2.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Parcela mínima

Se fija a todos los efectos como parcela mínima aquella que posea una superficie de 250,00 metros cuadrados.

Las parcelas que sobre el Catastro actual en el momento de aprobación de Normas, posean una superficie inferior a la mínima, se considerarán edificables a todos los efectos y con las mismas condiciones volumétricas que rigen para esta Ordenanza.

B.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

C.- Separación a linderos

Las edificaciones retranquearán su fachada una distancia de 3,00 metros respecto a la Alineación Oficial.

Respecto a los linderos, las edificaciones tendrán que retranquearse una distancia mínima de 3,00 metros. Igualmente, se podrán adosar a linderos, siempre que exista edificación colindante adosada o bien acuerdo con el o los colindantes, para su adosamiento mutuo con una solución de proyecto unitario.

D.- Cerramiento de parcela

Se realizará en calle según Alineación Oficial.

9.4.2.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 0,80 m²/m²., para aquellas parcelas que no estén edificadas en el momento de la aprobación de las Normas.

B.- Superficie máxima edificable

No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie de la parcela, por el coeficiente de edificabilidad establecido.

C.- Ocupación máxima

La ocupación máxima que se establece, es la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable un coeficiente del 50%.

D.- Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de dos plantas y una altura de cornisa de 7,00 metros.

E.- Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a 2,80 metros en todas las plantas.

F.- Tolerancias

- Bajo cubierta: Se permite en un porcentaje de un 25% de la planta inmediatamente inferior, computando edificabilidad.
- Entreplantas: Quedan totalmente prohibidas.
- Sótanos y Semisótanos: Se permite su ejecución, destinándose única y exclusivamente a garaje-aparcamiento o instalaciones de la finca, no computando edificabilidad. No se admite el uso residencial, ni terciario, ni cualquier otro que implique permanencia de personas.

- Construcciones Auxiliares: Se permitirán este tipo de construcciones no computando edificabilidad con una ocupación máxima de un 5 % sobre la parcela que quede desocupada por la edificación principal, no excediendo de una planta, ni su altura de coronación, será superior a 2,50 metros, quedando totalmente prohibido dedicar estos espacios a cualquier tipo de uso vividero.

9.4.2.4.- Condiciones estéticas y de composición.

Las nuevas construcciones, se acabarán de acuerdo a los materiales y acabados de los edificios situados en el sector donde se ubiquen, siempre y cuando esto no contradiga a las condiciones estéticas indicadas en la Normativa del casco urbano. En caso de contradicción o de ausencia de edificaciones en el sector, regirán las mismas Normas que para el casco urbano.

A.- Salientes, vuelos y cornisas.

Se prohíben vuelos sobre el espacio libre de retraques obligatorio, permitiéndose únicamente los aleros de cubierta, con 0,50 metros de saliente como máximo.

B.- Medianerías.

En el caso de existir o crearse medianerías vistas, se realizarán de acuerdo a las fachadas de las edificaciones con su mismo acabado y tratamiento.

C.- Fachadas.

El tratamiento y composición de fachadas, se realizará de acuerdo a los criterios indicados para estos elementos en la Normativa de casco urbano.

D.- Espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela se deberá arbolar y tratar su superficie con especies vegetales.

En ningún caso y salvo lo especificado para la tolerancia de construcciones auxiliares se podrá ocupar el espacio libre con ningún tipo de edificación.

9.4.2.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Residencial en Categoría 1ª de vivienda unifamiliar.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento
- Terciario

* Hotelero en cualquier situación.

* Comercio al por menor (Categoría 1ª y 2ª) en planta baja.

* Oficinas y Administración pública en edificio con uso exclusivo (Categoría 1ª, 2ª y 3ª).

* Salas de reunión y espectáculos (Categoría 1ª y 2ª) en edificio con uso exclusivo.

- Dotacional

* Equipamiento cultural y educacional (Categoría 1ª y 2ª) en edificio con uso exclusivo.

* Equipamiento sanitario (Categoría 1ª) en cualquier situación.

* Garaje-aparcamiento únicamente al servicio del usuario y vinculado al uso principal.

C.- USOS PROHIBIDOS: Todos los no especificados anteriormente.

9.4.2.6.- Condiciones especiales

Se podrán realizar viviendas adosadas en hilera siendo necesario para ello la ordenación de volúmenes mediante la realización de un Estudio de Detalle.

Se podrán mancomunar con las siguientes condiciones:

- Solución de Proyecto unitario.

- El espacio privativo de la vivienda será como mínimo de 150 metros cuadrados, debiendo, en este caso, de cumplir la parcela privada las siguientes condiciones.

* La ocupación máxima de la edificación será del 65% del espacio privado.

* El frente mínimo a calle será mayor o igual a 6,00 metros.

* El frente mínimo al espacio mancomunado será mayor o igual a 3,00 metros.

- Máxima densidad, equivalente a 30 viviendas por hectárea de parcela edificable.

- El espacio mancomunado no dedicado a viales, se podrá dedicar a espacio libre con instalaciones deportivas al aire libre, y tendrá una superficie mínima equivalente a 75,00 metros cuadrados por vivienda, y una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de 15,00 metros de diámetro.

9.4.3.- Condiciones particulares en Edificaciones en ensanche Grado 2

9.4.3.1.- Ambito y Características

Comprende la zona y terrenos que se definen como tales en los Planos de Calificación de Suelo.

El uso característico de la zona es el residencial.

9.4.3.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Parcela Mínima

Se fija a todos los efectos como parcela mínima, aquella que posea una superficie de 150,00 metros cuadrados.

Las parcelas que sobre el Catastro actual en el momento de aprobación de Normas, posean una superficie inferior a la mínima, se considerarán edificables a todos los efectos y con las mismas condiciones volumétricas que rigen para esta Ordenanza.

B.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

C.- Separación a linderos

La separación entre el plano de la fachada de la edificación y la alineación exterior será superior o igual a 3,00 metros.

La separación de la línea de la edificación, tanto a los linderos laterales como al testero de la parcela será siempre

mayor o igual a 3,00 metros, siempre que la solución no sea apareadas o en hilera, en cuyo caso habrá de existir acuerdo de actuación y autorización del colindante.

D.- Cerramiento de parcela

Se realizará en calle según Alineación Oficial.

9.4.3.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de $1,00 \cdot m^2/m^2$.

B.- Superficie máxima edificable

No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie de la parcela, por el coeficiente de edificabilidad establecido.

C.- Ocupación máxima

La ocupación máxima que se establece es la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable un coeficiente del 60%.

D.- Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de dos plantas y una altura de cornisa de 7,00 metros.

E.- Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a 2,80 metros en todas las plantas.

F.- Tolerancias

No se admite ninguna tolerancia edificatoria por encima de la edificabilidad que nos marca esta Normativa, estando prohibido, por tanto, cualquier construcción bajo cubierta, entreplantas, construcciones auxiliares, u otras similares.

Se permiten sótano y semisótanos con uso de garaje-aparcamiento o dedicado a instalaciones del edificio, no computando edificabilidad, prohibiéndose cualquier uso que signifique estancia de personas.

9.4.3.4.- Condiciones estéticas y de composición

Las nuevas construcciones se acabarán de acuerdo a los materiales y acabados de los edificios situados en el sector donde se ubiquen, siempre y cuando ésto no contradiga a las condiciones estéticas indicadas en la Normativa del casco urbano. En caso de contradicción o de ausencia de edificaciones en el sector, regirán las mismas Normas que para el casco urbano.

A.- Salientes, vuelos y cornisas

Se prohíben vuelos sobre el espacio de retranqueo obligatorio, permitiéndose únicamente los aleros de cubierta, con 0,50 metros de saliente como máximo.

B.- Medianerías

En el caso de existir o crearse medianerías vistas, se

realizarán de acuerdo a las fachadas de las edificaciones con su mismo acabado y tratamiento.

C.- Fachadas

El tratamiento y composición de fachadas, se realizará de acuerdo a los criterios indicados para estos elementos en la Normativa de casco urbano.

D.- Espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela se deberá arborar y tratar su superficie con especies vegetales.

En ningún caso y salvo lo especificado para la tolerancia de construcciones auxiliares se podrá ocupar el espacio libre con ningún otro tipo de edificación.

9.4.3.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Residencial en Categoría 1ª de vivienda unifamiliar.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento
- Terciario

* Hotelero en cualquier situación.

- Dotacional

* Garaje-aparcamiento únicamente al servicio del usuario y vinculado al uso principal.

C.- USOS PROHIBIDOS: Todos los no especificados anteriormente.

9.4.3.6.- Condiciones de protección

Aunque no se fija ninguna condición particular de protección del patrimonio, sí se procurará en cualquier tipo de reforma que se realice en edificaciones ya establecidas que las obras tiendan a adecuar la obra a los conceptos preceptuados en los apartados anteriores.

9.4.3.7.- Condiciones especiales

Se podrán mancomunar parcelas con las siguientes condiciones:

- Solución de Proyecto Unitario.
- La longitud máxima de la edificación será de 50,00 metros.
- El espacio privativo de vivienda no se fija dejando la solución a la propuesta de Proyecto.
- Máxima densidad, equivalente a 50 viviendas por hectárea de parcela edificable.
- El espacio mancomunado no dedicado a viales, se podrá dedicar a espacio libre con instalaciones deportivas al aire libre y tendrá una superficie mínima equivalente a 50,00 metros cuadrados por vivienda y una dimensión mínima que permite inscribir un círculo de 15,00 metros de diámetro.

9.4.4.- Condiciones particulares en Edificación en ensanche Grado 3

9.4.4.1.- Ambito y Características

Comprende la zona y terrenos que se definen como tales en los Planos de Calificación de Suelo.

La tipología de edificación de esta zona es la de vivienda unifamiliar aislada.

El uso característico de la zona es el residencial.

9.4.4.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Parcela mínima

Se fija a todos los efectos como parcela mínima aquella que posea una superficie de 250,00 metros cuadrados.

B.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

C.- Separación a linderos

La separación entre el plano de la fachada de la edificación y la alineación exterior será igual o superior a 3,00 metros.

La separación de la línea de edificación a los linderos laterales, así como al testero será igual o superior a 4,00 metros, siempre que la solución no sea apareada o en hilera, en cuyo caso habrá de existir acuerdo de actuación y autorización del colindante.

D.- Cerramiento de parcela

Se realizará en calle según Alineación Oficial.

9.4.4.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 0,80 m²/m².

B.- Superficie máxima edificable

No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie de la parcela, por el coeficiente de edificabilidad establecido.

C.- Ocupación máxima

La ocupación máxima que se establece es la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable un coeficiente del 50%.

D.- Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de dos plantas y una altura de cornisa de 7,00 metros.

E.- Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a 2,80 metros en todas las plantas.

F.- Tolerancias

Quedan prohibidas cualquier tipo de tolerancias edificatorias.

Se autorizan los sótanos y semisótanos para uso de garaje-aparcamiento y para instalaciones propias del edificio, no computando edificabilidad, prohibiéndose cualquier uso que signifique estancia de personas.

9.4.4.4.- Condiciones estéticas y de composición

Las nuevas construcciones se acabarán de acuerdo a los materiales y acabados de los edificios situados en el sector donde se ubiquen, siempre y cuando ésto no contradiga a las condiciones estéticas indicadas en la Normativa del casco urbano. En caso de contradicción o de ausencia de edificaciones en el sector, regirán las mismas Normas que para el casco urbano.

A.- Salientes, vuelos y cornisas

Se prohíben vuelos sobre el espacio de retranqueo obligatorio, permitiéndose únicamente los aleros de cubierta, con 0,50 metros de saliente como máximo.

B.- Medianerías

En el caso de existir o crearse medianerías vistas, se realizarán de acuerdo a las fachadas de las edificaciones con su mismo acabado y tratamiento.

C.- Fachadas

El tratamiento y composición de fachadas, se realizará de acuerdo a los criterios indicados para estos elementos en la Normativa de casco urbano.

D.- Espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela se deberá arbolar y tratar su superficie con especies vegetales.

En ningún caso y salvo lo especificado para la tolerancia de construcciones auxiliares, se podrá ocupar el espacio libre con ningún otro tipo de edificación.

9.4.4.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Residencial en Categoría 1ª de vivienda unifamiliar.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento
- Terciario

* Hotelero en cualquier situación.

- Dotacional

* Garaje-aparcamiento únicamente al servicio del usuario y vinculado al uso principal.

C.- USOS PROHIBIDOS: Todos los no especificados anteriormente.

9.4.4.6.- Condiciones especiales

Para realizar viviendas adosadas en hilera será necesario la ordenación de volúmenes mediante la realización de un Estudio de Detalle.

Se podrán mancomunar con las siguientes condiciones:

- Solución de Proyecto unitario.

- El espacio privativo de la vivienda será como mínimo de 150 metros cuadrados, debiendo, en este caso, de cumplir la parcela privada las siguientes condiciones.

 - * La ocupación máxima de la edificación será del 65% del espacio privado.

 - * El frente mínimo a calle será mayor o igual a 6,00 metros.

 - * El frente mínimo al espacio mancomunado será mayor o igual a 3,00 metros.

- Máxima densidad, equivalente a 30 viviendas por hectárea de parcela edificable.

- El espacio mancomunado no dedicado a viales, se podrá dedicar a espacio libre con instalaciones deportivas al aire libre, y tendrá una superficie mínima equivalente a 120,00 metros cuadrados por vivienda, y una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de 15,00 metros de diámetro.

9.4.5.- Condiciones particulares de vivienda unifamiliar
Grado 1

9.4.5.1.- Ambito y Características

Comprende la zona y terrenos que se definen como tales en los Planos de Calificación de Suelo.

La tipología de edificación de esta zona es la de vivienda unifamiliar aislada.

El uso característico de la zona es el residencial.

9.4.5.2.- Condiciones de edificación según Ordenación 9.5

A.- Parcela Mínima

Se fija a todos los efectos como parcela mínima, aquella que posea una superficie de 500,00 metros cuadrados.

Las parcelas que sobre el Catastro actual en el momento de aprobación de Normas, posean una superficie inferior a la mínima, se considerarán edificables a todos los efectos y con las mismas condiciones volumétricas que rigen para esta Ordenanza.

B.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

C.- Separación a linderos

La separación entre el plano de la fachada de la edificación y la alineación exterior será superior o igual a 3,00 metros.

La separación de la línea de la edificación, tanto a los linderos laterales como al testero de la parcela será siempre mayor o igual a 3,00 metros, siempre que la solución no sea apareadas o en hilera, en cuyo caso habrá de existir acuerdo de actuación y autorización del colindante.

D.- Cerramiento de parcela

Se realizará en calle según Alineación Oficial.

9.4.5.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 0,35 m²/m².

B.- Superficie máxima edificable

No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie de la parcela, por el coeficiente de edificabilidad establecido.

C.- Ocupación máxima

La ocupación máxima que se establece es la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable un coeficiente del 35%.

D.- Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de

dos plantas y una altura de cornisa de 6,00 metros.

E.- Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a 2,80 metros en todas las plantas.

F.- Tolerancias

No se admite ninguna tolerancia edificatoria por encima de la edificabilidad que nos marca esta Normativa, estando prohibido, por tanto, cualquier construcción bajo cubierta, entreplantas, construcciones auxiliares, u otras similares.

Se permiten sótano y semisótanos con uso de garaje-aparcamiento o dedicado a instalaciones del edificio, no computando edificabilidad, prohibiéndose cualquier uso que signifique estancia de personas.

9.4.5.4.- Condiciones estéticas y de composición

Las nuevas construcciones se acabarán de acuerdo a los materiales y acabados de los edificios situados en el sector donde se ubiquen, siempre y cuando esto no contradiga a las condiciones estéticas indicadas en la Normativa del casco urbano. En caso de contradicción o de ausencia de edificaciones en el sector, regirán las mismas Normas que para el casco urbano.

A.- Salientes, vuelos y cornisas

Se prohíben vuelos sobre el espacio de retranqueo obligatorio, permitiéndose únicamente los aleros de cubierta, con 0,50 metros de saliente como máximo.

B.- Medianerías

En el caso de existir o crearse medianerías vistas, se realizarán de acuerdo a las fachadas de las edificaciones con su mismo acabado y tratamiento.

C.- Fachadas

El tratamiento y composición de fachadas, se realizará de acuerdo a los criterios indicados para estos elementos en la Normativa de casco urbano.

D.- Espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela se deberá arbolar y tratar su superficie con especies vegetales.

En ningún caso y salvo lo especificado para la tolerancia de construcciones auxiliares, se podrá ocupar el espacio libre con ningún otro tipo de edificación.

9.4.5.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Residencial en Categoría 1ª de vivienda unifamiliar.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento
- Terciario

* Hotelero en cualquier situación.

- Dotacional

* Garaje-aparcamiento únicamente al servicio del usuario y vinculado al uso principal.

C.- USOS PROHIBIDOS: Todos los no especificados anteriormente.

9.4.5.6.- Condiciones de protección

Aunque no se fija ninguna condición particular de protección del patrimonio, sí se procurará en cualquier tipo de reforma que se realice en edificaciones ya establecidas que las obras tiendan a adecuar la obra a los conceptos preceptuados en los apartados anteriores.

9.4.6.- Condiciones particulares de vivienda unifamiliar
Grado 2

9.4.6.1.- Ambito y Características

Comprende la zona y terrenos que se definen como tales en los Planos de Calificación de Suelo.

La tipología de edificación de esta zona es la de vivienda unifamiliar aislada.

El uso característico de la zona es el residencial.

9.4.6.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Parcela Mínima

Se fija a todos los efectos como parcela mínima, aquella que posea una superficie de 250,00 metros cuadrados.

Las parcelas que sobre el Catastro actual en el momento de aprobación de Normas, posean una superficie inferior a la mínima, se considerarán edificables a todos los efectos y con las mismas condiciones volumétricas que rigen para esta Ordenanza.

B.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

C.- Separación a linderos

La separación entre el plano de la fachada de la edificación y la alineación exterior será superior o igual a 3,00 metros.

La separación de la línea de la edificación, tanto a los linderos laterales como al testero de la parcela será siempre mayor o igual a 3,00 metros, siempre que la solución no sea apareadas o en hilera, en cuyo caso habrá de existir acuerdo de actuación y autorización del colindante.

D.- Cerramiento de parcela

Se realizará en calle según Alineación Oficial.

9.4.6.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 0,80 m²/m².

B.- Superficie máxima edificable

No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie de la parcela, por el coeficiente de edificabilidad establecido.

C.- Ocupación máxima

La ocupación máxima que se establece es la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable un coeficiente del 50%.

D.- Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de

dos plantas y una altura de cornisa de 7,00 metros.

E.- Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a 2,80 metros en todas las plantas.

F.- Tolerancias

- Bajo cubierta: Se permite en un porcentaje de un 25% de la planta inmediatamente inferior, computando edificabilidad.
- Entreplantas: Quedan totalmente prohibidas.
- Sótanos y Semisótanos: Se permite su ejecución, destinándose única y exclusivamente a garaje-aparcamiento o instalaciones de la finca, no computando edificabilidad. No se admite el uso residencial, ni terciario, ni cualquier otro que implique permanencia de personas.
- Construcciones Auxiliares: Se permitirán este tipo de construcciones no computando edificabilidad con una ocupación máxima de un 5% sobre la parcela que quede desocupada por la edificación principal, no excediendo de una planta, ni su altura de coronación, será superior a 2,50 metros, quedando totalmente prohibido dedicar estos espacios a cualquier tipo de uso vividero.

9.4.6.4.- Condiciones estéticas y de composición

Las nuevas construcciones se acabarán de acuerdo a los materiales y acabados de los edificios situados en el sector donde se ubiquen, siempre y cuando ésto no contradiga a las condiciones estéticas indicadas en la Normativa del casco urbano. En caso de contradicción o de ausencia de edificaciones en el sector, regirán las mismas Normas que para el casco urbano.

A.- Salientes, vuelos y cornisas

Se prohíben vuelos sobre el espacio de retranqueo obligatorio, permitiéndose únicamente los aleros de cubierta, con 0,50 metros de saliente como máximo.

B.- Medianerías

En el caso de existir o crearse medianerías vistas, se realizarán de acuerdo a las fachadas de las edificaciones con su mismo acabado y tratamiento.

C.- Fachadas

El tratamiento y composición de fachadas, se realizará de acuerdo a los criterios indicados para estos elementos en la Normativa de casco urbano.

D.- Espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela se deberá arbolar y tratar su superficie con especies vegetales.

En ningún caso y salvo lo especificado para la tolerancia de construcciones auxiliares, se podrá ocupar el espacio libre con ningún otro tipo de edificación.

9.4.6.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Residencial en Categoría 1ª de vivienda unifamiliar.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Equipamiento
- Terciario

* Hotelero en cualquier situación.

- Dotacional

* Garaje-aparcamiento únicamente al servicio del usuario y vinculado al uso principal.

C.- USOS PROHIBIDOS: Todos los no especificados anteriormente.

9.4.6.6.- Condiciones de protección

Aunque no se fija ninguna condición particular de protección del patrimonio, sí se procurará en cualquier tipo de reforma que se realice en edificaciones ya establecidas que las obras tiendan a adecuar la obra a los conceptos preceptuados en los apartados anteriores.

9.4.7.- Condiciones particulares de ensanche con tolerancia agropecuaria.

9.4.7.1.- Ambito y Características

Comprende la zona y terrenos que se definen como tales en los Planos de Calificación de Suelo.

La tipología de calificación y uso de esta zona es la de edificaciones unifamiliares rodeadas de espacios libres de carácter privado a las que podrán estas anejas edificaciones e instalaciones de carácter agropecuario.

El uso característico de la zona es el residencial.

9.4.7.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Parcela Mínima

Se fija a todos los efectos como parcela mínima, aquella que posea una superficie de 150,00 metros cuadrados.

Las parcelas que sobre el Catastro actual en el momento de aprobación de Normas, posean una superficie inferior a la mínima, se considerarán edificables a todos los efectos y con las mismas condiciones volumétricas que rigen para esta Ordenanza.

B.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

C.- Separación a linderos

La separación entre el plano de la fachada de la edificación y la alineación exterior será superior o igual a 3,00 metros.

La separación de la línea de la edificación, tanto a los linderos laterales como al testero de la parcela será siempre mayor o igual a 3,00 metros, siempre que la solución no sea apareadas o en hilera, en cuyo caso habrá de existir acuerdo de actuación y autorización del colindante.

D.- Cerramiento de parcela

Se realizará en calle según Alineación Oficial.

9.4.7.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 0,80 m²/m².

B.- Superficie máxima edificable

No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie de la parcela, por el coeficiente de edificabilidad establecido.

C.- Ocupación máxima

La ocupación máxima que se establece es la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable un coeficiente del 50%.

D.- Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de dos plantas y una altura de cornisa de 7,00 metros.

E.- Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a 2,80 metros en todas las plantas.

F.- Tolerancias

No se admite ninguna tolerancia edificatoria por encima de la edificabilidad que nos marca esta Normativa, estando prohibido, por tanto, cualquier construcción bajo cubierta, entreplantas, construcciones auxiliares, u otras similares.

Se permiten sótano y semisótanos con uso de garaje-aparcamiento o dedicado a instalaciones del edificio, no computando edificabilidad, prohibiéndose cualquier uso que signifique estancia de personas.

9.4.7.4.- Condiciones estéticas y de composición

Las nuevas construcciones se acabarán de acuerdo a los materiales y acabados de los edificios situados en el sector donde se ubiquen, siempre y cuando ésto no contradiga a las condiciones estéticas indicadas en la Normativa del casco urbano, autorizándose elementos de cobertura diferentes, prohibiéndose expresamente los materiales de fibrocemento en su color.

A.- Salientes, vuelos y cornisas

Se prohíben vuelos sobre el espacio de retranqueo

obligatorio, permitiéndose únicamente los aleros de cubierta, con 0,50 metros de saliente como máximo.

B.- Medianerías

En el caso de existir o crearse medianerías vistas, se realizarán de acuerdo a las fachadas de las edificaciones con su mismo acabado y tratamiento.

C.- Fachadas

El tratamiento y composición de fachadas, se realizará de acuerdo a los criterios indicados para estos elementos en la Normativa de casco urbano.

D.- Espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela se deberá arbolar y tratar su superficie con especies vegetales.

En ningún caso y salvo lo especificado para la tolerancia de construcciones auxiliares se podrá ocupar el espacio libre con ningún otro tipo de edificación.

9.4.7.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Residencial en Categoría 1ª de vivienda unifamiliar.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Dotacional

* Garaje-aparcamiento únicamente al servicio del

usuario y vinculado al uso principal.

- Industrial

* Uso agropecuario en Categoría 1ª.

C.- USOS PROHIBIDOS: Todos los no especificados anteriormente.

9.4.7.6.- Condiciones de protección

Aunque no se fija ninguna condición particular de protección del patrimonio, sí se procurará en cualquier tipo de reforma que se realice en edificaciones ya establecidas que las obras tiendan a adecuar la obra a los conceptos preceptuados en los apartados anteriores.

9.4.8.- Condiciones particulares de Ordenanza de Uso Dotacional

9.4.8.1.- Ambito y características

Comprende la zona y terrenos que se definen como tales en los planos de Calificación de Suelo.

El uso característico de la zona es el dotacional en cualquiera de sus clases.

9.4.8.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Parcela Mínima

En suelo urbano, se considerará como parcela mínima las parcelas existentes actualmente según Catastro.

En el suelo apto para urbanizar, la parcela mínima será de 1.000,00 metros cuadrados.

B.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el plano de Alineaciones y Rasantes.

C.- Separación a linderos

En suelo urbano se ajustará a las Alineaciones Oficiales y se adosará a los linderos, admitiéndose cualquier otra solución retranqueada tanto en fachada como en linderos, debiéndose tratar las medianerías resultantes descubiertas como fachadas con el mismo tratamiento que se haya dispuesto para las mismas. Igualmente, los espacios libres resultantes se deberán acondicionar y tratar de acuerdo a su uso en condiciones dignas de acabado estético.

En el caso de adoptarse soluciones retranqueadas de las medianerías y de los testers, el retranqueo mínimo a ejecutar será de 3,00 metros.

En suelo apto para urbanizar las separaciones al plano de fachada y lindes, será como mínimo de 3,00 metros.

D.- Cerramientos de parcela

Los espacios de retranqueo de la edificación no se cerrarán, creando continuidad espacial con los espacios abiertos colindantes, salvo casos particulares en que por su uso así sea necesario, siendo preceptiva la aprobación de la corporación local.

9.4.8.3.- Condiciones Volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

Para suelo urbano se fija en 2,00 m²/m²., y en suelo apto para urbanizar se fija en 1,2 m²/m²., sobre parcela neta edificable.

B.- Superficie máxima edificable

No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie de la parcela, por el coeficiente de edificabilidad establecido.

C.- Ocupación máxima

En suelo urbano se permiten las ocupación máximas resultantes de aplicar a la superficie de la parcela

edificable, los coeficientes especificados en el apartado C) del Artículo 9.4.1.3 sobre Condiciones Volumétricas en casco urbano, mientras que en suelo apto para urbanizar, la ocupación será del 60%.

D.- Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de dos plantas, y una altura de cornisa de 7,00 metros.

E.- Altura de pisos

En planta baja se fija una altura mínima de 3,00 metros, mientras que el resto de las plantas será igual o superior a 2,70 metros.

F.- Tolerancias

- Bajo cubierta: No se permite construcción alguna.
- Entreplantas: Quedan totalmente prohibidas.
- Sótanos y Semisótanos: Se permite su ejecución, destinándose única y exclusivamente a garaje-aparcamiento o instalaciones propias del edificio, no computando edificabilidad. No se admite usos que implique permanencia de personas.
- Construcciones Auxiliares: Se permitirán este tipo de construcciones no computando edificabilidad con una ocupación máxima de un 5% sobre la parcela que quede desocupada por la edificación principal, no excediendo de una

planta, ni su altura de coronación, será superior a 2,50 metros, quedando totalmente prohibido dedicar estos espacios a cualquier tipo de uso vividero.

9.4.8.4.- Condiciones estéticas y de composición

Las nuevas construcciones tendrán en cuenta que se ubican en un núcleo urbano de la meseta castellana, debiendo, por tanto, adecuar los materiales a emplear, así como su condición volumétrica a los que son intrínsecos y propios de la ubicación reseñada.

Serán de aplicación en esta Ordenanza, todas y cada una de las especificaciones que en este mismo apartado se señalan en la Ordenanza para el casco urbano.

9.4.8.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Equipamiento dotacional en cada una de las clases que en los planos de calificación del suelo así se especifica y en todas sus categorías.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Residencial, con un máximo de una vivienda por parcela destinada a guardería y custodia de las instalaciones.
- Terciario, en las clases de hotelero, de administración públicas y de salas de reunión y espectáculos.
- Garaje-aparcamiento, incluso en edificio exclusivo.

C.- USOS PROHIBIDOS: Quedan prohibidos el resto de los usos no especificados anteriormente.

9.4.8.6.- Condiciones de protección

A todos los efectos, se procurará que cualquier tipo de reforma que se realice en edificios que supongan impactos negativos en la homogeneidad tipológica y ambiental del núcleo urbano, tiendan a eliminarse en lo posible, adecuándolos a los conceptos preceptuados en los apartados anteriores.

9.4.9.- Condiciones particulares de uso industrial

9.4.9.1.- Ambito y Características

Comprende la zona y terrenos que se definen como tales en los Planos de Calificación de Suelo.

La tipología a desarrollar será la correspondiente al uso industrial como edificación aislada, adosada y/o en hilera.

El uso característico de la zona es el industrial.

9.4.9.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Parcela Mínima

Se fija a todos los efectos como parcela mínima, aquella que posea una superficie de 1.000,00 metros cuadrados.

Las parcelas que sobre el Catastro actual en el momento de aprobación de Normas, posean una superficie inferior a la mínima, se considerarán edificables a todos los efectos y con las mismas condiciones volumétricas que rigen para esta Ordenanza.

9.9

B.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

C.- Separación a linderos

La separación entre el plano de la fachada de la edificación y la alineación exterior será superior o igual a 8,00 metros.

La separación de la línea de la edificación, tanto a los linderos laterales como al testero de la parcela será siempre mayor o igual a 5,00 metros, siempre que la solución no sea apareadas o en hilera, en cuyo caso habrá de existir acuerdo de actuación y autorización del colindante.

D.- Cerramiento de parcela

Se realizará en calle según Alineación Oficial.

9.4.9.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 4,00 m³/m².

B.- Volumen máximo edificable

No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie de la parcela, por el coeficiente de edificabilidad establecido.

C.- Ocupación máxima

La ocupación máxima que se establece es la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable un coeficiente del 60%.

D.- Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de dos plantas y una altura de cornisa de 7,00 metros.

E.- Altura de pisos

La altura de pisos será igual o superior a 2,60 metros en todas las plantas.

F.- Tolerancias

Se autoriza sobrepasar la altura máxima con elementos aislados indispensables para el funcionamiento de la industria y previa conformidad de la Consejería de Ordenación del Territorio.

9.4.9.4.- Condiciones estéticas y de composición

La agrupación de edificaciones, no tendrá una fachada de una longitud superior a los 100,00 metros lineales.

El cerramiento con la alineación oficial se realizará mediante elementos ciegos de una altura máxima de 0,50 metros, autorizándose a rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

A.- Salientes, vuelos y cornisas

Se prohíben vuelos sobre el espacio de retranqueo obligatorio, permitiéndose únicamente los aleros de cubierta, con 0,50 metros de saliente como máximo.

B.- Medianerías

En el caso de existir o crearse medianerías vistas, se realizarán de acuerdo a las fachadas de las edificaciones con su mismo acabado y tratamiento.

C.- Fachadas

El tratamiento de las fachadas será de libre composición.

D.- Espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela se deberá arbolar y tratar, al menos, en un 30% de su superficie con especies vegetales.

En ningún caso y salvo lo especificado para la tolerancia de construcciones auxiliares, se podrá ocupar el espacio libre con ningún otro tipo de edificación.

Las construcciones auxiliares permitidas obedecerán al carácter de vigilancia y guardería y no sobrepasarán una ocupación de 0,1% de la superficie de la parcela, pudiendo alinearse a fachada con una altura máxima de 3,00 metros y no computando edificabilidad.

9.4.9.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Industrial en todas sus Categorías.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Almacenes (Categoría 1ª)
- Dotacional

* Garaje-aparcamiento únicamente al servicio del usuario y vinculado al uso principal.

- Vivienda con carácter de guardería en una proporción de una por parcela e indivisible de la edificación principal.

No podrá superar esta vivienda una superficie construida máxima de 125,00 metros cuadrados.

- Oficinas para el uso propio de la actividad industrial no superando una superficie del 40% de la edificación total.

C.- USOS PROHIBIDOS: Todos los no especificados anteriormente.

9.4.9.6.- Condiciones de protección

Aunque no se fija ninguna condición particular de protección del patrimonio, sí se procurará en cualquier tipo de reforma que se realice en edificaciones ya establecidas que las obras tiendan a adecuar la obra a los conceptos preceptuados en los apartados anteriores.

9.4.10.- Condiciones particulares del uso agropecuario

9.4.10.1.- Ambito y Características

Comprende la zona y terrenos que se definen como tales en los Planos de Calificación de Suelo.

La tipología de edificación de esta zona es la de edificación aislada.

El uso característico de la zona es el agropecuario.

9.4.10.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Parcela Mínima

Se fija a todos los efectos como parcela mínima, aquella que posea una superficie de 1.000,00 metros cuadrados.

Las parcelas que sobre el Catastro actual en el momento de la aprobación de Normas, posean una superficie inferior a la mínima, se considerarán edificables a todos los efectos y con las mismas condiciones volumétricas que rigen para esta Ordenanza.

B.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

C.- Separación a linderos

La separación entre el plano de la fachada de la edificación y la alineación exterior será superior o igual a 3,00 metros.

La separación de la línea de la edificación, tanto a los linderos laterales como al testero de la parcela será siempre mayor o igual a 3,00 metros.

D.- Cerramiento de parcela

Se realizará en calle según Alineación Oficial.

9.4.10.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable de 0,2 m²/m².

B.- Superficie máxima edificable

No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie de la parcela, por el coeficiente de edificabilidad establecido.

C.- Ocupación máxima

La ocupación máxima que se establece es la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable un coeficiente del 20%.

D.- Altura máxima de edificación

La edificación no podrá superar una altura sobre rasante de una planta y una altura de cornisa de 3,00 metros.

E.- Tolerancias

No se admite ninguna tolerancia edificatoria por encima de la edificabilidad que nos marca esta Normativa, estando prohibido, por tanto, cualquier construcción bajo cubierta, entreplantas, construcciones auxiliares, u otras similares.

Se permiten sótano y semisótanos con uso de garaje-aparcamiento o dedicado a instalaciones del edificio, no computando edificabilidad, prohibiéndose cualquier uso que signifique estancia de personas.

9.4.10.4.- Condiciones estéticas y de composición

Las nuevas construcciones se acabarán de acuerdo a los materiales y acabados de los edificios situados en el sector donde se ubiquen, siempre y cuando ésto no contradiga a las condiciones estéticas indicadas en la Normativa del casco urbano. En caso de contradicción o de ausencia de edificaciones en el sector, regirán las mismas Normas que para el casco urbano.

A.- Salientes, vuelos y cornisas

Se prohíben vuelos sobre el espacio de retranqueo obligatorio, permitiéndose únicamente los aleros de cubierta, con 0,50 metros de saliente como máximo.

B.- Fachadas

El tratamiento y composición de fachadas, se realizará de acuerdo a los criterios indicados para estos elementos en la Normativa de casco urbano.

C.- Espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela deberá mantenerse en las debidas condiciones de salubridad y estética necesarias.

En ningún caso y salvo lo especificado para la tolerancia de construcciones auxiliares, se podrá ocupar el espacio libre con ningún otro tipo de edificación.

9.4.10.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Agropecuario en edificación aislada.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Dotacional

* Garaje-aparcamiento únicamente al servicio del usuario y vinculado al uso principal.

C.- USOS PROHIBIDOS: Todos los no especificados anteriormente.

9.4.10.6.- Condiciones especiales

Los vertidos a cauces, alcantarillados o depuradoras deberán cumplir la Normativa vigente al respecto, justificando en el Plan Parcial que lo desarrolle.

9,12

9.4.11.- Condiciones particulares de espacios libres

9.4.11.1.- Ambito y características

Comprende la zona y terrenos que se definen como tales en los planos de Calificación de Suelo.

Corresponde a los espacios libres de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados de esparcimiento y encuentro de la población.

9.4.11.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Cerramiento de parcela

Se prohíbe cualquier tipo de cerramiento en los espacios de dominio público salvo en aquellos en que por sus características propias fuera necesario, debiendo obtenerse preceptivamente la autorización municipal.

9.4.11.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

No se permite edificabilidad alguna, excepto pequeñas construcciones desmontables y móviles como puestos de periódicos, quioscos, etc.

9.4.11.4.- Condiciones estéticas y de composición

Cuando se realicen construcciones autorizadas, éstas se acabarán de acuerdo a las Normas que en este mismo apartado se fija para el casco urbano.

Si se tratara de elementos decorativos, esculturales ..., etc., serán de composición libre, sin tener más limitaciones que su configuración física.

9.4.11.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Parques y jardines.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Construcciones de elementos decorativos y esculturales.
- Construcciones como puestos de periódicos, quioscos,... etc., en ubicaciones no distorsionantes, y que serán reguladas por la Corporación Municipal.

C.- USOS PROHIBIDOS: Todos los que no se encuentran especificados en los apartados anteriores.

9.4.11.6.- Condiciones de protección

La Corporación Municipal pondrá los medios necesarios para mantener en un buen estado de conservación los espacios destinados a este uso.

Quedan prohibidas las construcciones de carácter fijo y permanente.

9.4.12.- Condiciones particulares de viario

9.4.12.1.- Ambito y características

Comprenden los espacios ocupados por las vías de circulación, ya sean rodadas, peatonales o vías pecuarias en suelo urbano o apto para urbanizar.

9.4.12.2.- Condiciones de edificación según Ordenación

A.- Alineaciones Oficiales

Es la que se fija en el plano de Alineaciones y Rasantes.

9.4.12.3.- Condiciones volumétricas

A.- Edificabilidad máxima

No se permite edificabilidad alguna, excepto pequeñas construcciones desmontables y móviles como puestos de periódicos, quioscos, etc.

9.4.12.4.- Condiciones estéticas y de composición

Para el mobiliario urbano se tenderá a que el diseño sea unificado, y a materiales propios del lugar.

9.4.12.5.- Condiciones de uso

A.- USO PRINCIPAL: Infraestructura viaria.

B.- USOS COMPATIBLES:

- Construcciones destinadas a puestos de periódicos,

quioscos, etc., en zonas peatonales, en ubicaciones no distorsionantes con el medio urbano y de forma tal que garanticen un paso de anchura mínima de 1,50 metros, entre edificación. Este tipo de construcciones será reguladas por la Corporación Municipal.

- Aparcamiento.

- Resto de infraestructura

- Espacios libres

C.- USOS PROHIBIDOS: Quedan prohibidos el resto de los usos.

9.4.12.6.- Condiciones de protección

La Corporación Municipal pondrá medios necesarios para mantener en un buen estado de conservación los espacios destinados a este uso.

Quedan prohibidas las construcciones de carácter fijo y permanente.

9.5.- POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION

De acuerdo con lo especificado en el Artículo 9.2.1, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación, son las que se describen en las fichas adjuntas a este articulado, tomando tales propuestas como soluciones a concretar en el desarrollo de la Normativa y no como vinculantes, siendo siempre propuestas variables en función del conjunto urbano.

ENCLAVE: MARGEN RIO TOROTE

SUP.: 25.750

1

CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

USOS	M/2 ² SUELO	M/2 ² EDIFICA.	M/2 ² CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO
RESIDENCIAL	11.554	9.243	
VIALES	6.331		6.331
ESPACIOS LIBRES	7.865		7.865
TOTAL	25.750	9.243	14.196
APROVECHAMIENTO BRUTO 0,359 m2/m2 NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 77			

2

DESARROLLO DE LA ORDENACION

SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVO AL DESARROLLO	PROYECTO DE COMPENSACION
	PROYECTO DE URBANIZACION
COMPROMISOS	PROYECTO DE URBANIZACION 2 AÑOS
	OBRAS DE URBANIZACION 2 AÑOS
ORDENANZA DE APLICACION	ENSANCHE GRADO 3

3

CONDICIONES PARTICULARES

 

