

INDICE

INTRODUCCION

- 1.1.- Definición
- 1.2.- Ambito territorial
- 1.3.- Vigencia
- 1.4.- Regimen urbanistico del suelo
- 1.5.- Ejecución de planeamiento

NORMAS DE USO

- 2.1.- Clases de usos
- 2.2.- Ambito de aplicación
- 2.3.- Simultaneidad y convivencia de usos
- 2.4.- Condición de incompatibilidad
- 2.5.- Uso residencial
- 2.6.- Uso industrial
- 2.7.- Uso comercial
- 2.8.- Uso dotacional
- 2.9.- Determinación de usos relativos a la defensa nacional
- 2.10.- Usos menores

NORMAS DE VOLUMEN

- 3.1.- Definición
- 3.2.- Condiciones de posición
- 3.3.- Condiciones de parcelación
- 3.4.- Condiciones de edificación
- 3.5.- Plantas de edificación
- 3.6.- Condiciones estéticas generales

REGULACION DEL SUELO

- 4.1.- Ordenanza RC: Residencial Cerrada
- 4.2.- Ordenanza RA: Residencial Abierta
- 4.3.- Ordenanza RM: Residencial Mixta
- 4.4.- Ordenanza D : Dotacional
- 4.5.- Ordenanza I : Industrial
- 4.6.- Ordenanza EL: Espacio Libre



- 4.7.- ORDENANZA CD: Centros Diferenciados
- 4.8.- Regulación del suelo urbano en N.R.T.
- 4.8'- Ordenanza SU/NRT: Suelo Urbano en Núcleos Rurales Tradicionales
- 4.9.- Ordenanza SU/NRF: Suelo urbano de Núcleos Rurales de reciente formación.
- 4.10.-Grupos de ordenanzas.

REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE

- 5.1.- Prescripción de uso
- 5.2.- Prescripción de aprovechamiento
- 5.3.- Prescripción de superposición
- 5.4.- Prescripción de dimensionado

REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

- 6.1.- Clasificación del suelo no urbanizable
- 6.2.- Ordenanzas reguladoras en suelo no urbanizable nuclear SNU/N
- 6.3.- Ordenanzas reguladoras en suelo no urbanizable internuclear SNU/I
- 6.4.- Ordenanza reguladora en suelo no urbanizable - especialmente protegido
- 6.5.- Ordenanza SNU/N: Suelo no urbanizable nuclear
- 6.6.- Ordenanza SNU/IN: Suelo no urbanizable internuclear normal
- 6.7.- Ordenanza SNU/IPC: Suelo no urbanizable internuclear de protección de cauces.
- 6.8.- Ordenanza SNU/IPV: Suelo no urbanizable internuclear de protección de vías
- 6.9.- Ordenanza SNU/EP: Suelo no urbanizable especialmente protegido.
- 6.10.-Condiciones higienicas generales en suelo no urbanizable
- 6.11.-Condiciones estéticas en suelo no urbanizable
- 6.12.-Condiciones de una parcela de suelo no urbanizable para ser edificada.



I.- INTRODUCCION

1.1.- DEFINICION

La presente Normativa Urbanistica contiene, dentro de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, las directrices sobre el uso del suelo y la edificación en todo el municipio.

Tales Normas han sido elaboradas de acuerdo con la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables.

Todos aquellos conceptos que no quedaran suficientemente explícitos o no indicados en esta Normativa, se regirán por los criterios que al respecto señale la Ley y tales disposiciones.

Asimismo, las Normas se redactan como sustitorias del Planeamiento Municipal y en este sentido se entenderá su contenido.

1.2.- AMBITO TERRITORIAL

Esta Normativa Urbanistica se ejercerá sobre todo el término municipal.

1.3.- VIGENCIA

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento tendrán vigencia hasta su revisión o sustitución por un Plan General.

Se programan, como mínimo, para un periodo de ocho años y contienen los supuestos de su revisión.

El Ayuntamiento revisará cada cuatro años el ámbito del SUB contenido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Si como consecuencia de esta revisión se modificase tal suelo calificado como urbanizable tal revisión se completará con las determinaciones y documentos justificativos que convengan y se sujetará a las disposiciones enunciadas para su formación.



1.4.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

1.4.1.- CLASES DE SUELO

El suelo de todo el término municipal se clasifica en - uno de los tres tipos siguientes: urbano, urbanizable y no urbanizable.

La división espacial del suelo se indica en los Planos de Organización Espacial o en esta Normativa.

1.4.2.- SUELO URBANO

Suelo urbano es el que, regulado por el artículo 83 de la Ley del Suelo y demás disposiciones concordantes, - cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o - por estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 partes de su superficie.

1.4.3.- SUELO URBANIZABLE

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que las Normas Subsidiarias de Planeamiento declare aptos, - en principio, para ser urbanizados.

Tal suelo urbanizable se entiende como suelo apto para - urbanizar con arreglo a las prescripciones contenidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y según lo señalado en la normativa vigente.

Dentro del suelo urbanizable se distinguen dos clases:

- a) El prioritario, SUB/P, constituido por aquel de preferente urbanización al realizar en los próximos 4 años;
- b) El no prioritario, SUB/NP, constituido por el restante suelo apto para urbanizar.



1.4.4.-SUELO NO URBANIZABLE

Suelo no urbanizable es el que, regulado por los artículos 5 y 86 de la Ley del Suelo, pertenezcan alguna de las dos variedades siguientes:

a) Los que las Normas Subsidiarias no incluyen en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los artículos anteriores.

b) Los espacios que las Normas Subsidiarias determinen por otorgarle un especial protección, a los efectos de la Ley del Suelo, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, o ganadera, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, o de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora ó el equilibrio ecológico.

En todo caso cumplirá las especificaciones de los artículos 40 y 41 de la Laga.

1.4.5.- NUCLEO DE POBLACION

En relación con las prescripciones del artículo 85 de la Ley del Suelo, a efectos de posibilidad de formación de un núcleo de población, se entiende por tal al asentamiento humano de población superior a 50 habitantes residentes en 10 o mas viviendas agrupadas formando un entramado de calles o plazas, o dispuestas linealmente sobre una o mas carreteras convergentes, sin mas limitación que la correspondiente a distancia inferior o igual a 100 ms. entre dos edificaciones.

La línea perimetral constituida por paralelas a 100 ms. de la línea tangente a las edificaciones del núcleo, que son aquellas separadas como máximo 100 ms, es la línea delimitadora del mismo.



1.5.- EJECUCION DE PLANEAMIENTO

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes Parciales que desarrollan este planeamiento se realizará en cualquiera de los siguientes niveles de actuación:

- a) Poligonos completos, partes o elementos diferenciados de los mismos.
- b) Sistemas generales completos o elementales de los mismos diferenciados.
- c) Unidades elementales.
- d) Actuaciones aisladas.

La delimitación de Poligonos o Unidades Urbanas de Actuación se señala en el plano correspondiente.

No obstante tal delimitación ha de entenderse como genérica, pudiendo ajustarse, según los requisitos del artículo 117 de la Ley del Suelo, en el inicio de la actuación.

La Administración municipal establecerá el sistema de actuación aplicable a cada Poligono, en el inicio de la actuación, con fundamento en las prescripciones del artículo 119 de la LS.



2.- NORMAS DE USO

2.1.- CLASES DE USOS

A efectos de esta Normativa Urbanística se establecen los siguientes usos y niveles de agrupación:

1º.- USOS BASICOS, correspondientes a la diferenciación - mas elemental de ocupación espacial.

Comprenden las siguientes variedades:

Residencial(R), comercial(C), industrial(I) y dotacional - (D).

2º.- USOS MIXTOS , correspondientes al espacio de utilización mixta o conjunción indiferenciada de usos básicos.

Se distinguen los siguientes atendiendo a su magnitud:

a) Grupo binario, constituido por la agrupación de dos - usos básicos(es decir,RC,RI,RD,CI,CD e ID)

b) Grupo ternario, constituido por agrupación de tres,(o sea, RCI,RCD, CID y RDI)

c) Grupo múltiple, correspondiente a la mayor indiferenciación espacial de los usos básicos,(es decir,RCID)

2.2.- AMBITO DE APLICACION

Las condiciones que se indican a cada uso del suelo son - de aplicación a los edificios e instalaciones de nueva - planta o a la modificación de los edificios ya existentes.

2.3.- SIMULTANEIDAD Y CONVIENCIA DE USOS

Los usos incidentes en una actividad cumplirán en todo ca - so las condiciones propias y de compatibilidad.

2.4.- CONDICION DE INCOMPATIBILIDAD

Será la establecida en la normativa vigente



2.5.- USO RESIDENCIAL

2.5.1.- DEFINICION

Se define como uso residencial el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinado a vivienda o residencia de personas.

2.5.2.- CLASIFICACION

Se distinguen las siguientes clases de viviendas:

1º.- Vivienda aislada.- Es la situada en edificio independiente.

2º.- Vivienda agrupada.- Es la situada en un edificio colectivo que incluye mas de una.

2.5.3.- CONDICIONES.

Se cumplirán en cualquier caso las indicadas por la legislación vigente.



2.6.-USO INDUSTRIAL

2.6.1.-DEFINICION

Se define como uso industrial el correspondiente a los - establecimientos destinados a la transformación de materias o productos para su uso o ulterior elaboración.

Asimismo se consideran establecimientos industriales, los destinados al almacenaje de dichas materias o productos- asi como los dedicados a exposición, reparación y guarda de máquinas.

2.6.2.-CLASIFICACION

Se establecen los siguientes grados:

1º.- Industria compatible con vivienda.-

Comprende las industrias, talleres y almacenes que utilizando instrumentos o máquinas movidas a mano, o con motores de pequeña potencia, conviven armonicamente con la - vivienda, es decir, no transmiten molestias al exterior, - no producen ruidos, emanaciones o peligros especiales y - cumplen las condiciones sanitarias e higienicas de las - viviendas.

Se albergarán en locales situados en planta baja y superficie no superior a 200 m². Los ruidos al exterior serán inferiores a 20 decibelios.

Los talleres domésticos o de artesanía de explotación familiar, podrán ubicarse también en planta piso siempre - que tengan superficie no superior a 100m² y no produzcan ruidos al exterior superiores a 15 decibelios. Cumplirán las condiciones higienicas y sanitarias de la vivienda.

2º.- Industria incompatible con vivienda.-

Comprende las industrias en general, sin limitaciones de superficie, potencia y envergadura, que por sus condiciones o funcionalidad son incompatibles con la vivienda



2.6.3.- CONDICIONES

1º.- Se cumplirán en todo caso las que indiquen las disposiciones vigentes en materia industrial, de talleres y almacenes.

2º.- Las industrias incompatibles deberán situarse aisladamente o en áreas destinadas a tal fin.

3º.- Los edificios y locales destinados a establecimientos industriales deberán reunir las condiciones de estructura y disposición que permitan el mas eficiente, seguro e higienico funcionamiento de la actividad.

4º.- Las características constructivas de estos locales responderán a las condiciones máximas de insonización y aislamiento contra la transmisión a predios vecinos de ruidos y vibraciones.

5º.- Las partes combustibles se tratarán con ignífugos en aquellos establecimientos que por su carácter exista peligro de incendio.

6º.- Estarán provistos de aberturas o instalaciones suficientes para una buena ventilación, natural o forzada.

7º.- Las aguas residuales que no cumplan las debidas condiciones para su vertido, se depurarán previamente.

8º.- Las industrias o almacenes situados en vias de gran intensidad de tráfico estarán provistos en su interior de espacio suficiente para la carga y descarga de los vehiculos.



9ª.- La construcción de chimeneas, depósitos elevados o subterráneos, torres de enfriamiento, y cuantas obras o construcciones se realicen de carácter auxiliar o especial para la fabricación, o almacenamiento serán consideradas a efectos de autorización, como instalaciones de carácter industrial.

10ª.- Dentro de las características técnicas reseñadas, los edificios industriales tenderán a conseguir el aspecto estético de la urbanización del sector en que se ubique, tanto en lo que respecta a fachada como a arbolado, jardines, o cualquiera otra manifestación de ornato público.



2.7.- USO COMERCIAL

2.7.1.- DEFINICION

Se define como uso comercial el correspondiente a edificios de servicio público destinados a la compra-venta o permuta de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de las mismas.

Comprende asimismo los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva y peligrosa en los que predomina la parte comercial.

2.7.2.- CLASIFICACION

Atendiendo a la creatividad de ambiente urbano se establecen los siguientes grados:

- 1º.- Edificios comerciales en su totalidad.
- 2º.- Locales comerciales en semisótano, planta baja, planta piso, pasaje o galería.
- 3º.- Locales menores; propios para artículos de niños, refrescos, albergados normalmente en kioscos o similares.

2.7.3.- CONDICIONES

- 1º.- Se cumplirán en todo caso las contenidas en la normativa vigente.
- 2º.- Dispondrán de las instalaciones adecuadas para permitir la más armónica intrusión de la actividad dentro del tejido urbano soporte.
- 3º.- Los edificios comerciales en totalidad dispondrán del necesario espacio de aparcamiento carga y descarga.



4º.- Los locales comerciales de tercer grado podrán situar se en cualquier zona compatible con la finalidad de los mismos.

5º.- Solo podrán establecerse comercios en sótanos cuando este no sea independiente de un local comercial en planta-baja.

Los comercios que se establezcan en el semisótano tendrán entrada directa por la vía pública salvando el desnivel con escalera y meseta adecuada.

Los comercios que se establezcan en plantas bajas deberán tener su acceso directo por la vía pública, galerías o pasajes.

Los comercios que se establezcan en entreplanta deberán tener un acceso desde la planta baja, semisótanos o planta alzada.

Los comercios que se establezcan en plantas alzadas tendrán acceso independiente cuando la planta baja tenga uso distinto. Dicho acceso será desde la vía pública, galerías o pasajes comerciales.



2.8.- USO DOTACIONAL

2.8.1.- DEFINICION

Se define como uso dotacional el correspondiente a aquellos edificios o espacios destinados a dotaciones o servicios de interes público y social, tales como los escolares (centros-docentes, bibliotecas, etc) deportivos (polideportivos, campos de juegos, piscinas etc), recreativos y de expansión (cines, teatros, salas de juego etc) sanitarios y asistenciales (sanatorios, residencias etc) religiosos (iglesias, centros parroquiales etc) administrativas (oficinas, despachos profesionales etc).. y similares.

Incluye asimismo todas las actividades complementarias.

2.8.2.- CLASIFICACION

Atendiendo al nivel de concurrencia se establecen los siguientes grados:

1º.- Edificios o instalaciones de baja o media capacidad receptiva, es decir, inferior o similar al 10% de la población nuclear.

2º.- Edificios o instalaciones de alta capacidad receptiva, superior al 10% antes indicado.

2.8.3.- CONDICIONES

Cumplirán en cada caso la legislación específica sobre la materia, buscando la mayor integración armónica en el territorio soporte.

2.9.- DETERMINACION DE USOS RELATIVOS A LA DEFENSA NACIONAL

En relación con los usos relativos a la Defensa Nacional, se tendrán en cuenta las prescripciones establecidas para esta materia en la legislación vigente en cada momento.



2.10.- USOS MENORES

Se define como tales aquellos propios de edificaciones - auxiliares de la vivienda unifamiliar, explotación agraria familiar, etc.

Comprenden alpendres, garajes, cobertizos, etc de superficie inferior a 100 m² y frente máximo de 6 ms, en posición de alineación con la edificación principal.

En posiciones posteriores o de no intrusión en el conjunto edificatorio las dimensiones serán libres.

La altura máxima será de 5 ms, pudiendo ampliarse justificadamente por razones de uso o explotación.



3.- NORMAS DE VOLUMEN

3.1.- DEFINICION

Son aquellas que definen las características de la edificación en sus diversas variables.

Se clasifican así:

- 1º.- Condiciones de posición
- 2º.- Condiciones de parcelacion
- 3º.- Condiciones de edificación
- 4º.- Condiciones de aprovechamiento o edificabilidad
- 5º.- Condiciones estéticas generales



3.2.- CONDICIONES DE POSICION

3.2.1.- ALINEACION DE PLANEAMIENTO

Línea señalada en planeamiento para las vías, plazas y edificios.

Tales líneas están grafiadas en los planos o indicadas en normas y señalan la separación en planta del espacio vial que ha de ser de uso público y el que quedará de propiedad privada ó pública pero con uso distinto al vial.

3.2.2.- RASANTE DE PLANEAMIENTO

Perfil longitudinal de una vía, plaza, o edificio.

3.2.3.- ALINEACION Y RASANTE ACTUAL O NATURAL DEL TERRENO

Línea y perfil que sobre el terreno materializa, bien sea por un cerramiento o por fachada, la separación de los espacios viales y los terrenos inmediatos.

Las parcelas o edificios cuya alineación o rasante actual no coincida con la de planeamiento se califican como fuera de línea.

3.2.4.- ALINEACION INTERIOR O DE PATIO DE MANZANA

Línea que señala en planta el límite entre la zona edificable de las parcelas y el patio de manzana.



3.2.5.- LINEA DE FACHADA DE UN EDIFICIO

Intersección de la superficie de fachada con la rasante - de la vía o plaza.

3.2.6.- RETRANQUEO

Faja de suelo comprendida entre la alineación o lindero - y la línea de edificación.

3.2.7.- ORDENACION DE LA EDIFICACION

Es la forma u organización de un conjunto de edificaciones.

Admite tres variedades:

- a) Cerrada, correspondiente a edificaciones agrupadas en línea.
- b) Abierta, correspondiente a edificaciones separadas.
- c) Mixta, correspondiente a la yuxtaposición de las dos anteriores.



3.3.- CONDICIONES DE PARCELACION

3.3.1.- SOLAR

Parcela de suelo urbano apta para la edificación que esté urbanizada por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, junto con pavimento de calzada y arcén o en ciéntrado de aceras en la vía a que dicha parcela de frente.

Deberá tener señaladas alineaciones y rasantes.

3.3.2.- SUPERFICIE DE LA EDIFICACION

Superficie contenida entre las líneas paramentales de la edificación.

3.3.3.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE O COEFICIENTE DE OCUPACION-SUPERFICIAL

Cociente entre la superficie de edificación y total de la parcela, manzana o zona.

3.3.4.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Superficie suma de las superficies edificadas en todas las plantas.



3.4.- CONDICIONES DE EDIFICACION

3.4.1.- ALTURA DE EDIFICACION

3.4.2.- DEFINICION

Distancia vertical desde la rasante de la acera o arcén de la vía o plaza, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado de la última planta a partir de la cual comienza la cubierta.

3.4.3.- MEDICION GENERICA

La altura se medirá en la siguiente forma:

1º.- Por el número de plantas:

Incluye todas las plantas a partir de la rasante cualquiera que sea su altura, incluyendo las que sobresalgan mas de 1 m. en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

No se computan las plantas bajo rasante salvo los semisótanos citados.

2º.- Por distancia vertical:

En las vías o plazas con pendiente, la altura se medirá en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si esta es inferior a 20 ms. Si sobrepasa se tomarán a los 10 ms. del punto mas bajo, pudiendose escalonar la construcción por cada 20 ms. de fachada.

En ordenación abierta se medirá tal como se ha señalado anteriormente dentro del plano de paramento frontal a partir de la rasante definitiva de urbanización.

La medición de alturas se realizará aplicando simultaneamente los conceptos de número de plantas y distancia vertical correspondiente a la altura de cornisa.

Las alturas se señalan en el plano correspondiente y en la Normativa Urbanística. Si existiera discrepancia entre ambas descripciones se atenderá exclusivamente a la documentación gráfica.



En ordenación cerrada se distinguen las siguientes situaciones:

a) EDIFICIOS DE ESQUINA O CHAFLAN

Se tomará como altura máxima la correspondiente a la vía de mayor ancho pudiendo continuarse esta altura por la calle de menor ancho hasta el fondo máximo correspondiente, definido por la alineación interior del patio de manzana.

A partir de ahí la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos al descubierto.

b) EDIFICIOS CON FACHADAS OPUESTAS A CALLES DE DIFERENTE ANCHO

Por cada calle se respetará la altura máxima permitida, debiendo mantener ésta un fondo igual a la mitad de la distancia existente a la alineación de la calle posterior, siempre y cuando el fondo de edificación permitida sea superior a dicha semidistancia.

c) EDIFICIOS CON FACHADA A UNA PLAZA, O ESPACIO LIBRE DONDE CONVERJAN DIVERSAS CALLES

Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho de las que convergen en la plaza.

d) EDIFICIOS RETRANQUEADOS

Podrán admitirse retranqueos con una profundidad mínima de 5 ms. La longitud del retranqueo no será inferior a 3 veces el ancho de calle, con un mínimo de 50 ms. La anchura total de la calle resultante se tomará para fijar una nueva altura de edificación que no podrá superar a la máxima correspondiente a cada ordenanza. La superficie retranqueada será de cesión obligatoria y gratuita para vía pública o espacio libre.

En ningún caso el aumento de altura por razón de retranqueo excederá de 2 plantas.

La implantación de retranqueo conllevará el preceptivo Estudio de Detalle.



e) SITUACIONES MIXTAS

Se tratarán combinando los casos anteriores.

3.4.4.- PATIOS DE PARCELAS

Se medirán desde la cota del piso de local mas bajo que - tenga huecos de ventilación y luz al mismo, hasta la coronación de los paramentos.

3.4.5.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

Sobre la altura máxima que señala cada Ordenanza podrán- ejecutarse construcciones del tipo siguiente:

A) DE CUBRICION, tales como tejados o azoteas destinados a cubierta del edificio o albergue de instalaciones o - servicios comunes, que cumplirán las siguientes caracte- rísticas:

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar- el plano de 45º trazado desde el borde del alero.

b) Los antepechos o remates ornamentales de pro - tección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de ce - rrajería.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores y depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no po - drán rebasar un plano de 45º trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores y patios, ni sobrepasar - una altura de 2,70 metros sobre la máxima permitida.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación - de humos, con las alturas que en orden a su correcto fun - cionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edi - ficación del MOPU, y en su defecto el buen hacer cons - tructivo.

e) Los paneles de captación de energía solar.

B) DE VIVIENDA, constituidas por edificación segun las - modalidades siguientes:



- GRADO 1º

Recintos vinculados a las viviendas o rochos, bajo la cubierta de tejado, con inclinación no superior a 45º partiendo del borde del alero y de dimensiones libres.

- GRADO 2º

Planta ático retranqueada o mansarda, destinada a vivienda, contenida bajo las vertientes exteriores de cubierta, de inclinación no superior a 45º.

Cumplirá la normativa específica de viviendas.

Sobre esta planta se permitirá, siempre bajo el citado - plano máximo de 45º, los elementos propios del apartado - A.

En cualquier caso la altura máxima de cumbrera contada - desde el forjado de alero será la siguiente en función - del fondo.

Ordenanza	Fondo máximo	Altura máxima de cumbrera
RCI	Cualquiera	5,70
CA	"	"
RCE	"	"

Podrán admitirse construcciones mixtas de las anteriores variedades suficientemente integradas.

3.4.6.- PARAMENTOS DESCUBIERTOS

Todos los paramentos al descubierto resultado de la aplicación del retranqueo o de ordenaciones mixtas, tales como medianeras deberán recibir tratamiento de fachada cualquiera que sea la naturaleza de los mismos.



3.4.7.-ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

Los salientes máximos se efectuarán a partir de la alineación oficial y en función del ancho de la calle.

El arranque de los mismos se efectuará como mínimo a 3,50 ms. sobre la rasante de acera o terreno en el punto de cota mas'alto.

Igualmente se admiten terrazas entrantes.

En ordenación cerrada la profundidad de vuelo no superará el 6% del ancho de calle con límite superior a 1 ms.

En cualquier caso el cuerpo volado deberá estar retranqueado 0,50 ms. desde el plano de bordillo y 0,60 ms. de la finca contigua, pudiendo ocupar la totalidad de la fachada previo acuerdo con los colindantes.

Los balcones no consumen volumen.

No se permiten cuerpos volados, cualquiera que sea su clase en calles de ancho inferior a 10 ms.

3.4.8.-CHAFLANADO

En cada esquina de manzana se establecerá un chaflán de dimensiones determinadas por un segmento cuyos extremos estarán a 3 ms. del punto de intersección de las alineaciones, con un mínimo de frente de chaflán de 3 ms.

3.4.9.-PATIOS

Las dimensiones de los patios serán las señaladas en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1.944 o la normativa legal que lo sustituya.



3.4.10.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Son aquellos ejecutados con anterioridad a este planeamiento y que resultan disconformes con el mismo.

3.4.11.- PROFUNDIDAD DE EDIFICACION

Distancia medida perpendicularmente, entre las alineaciones exterior e interior de planeamiento.

3.4.12.- ALTURA DE PLANTA

Distancia vertical libre medida entre las superficies superior e inferior de la planta.

3.5.- PLANTAS DE EDIFICACION

3.5.1.- SOTANO

Planta que tenga $\frac{2}{3}$ o mas de su volumen por debajo de la rasante.

La altura minima sera de 2,20 ms.

3.5.2.- SEMISOTANOS

Planta que tenga entre $\frac{1}{3}$ y $\frac{2}{3}$ de su volumen por debajo de la rasante.

La altura minima sera de 2,20 ms.

3.5.3.- PLANTA BAJA

Planta inferior de un edificio en mas de $\frac{2}{3}$ de su volumen por encima de la rasante.

La altura minima será de 2,50 ms. y la máxima de 5,30 ms.

El suelo de la planta baja no superará en ningun punto de la rasante la altura de 1,50 ms. sobre esta.



3.5.4.- ENTREPLANTAS

Podrán construirse entreplantas en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas, sin limitación de superficie.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será, en todo caso, superior a 2 y 2,50 ms. respectivamente.

Las condiciones anteriores deberán cumplirse en cada una de las partes en que pudiera dividirse la entreplanta.

3.5.5.- PLANTA PISO

Planta superior a la baja y situada a cota superior a los 3 ms.

La altura mínima será de 2,50 ms.

3.5.6.- EDIFICABILIDAD

Cociente entre la superficie edificable de una parcela o zona y su extensión superficial (se expresa en m²/m²)

4



3.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

En los sectores o zonas ya edificadas, o en los conjuntos urbanos, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes.

Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o acuático, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.



4.- REGULACION DEL SUELO URBANO EN N.U.E.

El suelo urbano de los núcleos urbanos existentes - se divide en zonas contenidas en el plano de Organización Espacial y reguladas por las normas generales de estas NSP y las específicas determinadas por las Ordenanzas siguientes:

Ordenanza RC : Residencial Cerrada
Ordenanza RA : Residencial Abierta
Ordenanza RM : Residencial Mixta
Ordenanza D : Dotacional
Ordenanza I : Industrial
Ordenanza EL : Espacio Libre
Ordenanza CD : Centro Diferenciado

Regirán,asimismo,los grupos de Ordenanzas establecidos al efecto.



4.1.- ORDENANZA RC : RESIDENCIAL CERRADA

4.1.1.- DEFINICION

Espacio, en ordenación cerrada con patios interiores, de uso generalmente de vivienda en plantas altas y de varios-usos en la baja y sótanos.

4.1.2.- AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial.

4.1.3.- NORMAS DE USO

4.1.3.1.- USOS ADMITIDOS

Residencial: vivienda agrupada y aislada en edificios contiguos.

Industrial : industria compatible con vivienda

Comercial : todos los grupos

Dotacional : 1er grado

4.1.4.- NORMAS DE VOLUMEN

4.1.4.1.- CONDICIONES DE POSICION

Alineaciones y rasantes: las de planeamiento

4.1.4.2.- CONDICIONES DE PARCELACION

Solar mínimo: 60 m²; frente mínimo: 6 ms.

Sin limitación para usos menores.



4.1.4.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

La altura y plantas máximas permitidas, así como el fondo máximo de edificación, son las siguientes:

Ancho de calle(ms)	Altura de cornisa(ms)	Nº de plantas	Fondo de edificación(ms)
Menos de 8	10,50	3	14
De 8 a 11	13,50	4	16
De 11 a 15	16,50	5	18
De 15 a 20	19,50	6	20
Mas de 20	22,50	7	

El espacio interior del poligono delimitado trazando - paralelas a las alineaciones exteriores y a la distancia señalada como fondo máximo de edificación será considerado como patio de manzana, edificable dentro de cada parcela, en una planta de 5,30 ms. de altura máxima y fondo no superior al triple del citado fondo máximo correspondiente.

La tabla señalada anteriormente representa una cuantificación intensiva del espacio en ordenación cerrada.

Dicha tabla expresada en las mismas variables pero con una planta menos para cada intervalo de ancho de calles representa el espacio en ordenación cerrada extensiva.

4.1.5.- ORDENACION SINGULAR

La ordenación cerrada podrá sustituirse por otra abierta o mixta, a juicio corporativo y previo Estudio de Detalle, cuando se trate de un conjunto urbano singular o manzana dedicado a usos residenciales o dotacionales, siempre y cuando no se supere el aprovechamiento resultante de la presente ordenanza.



4.1.6.- DETERMINACION DE PROTECCION

El espacio definido por la calle Mayor y comprendido en dos paralelas a las alineaciones de la misma y a la distancia del fondo máximo de edificación, constituido por edificios mayoritariamente antiguos formando un conjunto urbano diferenciado expresivo de la villa se renovará o completará mediante una conservación parcial de carácter tradicional definida en el correspondiente Plan Especial.

En las edificaciones no protegidas especialmente, la altura máxima será de 3 plantas, las condiciones de edificación se concretarán en el mencionado Plan Especial, no admitiéndose vuelos, salvo galerías o balcones de carácter tradicional en la zona con saliente máximo de 30 cms.

Las edificaciones incluidas en el catálogo de elementos de protección especial, señalado en Memoria y perteneciente a la calle Mayor quedan sometidas al régimen de conservación total de carácter a definir en el citado Plan Especial.

