

Art. 27.— USO DEPORTIVO

En áreas residenciales se limita su ubicación a las plantas bajas o a edificaciones que se destinen exclusivamente a este fin.

Art. 28.— USOS COMPATIBLES CON EL DE ZONA VERDE, ESPACIO LIBRE O ZONA DEPORTIVA

Son los siguientes:

- garaje o aparcamiento.
- oficinas de información, vestuarios y servicios.
- hostelería.
- almacenaje.

Estos usos se limitarán a la medida precisa para atender las necesidades de la instalación deportiva o zona verde a la que se encuentren vinculada.

Se prohíbe expresamente la ubicación en zonas verdes o deportivas de usos institucionales o docentes (guarderías, centros de enseñanza, etc...) así como el desarrollo de actividades culturales que requieran instalaciones permanentes.

TITULO IV

CONDICIONANTES URBANISTICOS

Art. 29.— UNIDAD EDIFICABLE

Deberá conservarse el parcelario indicado en los documentos gráficos.

Por excepción se tolera la agrupación de parcelas conjuntamente las condiciones que se indican a continuación:

1ª — Que el lindero con la vía pública al que la parcela dé frente tenga una longitud (anchura de fachada) inferior a seis metros.

2ª — Que el resultado de la agrupación no origine una parcela con lindero a vía pública superior a doce metros.

3ª — Que de la composición de la fachada se deduzca claramente que se ha procedido a la agrupación de dos parcelas, por la existencia de elementos tipológicos distintos.

4ª — Que se respeten las calificaciones y características (número de plantas, alturas, etc...) particulares de cada una de las parcelas agrupadas.

Art. 30.— ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de los edificios viene determinada por el número máximo de plantas permitido, que es el que aparece recogido en la documentación gráfica.

La altura mínima de los edificios se establece en una planta menos de la altura establecida como máxima en la documentación gráfica.

Art. 31.— SEMISOTANOS

Los semisótanos computarán como planta si sobresalen más de un metro sobre cualquier punto de la rasante de las calles a las que da la parcela, sobre el que se levante la edificación.

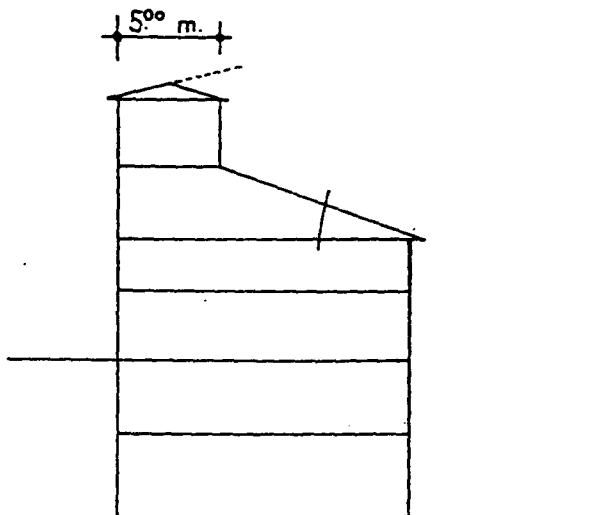
Art. 32.— DESVANES, ALTOS, TRASTEROS Y SIMILARES

Se tolera la utilización de desvanes, altillos, trasteros, etc... para almacenaje, aireación y secado de productos agrícolas de consumo familiar, siempre que tal uso se practique sin apertura de huecos verticales y se efectúe dentro de la pendiente de cubierta permitida. En caso contrario, el espacio destinado a desván, trastero, etc.. computará como planta.

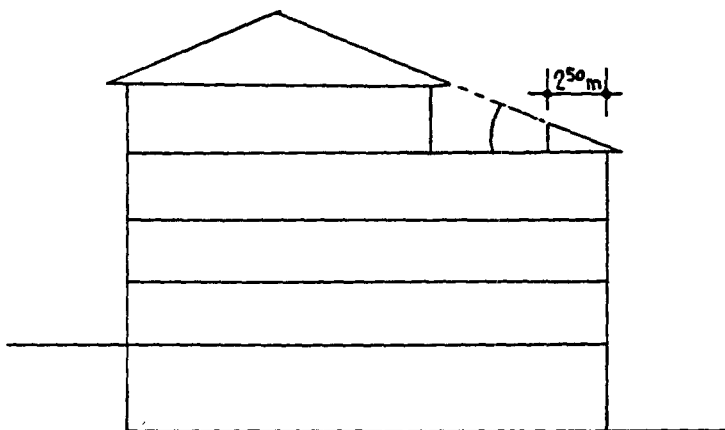
Art. 33.— ALTURA MAXIMA PERMITIDA EN EDIFICIOS CON FACHADA A DOS O MAS CALLES

En estos supuestos la edificación deberá mantenerse dentro de una envolvente tédrica de cubierta con pendiente de 30% - 40%.

Cuando la aplicación de esta norma dé lugar a la aparición de paramentos verticales, estos no podrán encontrarse por encima del forjado superior de la última planta de vivienda, excepto en aquellas situaciones de escaso fondo edificable y fuerte desnivel entre calle, en las que la aplicación de esta norma, impediría aprovechar la altura asignada a la calle superior. En este caso se permitirá la aparición de paramentos verticales como consecuencia de poder construir un fondo de 5 mtrs. medidos en planta desde la calle superior.



En la manzana delimitada por las calles Cavas y Sol, se permite la existencia de plantas retranqueadas a la C/ Cavas, siempre que estén incluidas en el número asignado a la C/ Sol, debiendo respetarse el gálibo definido por las pendientes de cubierta y disponer de un faldón de cubierta de tejado de 2,50 mtrs. medidos en planta a la calle inferior.



Art. 34.— ALTURA MAXIMA DE LOS EDIFICIOS SITUADOS EN ZONAS DEPORTIVAS

La altura máxima de estos edificios no podrá superar los ocho metros, salvo cuando se trata de elementos específicos de la instalación deportiva (trampolines, etc...).

Art. 35.— VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

Vendrá determinado por sus alineaciones, por la altura permitida a cada planta del edificio y por el número máximo de plantas autorizado a este, por la profundidad o fondo permitido al inmueble y por los vuelos y patios que se permitan.

En consecuencia, constituirán infracciones urbanísticas no solo el rebasamiento de las alineaciones, altura o fondo establecidos para cada edificio, sino también el incremento de altura de cada planta, la construcción de vuelos cerrados no autorizados o el establecimiento de patios con dimensiones inferiores a las señaladas como mínimas.

Art. 36.— PROFUNDIDAD DE LOS EDIFICIOS

Será la que aparezca determinada en el plano correspondiente. En los casos en que el fondo no aparezca determinado, la edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

Art. 37.— OCUPACION DEL SUELO EN PARCELAS CON LINDEROS A DOS CALLES PARALELAS CONSECUTIVAS

Cuando una parcela se encuentre comprendida entre dos calles paralelas consecutivas y tenga frente a las dos, la construcción deberá ocupar la totalidad de la superficie del solar o solamente un cincuenta por ciento, con el fin de que, en el futuro, pueda construirse en la superficie restante y la parcela presente fachada a las dos calles.

Si por aplicación de la norma contenida en el párrafo anterior la superficie que resulte sin ocupar es inferior a cincuenta metros cuadrados no se autorizará la construcción si el edificio no ocupa la totalidad de la superficie de la parcela.

Art. 38.— OCUPACION DE LAS PARCELAS EN ZONAS DEPORTIVAS

La ocupación en planta de las zonas deportivas nunca podrá superar el cinco por ciento de la superficie de la parcela.

Art. 39.— ALINEACIONES

Las edificaciones deberán situar su fachada o fachadas sobre las alineaciones oficiales determinadas en el plano correspondiente o sobre las alineaciones "de hecho" en el caso de que en la documentación gráfica no se encuentren determinadas.

No se admitirán retranqueos ni patios abiertos a fachada, debiendo, si las servidumbres de colindantes exigiesen dejar un patio libre, tratar con continuidad todo el frente de fachada, incluso el del patio.

Art. 40.— ALINEACIONES INTERIORES

Son las establecidas como tales en la documentación gráfica. Cuando se establezcan, el edificio deberá ajustar su fachada posterior o testero a la alineación interior como máximo, excepto aquellos casos en que la fachada sea visible desde el exterior o espacio público, en los que se deberá ajustar a lo señalado en el plano correspondiente.

Art. 41.— REMODELACION DE ALINEACIONES

Dado que el objetivo de este Plan a largo plazo es la recuperación en lo posible del viario primitivo y la consiguiente continuidad de las fachadas sin retranqueos ni remetedos, mediante el oportuno Estudio de Detalle podrán efectuarse las modificaciones necesarias para recuperar la antigua línea de calle, salvo que tales operaciones den lugar a alteraciones en la continuidad de las fachadas existentes actualmente o el Plan establezca expresamente una alineación para esa zona.

Art. 42.— CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION

1.— Con excepción de los edificios catalogados, todas las demás construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan que resultaren disconformes con el mismo se considerarán fuera