

Artículo 11.1.10.-ALINEACIONES DE RASANTES. Son las definidas en los planos de ordenación.

Artículo 11.1.11.-LINEA DE EDIFICACION. Deberá coincidir con la de las alineaciones exteriores, salvo los retranqueos en planta baja cuando se produzcan soportales.

Artículo 11.1.12.-ALTURA MAXIMA. 1. La altura máxima, en número de plantas, será la de edificación preexistente.

2. En caso de solares vacíos la altura máxima será la media por exceso de las edificaciones colindantes y en su defecto la media por defecto de las alturas de la edificación en el tramo de calle en que se ubique.

Artículo 11.1.13.-FONDO EDIFICABLE. 1. El fondo máximo edificable será el de la edificación preexistente.

2. En el caso de solares vacíos el fondo máximo será de 14 metros.

3. En plantas bajas se podrá edificar la totalidad de la parcela.

Artículo 11.1.14.-ALTURA DE PISO. 1. Altura de pisos en planta baja, la del edificio preexistente. En solares actuales, la de las colindantes; en caso de no coincidir las de los edificios colindantes, la media entre las de ambas. Si no pudiera ser fijado por este medio, se tomarán 3,50 m.

2. Altura de pisos en plantas por encima de la baja. Si sigue el mismo criterio para la planta baja. Si no pudiera ser fijado en función de dicho criterio, se tomará la de 2,50 m. mínima.

3. Entreplantas. No se permiten las entreplantas.

4. Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante castañas de cubiertas o lucernarios.

Sección 6. Condiciones de Uso

Artículo 11.1.15.-USO CARACTERISTICO. El uso característico en el Casco Antiguo es el residencial.

Artículo 11.1.16.-USOS COMPATIBLES. 1. Industria. En sus clases 1, 2 y 3, excluida la de la reparación de automóviles y en situaciones 1, 2 y 3 sujetas en todo caso a las condiciones generales que establecen estas Normas.

2. Comercial. En sus categorías de local comercial y agrupación comercial con superficies en ningún caso superiores a 500 m.²; en situación de planta baja.

3. Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.

4. Hotelero. En establecimiento de hasta 50 camas.

5. Oficinas. En todas sus categorías.

6. Salas de reunión con superficie hasta 500 m.²

7. Equipamiento Comunitario. Se permiten todos los usos de equipamiento con la limitación de 500 plazas en el equipamiento recreativo.

CAPITULO 2

ORDENANZA 2. REGIMEN DE REMODELACION

Sección 1. Aplicación

Artículo 11.2.1.-DESCRIPCION Y AMBITO DE APLICACION. 1. La Ordenanza regula los procesos de transformación de las áreas altas del Casco Antiguo que no constituyen recintos de consolidación tradicional y se encuentran degradados por falta de accesibilidad y de condiciones ambientales.

2. Las áreas de Remodelación se señalan con los códigos 2.1. y 2.2. en los planos de Ordenación.

3. Las áreas señaladas con el código 2.1. tienen el carácter de áreas de ordenación según se indica en el artículo 11.0.4.1.a. de estas Normas y se desarrollarán por aplicación de las determinaciones contenidas en esta Ordenanza.

4. Las áreas señaladas con el código 2.2. tienen el carácter de áreas remitidas a planeamiento ulterior, estando sujetas a la delimitación de un polígono o unidad de actuación y a las determinaciones que se fijan mediante un P.E.R.I. para cada unidad. En todo caso estarán sujetas a las condiciones de ordenación que se determinan en la presente ordenanza, excepto por lo que respecta a la posición de la edificación que se determinará por el P.E.R.I. según las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación.

Artículo 11.2.2.-OBRAS ADMISIBLES. Son admisibles todos los tipos de obras que se recogen en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

Sección 2. Condiciones en las Obras de Nueva Planta

Artículo 11.2.3.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación se considera parcela mínima la que, cumpliendo las restantes condiciones particulares, permita acoger en planta una vivienda, y las partes comunes correspondientes en su caso, que cumple el programa mínimo según el artículo 6.2.3.1. de estas Normas.

2. A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregación de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a. Superficie mínima: 100 m.²

b. Frente mínimo de parcela: 10 m.

c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 9 m.

Artículo 11.2.4.-ALINEACIONES Y RASANTES. Las alineaciones y rasantes son las que figuran en los planos de ordenación o las que se fijan por el Estudio de Detalle tramitado conforme se regula en el artículo 9.3.2.

Artículo 11.2.5.-ALTURA MAXIMA. 1. La altura máxima permitida será de 3 plantas, con 9,30 m. de altura máxima y 12,80 de altura total, autorizándose la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

2. La iluminación de dicho espacio deberá realizarse a base de lucernarios situados en el mismo faldón de cubierta que no podrá tener pendiente superior a 30°.

3. Únicamente se permite realizar quiebros para apertura de huecos en la cubierta si éste se produce, al menos a una distancia de 2,00 m. del borde del alero, manteniendo en todos sus tramos su inclinación, y en una proporción no superior al 33% de la superficie total del faldón (en proyección).

Artículo 11.2.6.-OCUPACION EN PLANTA. La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 11.2.7.-POSICION DE LA EDIFICACION. La edificación podrá ubicarse dentro de la parcela edificable.

Artículo 11.2.8.-EDIFICABILIDAD. La edificabilidad neta máxima por parcela será de 2 m.²/m.² Esta edificabilidad podrá ser superada hasta el tope que

fijen el resto de las condiciones de volumen si se producen transferencias de aprovechamiento, conforme se regulan por el artículo 9.3.2. de estas Normas.

Artículo 11.2.9.-CONDICIONES ESTETICAS. Regirán las generales de estas Normas con las siguientes precisiones:

a. Los huecos de fachada serán de proporción vertical excepto en la última planta o en la planta bajo cubierta que podrán adoptarse soluciones del tipo «secadero» de proporción apaisada o dejando abierta la totalidad del paño.

b. Las cubiertas, en todo caso, deberán ser inclinadas, con teja árabe y pendiente no superior a 30°.

c. La carpintería de cerramientos deberá ser de madera, PVC o aluminio lacado.

Sección 3. Condiciones de Uso

Artículo 11.2.10.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 2 es el residencial.

Artículo 11.2.11.-USOS COMPATIBLES. 1. Industria. En sus clases 1, 2 y 3, excluida la de la reparación de automóviles y en situaciones 1, 2 y 3 sujetas en todo caso a las condiciones generales que establecen estas Normas.

2. Comercial. En sus categorías de local comercial y agrupación comercial con superficies en ningún caso superior a 500 m.² en situación de planta baja.

3. Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.

4. Hotelero. En establecimientos de hasta 50 camas.

5. Oficinas. En todas sus categorías.

6. Salas de reunión con superficie hasta 500 m.²

7. Equipamiento Comunitario. Se permiten todos los usos de equipamiento con la limitación de 500 plazas en el equipamiento recreativo.

CAPITULO 3

ORDENANZA 3. REGIMEN DE ORDENACION SIMILAR

Sección 1. Aplicación

Artículo 11.3.1.-DESCRIPCION Y CLASES. 1. Corresponde a las áreas cuya edificación y ordenación se ha desarrollado o se propone desarrollar conforme a un plano de conjunto (Plan Parcial, Estudio de Detalle, etc.), recogidas en los planos de Ordenación con la clave 3.

2. Se distinguen tres situaciones que se identifican en los mismos planos con las claves 1.ª, 2.ª y 3.ª respectivamente.

1.ª Edificaciones sujetas a las condiciones de un Plan Parcial o proyecto de conjunto equivalente a los efectos de volumen y ordenación.

2.ª Edificaciones sujetas a la ordenación de volumen que figura en los planos de Ordenación con indicación del perímetro en planta baja y altura de la edificación.

3.ª Edificaciones dentro de los recintos señalados como Unidades de Actuación en los planos de Ordenación, sujetas a las condiciones que se fijan para cada Unidad en las fichas de características que se incluyen en el Anexo 1.

Artículo 11.3.2.-OBRAS ADMISIBLES. Se admiten todos los tipos de obras que se regulan en los artículos 12.1.19 con las siguientes limitaciones:

a. Las obras de sustitución en las situaciones 1.ª y 2.ª deberán reproducir las condiciones de volumen del edificio preexistente.

b. No se admiten obras de ampliación por encima de las superficies edificables permitidas por esta ordenanza en cada caso.

Sección 2. Ordenación

Artículo 11.3.3.-CONDICIONES DE ORDENACION. 1. Las condiciones de parcelación, situación de la edificación, forma y aprovechamiento son las siguientes:

a. En situación 1.ª las que prescriba el correspondiente Plan Parcial y en todo caso las que hayan resultado como consecuencia de su ejecución.

b. En situación 2.ª y 3.ª las que se señalan en los planos de Ordenación del Plan General o en la Ficha de Características de la Unidad de Actuación respectivamente.

Sección 3. Condiciones de Uso

Artículo 11.3.4.-USO CARACTERISTICO. El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 3 es residencial.

Artículo 11.3.5.-USOS COMPATIBLES. 1. En situación 1.ª, los que se contemplan en el Plan Parcial o los existentes en su caso, o los que se regulan para la Ordenanza 5 en su nivel A si así se indica en los planos de ordenación.

2. En situación 2.ª los mismos que para la Ordenanza 5 en el nivel que se indique en los planos de ordenación.

3. En situación 3.ª los mismos que para la Ordenanza 2 si no se señalan otras en la Ficha de Características correspondiente.

CAPITULO 4

ORDENANZA 4. MANZANA COMPACTA

Sección 1. Aplicación

Artículo 11.4.1.-DESCRIPCION. 1. Corresponde a las áreas de edificación cerrada entre medianerías que se señalan en los planos de Ordenación con el código 4.

2. El uso característico de la zona es el residencial.

Artículo 11.4.2.-OBRAS ADMISIBLES. Son obras admisibles todas las que se regulan en el artículo 12.1.19 de estas Normas.

Sección 2. Condiciones en las Obras de Nueva Planta

Artículo 11.4.3.-PARCELA MINIMA. 1. A los efectos de edificación se considera parcela mínima la que, cumpliendo las restantes condiciones particulares, permita acoger en planta una vivienda, y las partes comunes correspondientes en su caso, que cumpla el programa mínimo según el artículo 6.2.3.1. de estas Normas. Con carácter general deberá tener un frente mínimo según el artículo 6.2.3.1. de estas Normas. Con carácter general deberá tener un frente mínimo de 7 metros, salvo que esté situada entre edificaciones consolidadas.