

Artículo 6.2.12 Condiciones estéticas.

Con objeto de mantener la calidad ambiental y el carácter en las áreas de protección estética del casco antiguo, se observarán, por cada tramo de calle o espacio público las siguientes condiciones:

Los módulos de edificación se manifestarán por volumen y ancho y composición de fachada, siguiendo los ritmos existentes.

En la calle Mayor se fija una anchura mínima de cuatro metros (4), según el replanteo que determina el plano de Alineaciones correspondientes, que especifica con su homólogo de Islallana, las determinaciones planimétricas de las alineaciones más importantes sobre suelo urbano.

En las fachadas y en las cubiertas se emplearán formas, texturas y colores con gamas acordes con las soluciones existentes en los ambientales respectivos.

Se prohíbe expresamente la utilización del ladrillo visto, excepto el hecho a mano al estilo antiguo, debidamente expresado literl y gráficamente gráficamente en el correspondiente proyecto.

Las cubiertas serán obligatoriamente de teja cerámica curva, en su color natural.

En el caso de reformas urbanas, se respetarán los elementos arquitectónicos y urbanísticos existentes en calles y plazas, integrándolos en las nuevas soluciones, en licencias de construcción, o al menos simultáneamente, un estudio de detalle o estudio similar con ordenación de volúmenes en el que se incluya composición de fachadas tanto principales como laterales o de linderos, para todo el conjunto y en relación con las colindantes y o próximas de interés relevante y tratamiento de las mismas.

CAPITULO 6.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO CONSOLIDADO**Artículo 6.3.1 Ambito y características**

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Estructura Urbana señalándose las manzanas que la integran con una trama oscura, más clara que la correspondiente al casco antiguo.

Se conforma con las edificaciones que consolidan el núcleo urbano de Nalda en la vertiente meridional y oriental del cerro así como el barrio del Arrabal, y la zona central de Islallana.

2. La edificación mantiene la tipología de manzana cuajada, coexistiendo con algunas manzanas cerradas.

3. Su uso característico es el residencial.

Artículo 6.3.2 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 6.3.3 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 capítulo 5.1.10 y siguientes.

Artículo 6.3.4 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 6.3.5 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 tres (3) 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 6.3.6 Posición respecto a la alineación exterior

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

2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación:

a) A partir de la planta primera, cumpliendo, la regulación general de medianeras, es decir su acabado como fachada principal.

b) En la planta baja, marcando la alineación mediante soportales.

c) En soluciones de vivienda unifamiliar entre medianerías, cuando el espacio frontal se destine a patio, jardín o aparcamiento en superficie. Podrá ocuparse parcialmente el espacio del retranqueo, con cuerpos de edificación de una planta, que no tengan sobre la alineación una longitud superior al cincuenta por ciento (50%) del frente de parcela, ni mayor de cuatro (4) metros. La alineación deberá marcarse con línea de cerramiento.

Artículo 6.3.7 Ocupación

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

Artículo 6.3.8 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 doce (12) 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 aquellas cuyos ejes forman entre si 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 doce (12) 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 6.3.9 Altura.

La determinación de alturas en el casco consolidado vendrá condicionada por los siguientes criterios:

1. La altura máxima correspondiente a la altura de la cara superior del 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 6.3.10 Condiciones de estética, (vuelos en fachada).

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 6.3.11 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