

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Prorrogado

por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992



El Secretario

66

2.- Normas específicas para las distintas clases de suelo

2.1.- Normas específicas para SUELO URBANO

Estas ordenanzas desarrollan y concretan los aspectos - sobre volumen, uso y condiciones estéticas contemplados en la normativa general anteriormente expuesta para todo tipo de -- construcciones dentro del casco urbano.

La posibilidad de desarrollar estos aspectos de forma - más concreta se hará mediante Estudio de Detalle conforme preveen los artículos 14 de la vigente Ley de Régimen del Suelo - y 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

La edificación situada fuera del mencionado suelo Urbano, al cual nos venimos refiriendo, se regirá por la normativa correspondiente al suelo Urbanizable o al No Urbanizable.

En los nuevos suelos calificados como Urbanos con ordenanzas distintas de la 1, no se fija el sistema de actuación, el cual será fijado, en su momento, por el Ayuntamiento según las circunstancias, siendo exigible, en todo caso la Re-- parcelación de los terrenos afectados para la obtención de -- espacios de uso comunitario, así como la regularización de -- fincas a efectos de su transformación en solares.

2.1.01.- Condiciones para el suelo Urbano

Definición: Son las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los apartados anteriores regulan los diferentes aspectos a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

67

2.1.02.- Condiciones particulares de la Zona 1 Edificación en manzana cerrada

1.- Ambito y uso característico

1.1.- Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas con el número 1 en los planos de Calificación del Suelo y comprende la zona del casco urbano consolidado y construido en edificación intensiva en manzanas de edificación cerrada. La edificación corresponde a la tipología de "Edificación entre medianeras formando manzana cerrada".

1.2.- Su uso característico es el residencial.

2.- Condiciones de volumen

2.1.- Posición de la edificación.

2.1.1.- Posición respecto a la alineación.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior a calle, la cual queda definida en los planos de "Calificación del Suelo, Alineaciones y alturas", si bien, el Ayuntamiento, en su criterio, podrá ordenar el establecimiento de chaflanes y la corrección de alineaciones de las dimensiones oportunas y en los lugares precisos para mejorar las condiciones de circulación, visibilidad, o estéticas.

2.1.2.- Posición respecto a los linderos laterales. En general la edificación habrá de adosarse a los dos linderos laterales para conseguir manzanas cerradas y no alterar la imagen de la ciudad en esta zona, sin embargo podrán autorizarse edificaciones que se adosen únicamente a uno de los linderos laterales, dejando un patio o jardín junto al otro, si bien en estos casos, se deberán tratar la medianeras que dejan al descubierto y se deberá formalizar la alineación exterior en esta zona siguiendo la línea marcada en planos y/o por el Ayuntamiento mediante obra de fábrica de al menos 1'00 m. de altura que se completará hasta la altura de la planta baja con cerrajería, pudiéndose también-

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Prudencial por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV 1992

El Secretario

68

autorizar cerramientos de fábrica completos en toda la altura señalada sin la colocación de -- elementos de cerrajería.

No se autorizarán edificaciones que se retranquean respecto a los dos linderos laterales.

No se autorizará dejar solares sin cerrar-abiertos a las vías públicas.

2.1.3.- Posición respecto al lindero del fondo.- No se establece criterio específico, pudiéndose adosar a él o dejar un retranqueo, siendo este como mínimo y en caso de dejarse, de las medidas correspondientes a los patios que en apartados siguientes se definen.

2.2.- Ocupación máxima.- 100%

2.3.- Altura máxima.- Viene definida en número de -- plantas y metros por las relaciones siguientes.

2 plantas	7,30 m.
3 plantas	9,40 m.

2.4.- Patios interiores.- Se estará a lo dispuesto en los apartados 9 y 10 de las Condiciones Generales de volumen.

2.5.- Cuerpos volados.- Se estará a lo dispuesto en el apartado 11 de las Condiciones Generales de volumen.

No se permiten los cuerpos volados cerrados.

2.6.- Rasantes.- Según planos.

El Ayuntamiento podrá variar las rasantes existentes de las vías públicas o espacios exteriores en las dimensiones necesarias y en los lugares precisos para mejorar las condiciones de circulación, visibilidad o estéticas de las mismas, debiendo adaptarse a ellas los particulares.

2.7.- Parcela mínima.- No se establece, pudiendo ser edificada cualquier parcela existente capaz de albergar un programa de vivienda mínimo definido en estas ordenanzas.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

69

En Parcelaciones, ~~reparcelaciones~~, agrupaciones y segregaciones se establece que las parcelas resultantes sean como mínimo de 90 m².

3.- Condiciones de uso

3.1.- Uso característico.- Residencial.

3.2.- Usos compatibles.-

- a) Industrial. Se admite en situación de planta baja e inferiores a la baja.
- b) Servicios terciarios. Se admite en sus clases de comercial, oficinas, salas de reunión y hospedaje. El comercial en clases B1 y B2.
- c) Dotacional. Se admite en todas sus clases en situación de planta baja, primera y en edificio de uso exclusivo.

3.3.- Usos prohibidos.- Los no incluidos como característicos y compatibles.

3.4.- Los usos calificados insalubres, nocivos, molestos y peligrosos, según la Normativa en vigor, se adaptarán a lo que en dicha Normativa se preceptúa, siendo necesario adoptar las medidas correctoras necesarias en aquellos que se definan como permitidos (característicos y compatibles).

4.- Condiciones estéticas

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de condiciones estéticas, cumpliéndose además las siguientes:

Las fachadas exteriores tendrán, en su composición:

- a) Dispondrán en su remate de cornisa o alero.
- b) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o balconadas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.
- c) No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

70

d) La cubierta se resorverá con las aguas y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta horizontal.

4.1.- Muros exteriores

Podrán ser:

- De piedra a) sillería
- b) manpostería
- c) chapado

La piedra debe ser la del lugar (areniscas).

- Enfoscado. Los enfoscados deben ser los tradicionales en la zona y en colores claros.

Quedarían prohibidos:

- Fábrica de ladrillo.
- Chapados en ladrillo.
- Alicatados.
- Paneles metálicos.
- Hormigón visto.

4.2.- Zócalos.

Se podrán poder zócalos en los edificios de:

- Piedra (sillería, manpostería o chapado).
- Enfoscados en distinto color o testura al -- resto de la fachada.
- Hormigón visto tratado.

Quedarán prohibidos:

- Fábrica de ladrillo.
- Chapado en ladrillo.
- Alicatado.
- Paneles metálicos.

4.3.- Cubiertas.

Deberán ser de teja curva cerámica (árabe).

Las cubiertas serán a dos o cuatro aguas, con pendientes entre el 30% y el 45%, ó manteniendo las pendientes de cubiertas de edificaciones situadas en el mismo tramo de calle, con línea de pendiente continua (sin quiebros ni sobre saltos) desde el alero hasta la cumbre.

Fuera de la línea de cubierta únicamente se permitirán conductos o chimeneas de ventilación realizadas en fábrica con acabados propios del lugar, ocultando los remates de materiales no tipológicos (hormigón, fibrocemento, chapa, etc)

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

71

Quedan prohibidos las demás tipologías y materiales de cubierta (fibrocemento, pizarras, cemento, chapa, etc.).

- 4.4.- Aleros.
Deberán ser de canecillos y tabla de madera con vuelos según apartado 11 de las Condiciones Generales de volumen, pudiéndose hacer también de fábrica.
- 4.5.- Canalones, Bajantes y Gárgolas.
Se admiten de cinc, chapa galvanizada y fundición.
Se prohíben las realizadas en P.V.C. visto en su color. Si pintadas.
Las bajantes deben ir protegidas hasta 2 m. de altura desde el nivel de acera.
- 4.6.- Huecos.
Irán en los mismos acabados, en general, que las fachadas, si bien se recomienda el realizar recercados un poco recercados o rehundidos sobre el plano de la fachada. Los recercados podrán estar realizados en piedra natural.
El alfeizar de la ventana podrá ser de piedra -- artificial o natural, de baldosín cerámico, o de plomo.
Los huecos serán de proporción vertical.
- 4.7.- Carpinterías exteriores.
Podrán ser:
a) de madera para pintar
b) de aluminio lacado en blanco o negro
c) de hierro pintado
d) de madera barnizada teñida
e) de P.V.C.
f) de aluminio anodizado en color bronce.
Quedan prohibidas carpinterías de aluminio en su color y hormigón.
- 4.8.- Persianas.
Se recomienda el uso de frailerías interiores, si bien se pueden usar también:
- Persianas exteriores de madera enrollables en capialzado interior.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Provisional por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 NOV. 1992

El Secretario

72

- Persianas de F.V.C. enrollables en capialzado interior.
 - Persianas exteriores enrollables exteriormente (típicas de pequeñas maderitas que suelen ir - en color verde).
- Se prohíben:
- Las de aluminio en su color.
- 4.9.- Se realizarán de cerrajería en los que la base - del mismo se realiza en pletina metálica recibida mediante garras a la fábrica de fachada formando cuerpo con barandilla del balcón. Se admiten también los de canecillos de madera perpendiculares a fachada y tablero de madera. Se prohíben las realizadas mediante vuelo de viguetas prefabricadas de hormigón o hierro. Las barandillas estarán realizadas preferiblemente en hierro, según modelos tradicionales. También se admiten barandillas de madera. Se prohíben las barandillas de tubo de hierro, aluminio ó petos cerrados de fábrica.
- 4.10.- Puerta acceso situadas en planta baja.
Pueden ser de:
- Madera maciza pintada ó barnizada con ó sin clavos (se recomienda con clavos).
 - Cancelas de hierro forjado.
- Quedan prohibidos:
- Puertas de chapa plegada ó lisa y de aluminio anodizado.
- 4.11.- Ventanas y huecos en planta baja.
Se recomienda que tengan rejas de forja con dibujos similares a los tradicionales de la zona, siguiendo el resto como se ha descrito con anterioridad.
Se prohíbe la reja de aluminio y tubo de hierro