

pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierras 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.

2. Sin limitar la capacidad creativa del proyectista se recomienda que toda edificación encaje con el resto del conjunto, para lo cual además de la escala de los elementos, se aconseja seguir la tradición de los materiales utilizados y de los tonos de color derivados de los mismos.

Materiales de fachada: madera, estucados, piedra y ladrillo cerámico. Materiales de cubierta: teja cerámica.

No se adaptan al entorno, la carpintería de aluminio en su color, la teja negra de cemento ni los ladrillos caravista en tonos que no sean ocre.

No obstante, no se trata de limitar al proyectista sino de orientarle a una buena creación, por lo cual, se entiende que pueden existir materiales y formas actuales que justificadamente puedan encajar en el ambiente. En caso conflictivo será el Ayuntamiento quien decidirá al respecto.

Artículo 229. Elementos de interés.

1. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés artístico se prohibirá toda obra de reforma que tienda a la desaparición o desfiguración de tales elementos.

2. En los edificios que tengan en su fachada elementos arquitectónicos de interés desfigurados por reformas anteriores se tendrá en las obras de reforma que se proyectan a devolverles el primitivo carácter.

CAPITULO II

ZONA DE BODEGAS

Artículo 230. Condiciones de uso.

1. Dicha condición se reduce a consolidar las franjas de terreno que actualmente existen, las cuales posibilitan la abertura de un colado para Bodega.

2. El uso principal y único será el de Bodega y no se admite en ningún caso el Residencial bajo ningún tipo diferido en estas Normas Subsidiarias.

3. Deberá disponer de acceso rodado así como no impedir la vista de las Bodegas situadas a cots superiores, dado el valor paisajístico y estético con que cuentan.

Artículo 231. Tipo de edificación

1. Será del tipo Adosado entre medianerías y Alineada formando Hilera.

2. Se adaptará al terreno escalonadamente.

Artículo 232. Altura máxima.

1. Se autoriza una única planta según el esquema adjunto.

2. Dispondrá de un agua la cubierta con altura máxima de 4,60 m. en remate superior, e inferior o igual a 3 m. en arranque de cubierta.

TITULO X

NORMAS GENERALES PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I

DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 233. Planeamiento.

1. El desarrollo de estas NN.SS. se realizará en el suelo urbanizable a través de un Plan Parcial que debe estudiar el Sector completo del modo señalado en estas NN.SS., debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. Será preceptivo, por tanto, en esta categoría de suelo, la tramitación y aprobación del Plan Parcial del Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación y Compensación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización de los Polígonos de Parcelación de los terrenos, previamente a la concesión de la licencia de edificación.

Artículo 234. Urbanización.

1. Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial correspondiente, para dotar al suelo urbanizable de los servicios de infraestructura necesarios. Seguirán las previsiones de estas NN.SS. en especial las Normas Técnicas de Urbanización, y del Plan Parcial que se desarrolle.

Artículo 235. Edificación.

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones de carácter provisional que podrán permitirse en las condiciones recogidas en el artº 60 I..S., hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 236. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable se ha dividido en un solo Sector, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de un Plan Parcial. Este lo ordenará de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de estas NN.SS. y con arreglo a la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. En estas Normas Subsidiarias se asignan a los Sectores de Planamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Artículo 237. Determinaciones de los Planes Parciales.

1. Corresponde a los Planes Parciales el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

a) División del sector en polígonos para su ejecución, indicando el sistema de actuación para cada uno de ellos.

b) Zonificación de las reservas para equipamientos públicos y áreas libres en la proporción mínima que se fije en estas Normas Subsidiarias y en todo caso en el Reglamento de Planeamiento.

c) Características y trazado de las infraestructuras.

d) Evaluación económica del total de la ejecución de la urbanización.

e) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso de la edificación.

2. Al ser la urbanización de carácter privado contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 238. Modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

1. El Plan Parcial no podrá modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias. Si se pretendiese la modificación de alguna de dichas determinaciones se habrá de proceder a la redacción de Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias, justificándose detalladamente las razones de dicha modificación. En ningún caso se aceptará ésta si cambia substancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc. La citada Modificación de Elementos, podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 239. Desarrollo de los Planes Parciales.

1. Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones de los Planes Parciales y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artº 14 de la Ley del Suelo y artº 65 del Reglamento de Planeamiento. En ningún caso se podrán establecer alineaciones distintas a las del P.P., reducir las anchuras de los viales o terrenos de cesión o incrementar el aprovechamiento en el sector.

2. Los estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial. En ese caso se asignarán desde éste al menos los siguientes parámetros al área objeto del E.D.:

a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.

b) Edificabilidad en m².t/m².s. y superficie construida máxima de 2 m².t.

c) Tipología edificatoria.

d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

TITULO XI

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 240. Ordenanzas de Aplicación.

1. En general se aplicará el criterio utilizado por el Suelo Urbano "Casco Urbano Consolidado", a fin de adoptar las edificaciones al medio físico y natural del entorno.

2. Las edificaciones residenciales serán preferentemente del tipo unifamiliar, desarrollándose de forma adosada y alineada o aislada.

Se permitirán agrupaciones de viviendas plurifamiliares siempre que el total edificable no supere el total de la Edificabilidad señalada como límite en el cuadro de características.

3. La altura máxima en construcciones residenciales será de 3 plantas (B + 2).

4. La parcela mínima edificable será de 90 m. con fondo mínimo 12 m. y fachada mínima 7 m.

5. Se podrá implantar en dicho sector los usos compatibles terciarios con el uso residencial.

Artículo 241. Condiciones generales, Gestión y Estándares.

1. Será aplicable como condición en la redacción del Plan Parcial, las características marcadas en el siguiente cuadro y sus estándares mínimos, fruto de la aplicación de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

SECTOR	UR.
SUPERFICIE	139 Ha.
RESERVAS M2	
AREAS LIBRES 20 %	278.000
SOCIAL. 4 M2/viv.	3.336