



ART. 8.9. ORDENANZA 2. EXTENSIÓN DE CASCO.

1. Ámbito y definición.

Se delimita en los planos de ordenación y corresponde a zonas que bordean al Casco Antiguo que han estado caracterizadas por soluciones edificatorias diversas. Constituye una ordenanza que regula la edificación dentro de su ámbito con características de transición entre el Casco Antiguo y la Residencial Unifamiliar. Dentro de dicho ámbito se encuentran subámbitos en los que la tipología actual tiene carácter de vivienda unifamiliar consolidada y, por considerar conveniente su mantenimiento, se señalan como Ordenanza 3, con el grado que le corresponda en función de la tipología. En estos casos esa otra Ordenanza es por la que debe regularse, en su caso, su renovación.

2. Tipología dominante

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

4. Tipología compatible

La edificación en bloque, como pequeña edificación rodeada de jardín, o la Edificación Residencial Unifamiliar, en este último caso cumpliendo las condiciones generales de la ordenanza 3.

5. Parcela Edificable y condiciones de edificación.

Se considera edificable cualquier parcela catastral existente que permita el desarrollo de una vivienda mínima, respetándose las restantes condiciones de la ordenanza.

Para nueva parcelación las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

Sup. mín.	Frente mínimo	Edificabilidad	% Ocupación
150 m ²	6,5 m.	1,3 m ² /m ²	80%

En caso de parcelaciones mayores se respetarán los siguientes criterios de forma con la edificabilidad anterior:

Para parcelaciones con parcela de superficie comprendida entre 150 m² y 200 m² el frente mínimo será de 8 m. y la ocupación del 75%,

Visto por la CRU. En sesión de fecha
 01/07/2001
 Y aprobado definitivamente
 con el número 12...

El Secretario

Para parcelaciones de parcela mínima igual o mayor de 200 m² el frente mínimo será de 10 m. y la ocupación máxima del 70%.

6. Retranqueos de la edificación.

La nueva edificación se adaptará a las condiciones de las edificaciones colindantes, con las siguientes soluciones posibles:

- 1.- Edificación entre medianerías con alineación de calle a ambos lados.
- 2.- Edificación con medianería y alineación de calle a un lado y medianería retranqueda en los casos recogidos en los planos.
- 3.- Edificación con medianería y alineación de calle a un lado y retranqueado a otro.

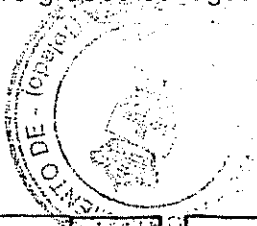
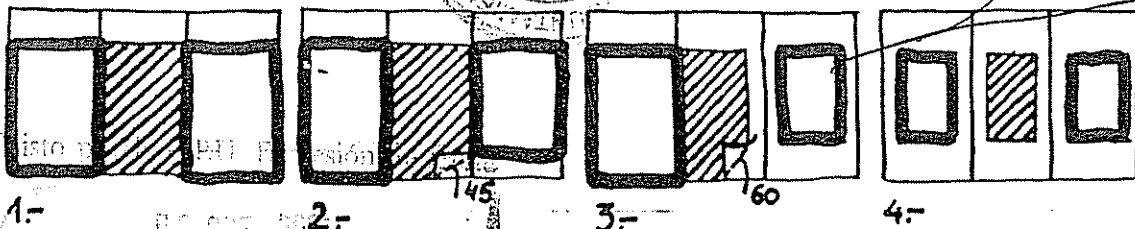
En ningún caso se podrá edificar creando una nueva medianería sobre parcela no edificada.

Se podrán adosar dos edificaciones en parcelas independientes, siempre que se edifiquen, con proyecto común o no, simultáneamente.

En los casos de tipologías compatibles los retranqueos a linderos laterales serán iguales a los de las edificaciones existentes y siempre igual o mayor que 2/3 de la altura máxima permitida con un mínimo de 3 metros.

En los casos de ajuste de alineaciones, de calle a retranqueo, la edificación se escalonará en su frente con un ángulo de 45 grados sexagesimales.

Esquemas de interpretación.



20 NOV 2001
 FIRMA DEL FUNCIONARIO

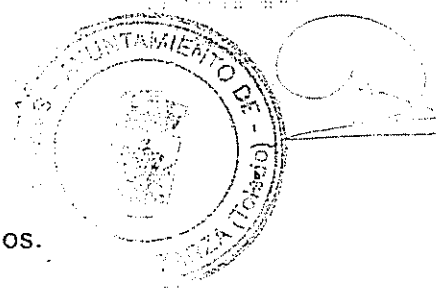
1.- 09 OCT 2001
 2.-

Aprobado definitivamente
 en sesión del día 2-7 MAR 2002



Diligencia - Aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión de 24-XI-2004
 Cap. 8 - 13

EL SECRETARIO



7. Alturas permitidas

La altura máxima será de 6,5 metros.

La altura máxima de coronación o cumbrera será de 9 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.

8. Fondos edificables

En los casos de edificación en alineación de calle, 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 3 metros del fondo de parcela.

9. Usos

1. Uso principal o característico.

- 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.
- Industrial: En Clase Industria Ordinaria y Talleres: Categorías 1ª y 2ª.
En Clase Almacenamiento: Categoría 7.

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



06 OCT. 2001

Y aprobado definitivamente
con fecha 07 MAR. 2002.



En Clase Garaje-aparcamiento.

- Espacios libres y zonas verdes, Infraestructuras básicas y Red viaria.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás.

Visto por la C.B.H. En sesión de fecha



08 OCT. 2001

Y aprobado definitivamente con fecha.....

27 MAR 2002

10. Condiciones estéticas

Todas las edificaciones incluidas dentro del perímetro que delimita esta Ordenanza, con independencia de que les sea de aplicación su ordenanza propia deberán respetar las siguientes condiciones estéticas:

- Cubiertas.- Deberán resolverse con faldones de inclinación superior a los 20 grados sexagesimales y máxima de 30 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.

- En los casos de edificación junto a una medianería existente o entre medianerías existentes, 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.

- 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 esquinas de fachada realizadas con piedra natural de pequeño espesor, chapa cortada en telar, en imitación de las tradicionales de sillares o sillarejos.

- Composición de fachadas.- En las edificaciones entre medianerías existentes serán de aplicación las condiciones estéticas del Casco Antiguo.

- 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 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.

- Los balcones serán siempre con peto abierto de cerrajería por todos sus lados, cerrajería que deberá pintarse en tonos oscuros castaños o negro. Se prohíben los cuerpos cerrados de edificación.

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

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



08 OCT 2001

Y aprobado definitivamente
con fecha... 7 MAR 2002