

Artículo 6.1.3 Alteración de las condiciones particulares

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.
2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará al de la situación original.
3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen.

Artículo 6.1.4 Clases de áreas

1. A los efectos de la aplicación diferenciada de las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, las N.S.P. distinguen en el suelo urbano, tres clases de áreas:
 - a) Área de ordenación, en la que con la regulación contenida en estas normas puede culminarse el proceso urbanístico, constituida por la zona de casco.
 - b) Áreas de Actuación, que constituyen el ensanche previsto del núcleo de población.
 - c) Área remitida a planeamiento ulterior, en las que las N.S.P. interponen, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo, como es el caso de la zona de bodegas.

Artículo 6.1.5 División de las áreas

- En función de los objetivos diferentes que las N.S.P. persiguen en cada lugar y de su uso característico, el área de ordenación se ha dividido en cuatro (4) zonas de la forma siguiente:
- Zona 1. Casco Antiguo
 - zona 2. Casco Consolidado
 - zona 3. Casco Sin consolidar
 - zona 4. Ensanche sin consolidar.

CAPITULO 6.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

Artículo 6.2.1 Ambito y características

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Estructura Urbana con la trama más oscura señalando las manzanas edificables que tiene como centro el Arco de la Villa y la Plaza de la Iglesia y abarca la zona que coincide sensiblemente con la hipótesis de trazado de las antiguas murallas.
2. La edificación corresponde a la tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cuajada.
3. Su uso característico es el residencial

Artículo 6.2.2 Obras admisibles

Son admisibles todas las obras en los edificios, de demolición y de nueva edificación, definidas en los epígrafes 2.3.3.2 a 2.3.3.4.

Artículo 6.2.3 Parcela mínima

Es parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones de la zona, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecidos en el subcapítulo 5.1.10 y siguientes.

Artículo 6.2.4 Condiciones de la parcela

- A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) La superficie de la parcela deberá igualar o superar sesenta (60) metros cuadrados.
 - b) El frente mínimo deberá ser igual o mayor que cuatro con cincuenta (4,50) metros.

Artículo 6.2.5 Separación a los linderos

1. La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con un mínimo de dos (2) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al testero.
2. La edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.
 - b) Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
 - c) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
 - d) Cuando se trate de parcelas de fondo inferior o igual a nueve (9) metros, que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior, y sin cegar luces en la edificación colindante.

Artículo 6.2.6 Posición respecto a la alineación exterior

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.

Artículo 6.2.7 Ocupación

La definida por el plano de Estructura Urbana y en los planos 4-16 y 5-17

Artículo 6.2.8 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. La superficie edificable de una parcela es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la alineación exterior y distante de ella catorce (14) metros medidos perpendicularmente en todos los puntos.
2. Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su aprovechamiento será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela, se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común.
 - Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común. Se entiende por calles opuestas aquéllas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.
3. En parcelas de esquina se tomará a efectos de cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones exteriores, las paralelas a las mismas trazadas a catorce (14) metros de distancia de las mismas, y los linderos laterales. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se trazará una línea de unión entre la esquina o el punto medio del chaflán si lo hubiera, y el punto de intersección de los fondos edificables, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el número de plantas que le corresponda.

Artículo 6.2.9 Altura.

- La determinación de alturas en el casco antiguo vendrá condicionada por los siguientes criterios:
1. La altura máxima correspondiente a la altura de la cara superior de último forjado, se obtendrá en aplicación de las especificaciones y determinaciones del artículo 99 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, con la variación del cómputo de decimales que se determina en el apartado 3.
 2. La altura máxima será en todo caso de tres plantas, es decir, bajo mas dos plantas en las alineaciones de fachadas septentrionales de las calles Celemin y Mayor, fijándose obligatoriamente para la tercera planta un retranqueo de tres metros respecto de la alineación en planta baja.

Igual criterio se aplicará para la determinación de alturas de edificación en alineaciones occidentales de las calles Barrio Umbrío, Tribuna y Conde de Vista Florida, es decir, tres plantas (bajo más dos).

3. Con el fin de mejorar las condiciones de soleamiento y salubridad de las edificaciones y de la red de tránsito viario; las condiciones de altura máxima en alineaciones septentrionales y occidentales de las manzanas según la aplicación de los anteriores criterios se obtendrán por aplicación del cómputo del artículo 99 del R.P., reduciendo tal cómputo en 0,5 puntos, siempre que sea mayor de 3,49. En tales casos y en atención a la homogeneización de alturas en alineaciones meridionales de las manzanas del casco antiguo, compensará, la diferencia de volumen con la concesión de una planta superior retranqueada 3 mts. de la alineación siempre que esta planta se encuentre en nivel igual o inferior a la tercera planta de la alineación opuesta, correspondiente al volumen edificable excluido, por la aplicación del criterio del artículo 6.2.9.(3) en las alineaciones meridional y oriental de los grupos de calles referenciados tal como se definen anteriormente.

A los efectos del cómputo de alturas emanadas del artículo 99 del Reglamento de Planeamiento, las alturas de plantas se adaptarán a las alturas de cornisa de las edificaciones colindantes o próximas, de forma que la altura de cada planta, a caras superiores de forjados consecutivos, deberá tener una magnitud comprendida entre un mínimo de 2,80 y máximo de 3,50 para plantas bajas y un mínimo de 2,60 y un máximo de 3,10 para plantas de piso.

Artículo 6.2.10 Condiciones de estética (vuelos en fachadas).

1. Salientes y vuelos:
 - a) Se admite rebasar la alineación oficial exterior únicamente con balcones y miradores, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no superará las dimensiones que siguen:

ANCHO DE CALLE (metros)	SALIENTE (metros)
Menos de 6	0,30
De 6 en adelante	0,40

- b) No podrán construirse balcones de ancho de hueco superior a ciento veinte (120) centímetros, ni miradores de ancho mayor de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) cms.

Artículo 6.2.11 Condiciones de uso

- Vivienda Ca 1, Ca 2
 Comercio, almacenes y oficinas S1, S3
 Industria Ca 1.
 Uso público o semipúblico
 Ca 1, Ca 2, Ca 3
 Ca 4, Ca 5, Ca 6
 Ca 7, y S1, S2