



ART. 8.8. ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO

1. Ámbito.

Se recoge delimitada en los planos de ordenación con las especificidades que en ellos se recogen.

2. Definición y regulación.

Zona caracterizada por la fragmentación de la estructura parcelaria, desarrollo homogéneo y alto grado de ocupación, correspondiente al núcleo antiguo, y regula la edificación dentro de su ámbito.

3. Tipología dominante

Edificación en manzana cerrada entre medianerías y adosada. Edificación en alineación de calle, con excepción de las zonas con definición de retranqueo.

4. Tipología compatible

Mantenimiento de edificaciones aisladas en el casco. Podrá ser sustituida por edificación pareada o adosada, pero manteniendo, en estos casos, el retranqueo existente para no modificar la morfología consolidada ni provocar mayor densificación.

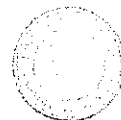
5. Parcela Edificable.

Se considera edificable cualquier parcela catastral existente que permita el desarrollo de una vivienda mínima, regulada en el Capítulo 4, Uso Residencial.

Para nueva parcelación las condiciones serán las siguientes:

- Frente mínimo: 6 metros.
- Frente máximo: 20 metros.
- Fondo mínimo: 9 metros.
- Superficie mínima: 100 m².

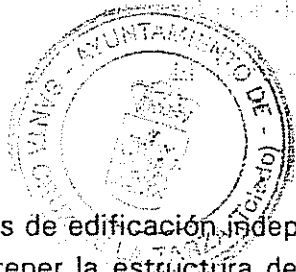
Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



06 OCT 2001

Y aprobado definitivamente con fecha 27 MAR 2002

En parcelas en que el frente sea mayor de veinte metros deberán ser subdivididas



28

debiéndose redactar proyectos de edificación independientes con modulaciones de fachada diferentes para mantener la estructura de diversidad propia de un casco antiguo como el de Santa Cruz.

6. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad vendrá condicionada por la aplicación de las condiciones de edificación, retranqueos, fondos, alturas, etc. sin que en ningún caso se pueda sobrepasar el índice máximo de 1,5 m²/m².

7. Retranqueos de la edificación.

En los casos de tipologías compatibles los retranqueos a linderos laterales serán de 2/3 de la altura máxima permitida con un mínimo de 3 metros.

8. Alturas permitidas

La altura máxima será de 6,5 metros.

En caso de calles de fuerte pendiente, podrá igualarse la cornisa con la edificación colindante pero siempre respetando las determinaciones del artículo 5.6.

El número máximo de plantas es de dos (B + 1) plantas.

La planta baja podrá tener un máximo de 3,50 metros y las restantes plantas 3 metros. Deberán tener en cuenta las condiciones estéticas de homogeneidad con los edificios colindantes, y las contenidas en el artículo 7.3.B.

9. Fondos edificables

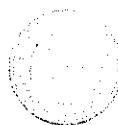
12 metros desde la alineación de calle o desde el retranqueo definido; no obstante, si la parcela tiene fondo superior a quince metros podrá ocuparse en planta baja, sin incrementar la edificabilidad hasta un máximo de quince metros.

En todo caso la edificación deberá separarse del fondo de parcela 3 metros como mínimo.

10. Usos

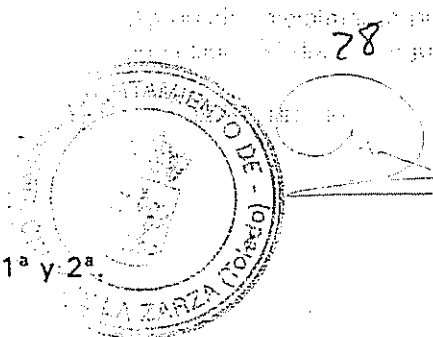
1. Uso principal o característico.

Visto por la C.R.U. En sesión de fecha



02 JUN 2002

V. aprobada y firmada
con fecha 7 JUN 2002
Cap. 8. 8.



- Residencial: en categorías 1ª y 2ª.

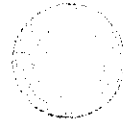
2. Usos complementarios, compatibles o autorizables.

- Residencial Categoría 3ª
- Terciario-Comercial: En categorías 1ª y 2ª. La categoría 3ª sólo previo estudio que justifique la no producción de impactos, tanto por razones de estéticas como por las condiciones de la propia actividad.
- Terciario Hostelero: en Categorías 6ª, 7ª y 9ª, esta última sin emisión de ruidos.
- Terciario-Oficinas: En todas sus categorías.
- Dotacional: Todas las Categorías, salvo las número 10ª y 12ª.
- Industrial: En Clase Industria Ordinaria y Talleres: Categorías 1ª.
En Clase Almacenamiento: Categoría 7.
En Clase Garaje-aparcamiento.
- Espacios libres y zonas verdes, Infraestructuras básicas y Red viaria.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás.

Visto por la C.R.U. En sesión de fecha



09 OCT 2001

11. Condiciones estéticas

Y aprobado definitivamente con fecha

27/10/01

Todas las edificaciones incluidas dentro del perímetro que delimita esta Ordenanza, deberán respetar las siguientes condiciones estéticas:

- Cubiertas.- Deberán resolverse con faldones de inclinación comprendida entre un mínimo de 20 grados y máxima de 25 grados sexagesimales, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas y los paños de cubierta de inclinación superior a la indicada para formación de mansardas, tanto por encima del último forjado como en plantas inferiores. El material de cubrición será la teja cerámica.
- La composición de las cubiertas será tal que en todos los frentes que den a la vía pública, en alineación de vial o retranqueada, los aleros serán horizontales, no permitiéndose la formación de hastiales o frentes abuhardillados, con independencia de las condiciones de aprovechamiento o número de plantas.
- Los aleros de cubierta no podrán tener un vuelo superior a 0,50 metros. La cara inferior de los aleros no podrá estar por encima del forjado de la última planta.
- Fachadas y cerramientos.- Deberá acabarse con materiales de la zona, piedra natural o revocos enfoscados pintados en color blanco o tonos de la gama clara de los



colores terrosos u ocres. Se prohíben expresamente los colores intensos y las fábricas de bloque de cemento o ladrillo visto, salvo en recercados de huecos o formación de aleros al modo tradicional. Se prohíben expresamente las esquineras de fachada realizadas con piedra natural de pequeño espesor, chapa cortada en telar, en imitación de las tradicionales de sillares o sillarejos. Los zócalos podrán ser resaltados con enfoscados o revocos pintados en tonos más intensos, o de piedra natural con despieces tipo "mampostería" o regulares. Se prohíben expresamente los aparejos de "mampostería concertada" y el uso de piedra artificial, terrazo o revestimiento cerámico no encalado.

- Composición de fachadas.- Las fachadas serán planas sin cuerpos volados cerrados de edificación que se prohíben expresamente. En su composición deberá justificarse la distribución de huecos y altura de los forjados, intentando la homogeneidad con los edificios colindantes presentando en los proyectos de nueva edificación los alzados complementados con los de los adyacentes. Si estos están catalogados deberá mantenerse la continuidad de impostas o frentes de forjado que pudiera tener.

- La forma de los huecos deberá ser cuadrada o rectangular de eje mayor vertical.

- Carpinterías.- Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio en su color natural así como los colores bronce claro o dorado y las terminaciones en brillo. Se prohíben así mismo en carpinterías de plástico en colores estridentes.

- Cerramientos de parcela.- Los que definan las alineaciones oficiales se ejecutarán con una parte maciza de altura máxima de 1 m. en piedra natural, chapado de piedra o revocos o enfoscado análogos a las fachadas; el resto hasta una altura máxima de 2,50 m. con cierres permeables vegetales de madera o metálicos.

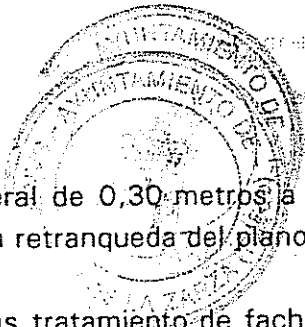
- Los cerramientos existentes que se adecuen en cuanto a materiales, texturas y color a estas condiciones se mantendrán con sus características actuales especialmente los de piedra natural.

- En los casos en los que existan muros de cerramiento o elementos aislados de piedra natural, como recercados de puertas o ventanas, en edificaciones que se renueven, no estando catalogados, la nueva construcción que se realice mantendrá la integridad de los muros o reutilizará los elementos en la planta baja de la misma edificación.

- Balcones y terrazas.- Los balcones podrán volar un máximo de 0,30 metros y serán siempre con peto abierto de cerrajería por todos sus lados, cerrajería que deberá pintarse en tonos oscuros castaños o negro. El ancho será el del hueco de fachada



27 MAR 2002



78

[Handwritten signature]

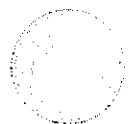
con posibilidad de vuelo lateral de 0,30 metros a cada lado. No se permiten las terrazas abiertas con fachada retranqueada del plano de la alineación.

- Medianerías.- Tendrán todas tratamiento de fachadas siéndoles de aplicación lo estipulado para ellas.

- Escaleras.- No se permite construir escaleras de acceso a planta primera en el frente de fachada de la edificación.

En caso de dudas en la interpretación de esta ordenanza de estética, se estará a lo que razonadamente determinen los técnicos municipales.

Visto por la C.R.U. En sesión de fecha



07 OCT 2003

Y aprobado por el Ayuntamiento
con el número de acta

27 MAR 2003