

DISPOSICION GENERAL FINAL.

Prevalecerán en cualquier caso las determinaciones de las Ordenanzas particulares de cada zona.

4.3. SUELO URBANO

ORDENANZA 1 : "CASCO ANTIGUO"

Será de aplicación en el área así señalada en la parte gráfica de los presentes documentos.

Teniendo en cuenta los valores histórico-artísticos del casco antiguo, y el importante patrimonio edificado que contiene, estas Normas propugnan la Redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, que garantice la conservación de los valores que se desean proteger. En tanto se redacta dicho Plan será de aplicación de la presente ordenanza.

Para la obtención de licencia en el ámbito de la presente ordenanza, tanto de nueva planta, como de reforma, rehabilitación, ampliación o demolición, será preceptivo el informe favorable previo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el apartado "Protección del Patrimonio Edificado", de estas normas.

Condiciones de volumen e higiénicas.

— La edificación normal será cerrada o en línea entre medianerías, manteniendo el carácter original del antiguo poblamiento.

— Las alineaciones y rasantes serán las definidas en el proyecto, o en todo caso las actuales, sin que nunca puedan dar lugar a estrechamiento de calles.

— La parcela mínima será la catastral existente u 80 m². en nuevas parcelaciones.

— El fondo máximo edificable será de 12 metros, salvo que sea edificación aislada, en cuyo caso no habrá límites de ocupación.

— La altura normal para todo el Suelo Urbano en que sea de aplicación esta Ordenanza, será de tres plantas que se medirá desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado en el punto medio de la fachada, con las siguientes limitaciones:

2 Plantas.....	6,50 metros
3 Plantas.....	9,50 metros

La altura mínima permitida es la correspondiente a dos plantas.

Cuando a causa de la topografía y de la morfología o ubicación del solar, se produzcan alturas a dos o más calles, la altura máxima del edificio, medida en el punto medio de las distancias fachadas, nunca sobrepasará las dimensiones antes señaladas.

El espacio de entrecubiertas, podrá ser utilizado para trasteros o instalaciones generales del edificio, quedando prohibido cualquier otro uso.

La altura libre mínima de pisos será de 2,5 metros y el máximo 6,50 metros. La parcela se podrá cubrir en su totalidad en planta baja, que tendrá como máximo 3,4 m. de altura libre. No se admiten cuerpos volados de fábrica, estos únicamente se admiten en balcones de cerrajería y miradores acristalados en un vuelo máximo de 0,8 m. siguiendo las características tipológicas de la zona.

La parcela podrá ser edificable siempre que cuente al menos con: evacuación de aguas, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y acceso rodado. Para el resto de los servicios, el Ayuntamiento establecerá las garantías necesarias para que el promotor se comprometa a su ejecución.

Condiciones de uso

El uso permitido es el residencial, con tolerancia de comercio y artesanía en planta baja, que podrá permitirse en algunos casos en planta de pisos.

El uso agrícola se autoriza solamente cuando sea compatible con el uso residencial, pero con ciertas limitaciones al objeto de no causar molestias al vecindario.

Condiciones de estética

Los huecos, tanto de ventanas como de balcones, serán de proporción vertical y con carpintería de madera, hierro o acero pintado en color mate. Se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales o en las últimas plantas formando la coronación de la fachada. Se prohíbe el aluminio en su color, autorizándose únicamente el aluminio anodizado de colores cobrizos. Se admite igualmente la carpintería de P.V.C. en color blanco, para aquellos casos que pueda emplearse este color.

Las cubiertas serán con faldones. El material obligado será la teja roja curva tradicional. Se prohíbe totalmente las cubiertas planas o las acabadas en pizarra o uralita. Los torreoncillos que inevitablemente salgan sobre cubiertas por razón de ascensores u otras instalaciones, se tratarán con coronación de cubiertas a dos o cuatro aguas.

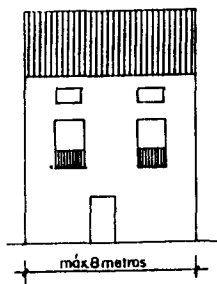
Se prohíbe todo tipo de aplacados, excepto de piedra siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales, como prefabricados, plaquetas de ladrillos, materiales vitreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional.

Como acabados deben emplearse revocos en tonos que no produzcan disonancias en el entorno, siguiendo los modos de hacer tradicionales de la localidad.

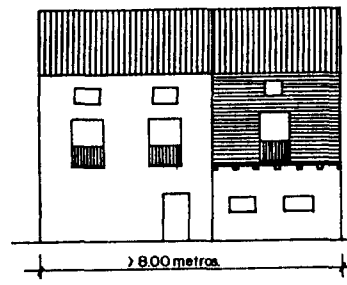
El hormigón puede dejarse visto en cornisas, aleros, impostas, jambas, dinteles, etc., siempre que pueda ser tratado con martinilla o con trinchante. También puede utilizarse en superficies mayores, siempre que responda a un diseño apropiado. En algunos casos podrá acabarse con pintura pétre mate de tonos adecuados.

Únicamente se permite el ladrillo a cara-vista, conocido como del tipo "galletero", con formatos, colores y aparejos de corte tradicional, en plantas elevadas.

Los frentes de fachada, se diseñarán de forma que se evoquen la parcelación tradicional. En consecuencia los tratamientos homogéneos de fachada se extenderán como máximo a ocho (8,00) metros, simulándose la yuxtaposición de edificaciones distintas en el caso de que el frente de fachada sea superior.



Tratamiento homogéneo de fachada.



Distintos tratamientos simulando edificaciones distintas.

Condiciones de ejecución y gestión.

Por las razones expuestas en diferentes apartados de las presente Normas Subsidiarias, se propugna la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, que, con la suficiente precisión y detalle, garantice la conservación de los valores que se desean proteger. Las condiciones concretas de ejecución y gestión las establecerá dicho Plan, señalándose, en su caso, las áreas que puedan ser objeto de actuaciones directas o en desarrollo de Unidades de Actuación.

ORDENANZA 2 : "ENSANCHE CASCO"

Condiciones de volumen e higiénicas.

— La edificación será cerrada con patios interiores o patios de manzana o en línea, o abierta, según planos de diseño. En las áreas que se señalan expresamente podrán proponerse otras alternativas de aprovechamiento. Para ello deberá redactarse previamente un Estudio de Detalle, autorizándose en este caso la edificación unifamiliar conforme a las determinaciones de la Ordenanza 3. Su desarrollo será, en su caso, mediante unidades de actuación, salvo que el régimen de propiedad actual haga innecesario acudir a ellas.

— La parcela mínima será la catastral existente o 100 m² en nuevas parcelaciones.

— La superficie ocupada de parcela no se fija, siendo obligatorias las alineaciones y rasantes que se fijen en las presentes Normas. El fondo máximo edificable se fija en 12 metros. En caso de edificación en manzana cerrada, podrá ocuparse la totalidad de la parcela en planta baja.

— La altura máxima será de tres plantas o 10 metros, que se medirán en el punto medio de la fachada.

— Los patios interiores tendrán una dimensión tal que se pueda inscribir en ellos un círculo igual a 1/3 de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de 3,00 metros.

— Se admiten vuelos con 1/12 del ancho de la calle y un mínimo de 1,10 metros.

— Las viviendas serán exteriores conforme el criterio establecido en la Ordenanza 1.

Condiciones de uso.

Son las mismas que las establecidas en la Ordenanza 1. Se permite además el establecimiento de bodegas o almacenes sin limitación de ocupación de parcela. En este caso la altura autorizada será de 7 metros, siendo obligatorio simular en fachada la edificación en altura. Cuando se sitúen viviendas en la parte superior de dichos almacenes o bodegas, en ningún caso se podrá exceder de la altura máxima antes señalada.

Condiciones de estética.

La uralita queda prohibida como material de cubrición, admitiéndose únicamente la teja plana ligera de color rojo, como alternativa de la curva tradicional. Las cubiertas serán siempre con faldones a dos o cuatro aguas. Se prohíbe el color blanco en acabados.

Condiciones de Ejecución y Gestión.

En aquellos casos que por el régimen de propiedad o cualesquiera circunstancias especiales, el Ayuntamiento podrá definir Unidades de Actuación para asegurar el justo reparto de beneficios y cargas.

En las áreas que se señalan expresamente en la parte gráfica de estos documentos, se podrán proponer otras alternativas de ordenación, autorizándose en este caso las tipologías de edificación unifamiliar conforme