



ART. 8.13 ORDENANZA 6. TRANSFORMACIÓN DE ANTIGUOS USOS INDUSTRIALES

1. Ámbito y regulación.

El ámbito de esta ordenanza es el definido en el plano de Ordenación nº 2 a escala 1:2.000, y corresponde a una zona, en el entorno de un tramo de la Avenida de Castilla-La Mancha (primer tramo de la carretera de Cabezasmesada y calle de la Estación) con el objeto de regular los usos pormenorizados y las condiciones de edificación en su ámbito para la renovación de antiguos usos industriales y rehabilitación de algunas edificaciones existentes, sin dejar fuera de ordenación los usos e instalaciones existentes.

2. Uso y tipología dominante

El uso y tipología característico será el residencial en áreas en las que la edificación dentro de la parcela mantiene la alineación a la calle, o el retranqueo existente, en parte de los frentes dejando áreas libres interiores públicas o privadas en comunicación con el viario público.

Los edificios existentes catalogados podrán albergar usos terciarios y dotacionales.

La intensidad del uso viene limitada por la doble regulación de condiciones de edificación y de índice de edificabilidad.

3. Condiciones de conservación y rehabilitación.

Los edificios catalogados dentro de esta zona de ordenanza, señalados en el plano de Ordenación además de en el de Catalogación, deberán ser conservados y rehabilitados y manteniendo su estructura.

El proyecto de rehabilitación y su ejecución será simultáneo con el desarrollo de la parcela y parte constitutiva del proyecto de edificación sujeto a licencia. En este caso computarán a efectos de edificabilidad y ocupación al 50% de su superficie construida.

4. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación son de 0,6 m²/m² y ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela.

5. Condiciones de parcela edificable.

Visto por la CPU. En sesión de fecha





78

1. Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal.

2. En las parcelas catastrales que contengan un edificio catalogado a rehabilitar, se deberá redactar una ordenación en grado de desarrollo de Estudio de Detalle, de los volúmenes edificables sobre las parcelas existentes y las propuestas de parcelación, que deberá ser aprobado con anterioridad a la solicitud de la parcelación urbanística (art. 89 1.a) y licencia de edificación. La ordenación no podrá establecer nuevas alineaciones ni apertura de viario. En este supuesto, de no apertura de viario, el desarrollo no tendrá consideración de unidad de actuación Urbanizadora, por lo que no será de aplicación el régimen urbanístico determinado por el artículo 69.1 de la Ley 2/98.

Autón-
Zac
de Cond
Patrimon

3.- En el caso de que, a petición de los interesados, el Ayuntamiento considerara oportuno la apertura de algún viario, delimitará una Unidad de Actuación Urbanizadora en cuyo caso estará sujeta al régimen urbanístico del artículo 69.1 de la Ley 2/98, y su ordenación estará sujeta a las condiciones de actuaciones urbanizadoras reguladas por el artículo 99 de dicha Ley.

+
Art. 31
Quitar

A efectos de estas nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de:

- 200 m² con una forma tal, que tenga 6 metros o más de longitud de fachada al espacio público y permita inscribir entre sus linderos un círculo de 6 m. de diámetro. En todo caso cuando en la parcelación se integre un edificio catalogado la modulación de la parcelación deberá permitir que se mantenga el ritmo de huecos-macizos del edificio catalogado, adaptando el frente mínimo a dicho ritmo.

Sim
apart
Unidad
Urbaniz

6. Alineaciones y retranqueos.

Deberán respetarse las alineaciones existentes o las que se deriven de la ordenación que se realice. En caso de no mantener la alineación de la calle el retranqueo mínimo a la alineación de la calle será de 3 metros.

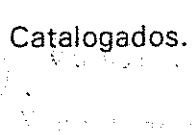
En las ordenaciones que se realicen se respetará un retranqueo a linderos de 3 metros.

En los supuestos de parcelas colindantes con edificaciones existentes a mantener, los criterios de posición de la edificación serán iguales a los de la Ordenanza 2 Extensión de Casco, artículo 8.9, apartado 6 de este Capítulo de Ordenanzas.

7. Altura máxima:

La altura máxima será: - La existente para los edificios Catalogados.

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



27 MAR 2002



- 7 metros y 2 plantas (B + 1) en el resto.

Cuando se realicen nuevas construcciones en alineación paralela a la calle como ampliación de algún edificio catalogado, la altura deberá respetar la de éste último, enrasando aleros y ordenación de fachada.

Ver

8. Fondo edificable.

El fondo máximo edificable para la nueva edificación será de 18 metros, con la obligación de que, en todo caso, las nuevas construcciones queden separadas del fondo de la parcela un distancia mínima de tres metros

8. 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: Categoría 1ª.
En Clase Almacenamiento: Categoría 7.
En Clase Garaje-aparcamiento: Todas las Categorías
- Espacios libres y zonas verdes,

3. Usos prohibidos.

Todos los demás.

9. Condiciones estéticas

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

Visto por la C.R.U. En sesión de fecha
 06 OCT 2001
 Y aprobado definitivamente
 con fecha.....
 7 MAR 2002



- 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.

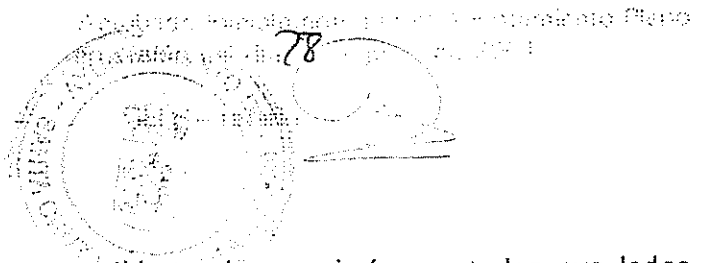
- Carpinterías.- Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio en su color natural así como los colores bronce claro o dorado y las terminaciones en brillo. Se prohíben así mismo en carpinterías de plástico colores estridentes.

- 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.

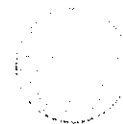




- Los balcones serán siempre con peto abierto de cerrajería por todos sus lados, cerrajería que deberá pintarse en tonos oscuros castaños o negro. Se prohíben los cuerpos cerrados de edificación.

- 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.....

AFI 2002