

11. USOS TURISTICO-RECREATIVOS EN EDIFICACIONES EXISTENTES (4.10)

Las construcciones de adecuación, mejora y ampliación de edificios existentes, deberán adecuarse al carácter de los mismos, y a tal fin mantener las líneas de referencia de la composición, utilizar los mismos materiales de fachada o enlucidos y enfoscados que guarden armonía con el color y textura del edificio, y mantener las características de composición y cubiertas del mismo.

En las obras de ampliación se aplicarán las determinaciones edificatorias correspondientes al uso a que se dediquen.

12. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES (5.1)(5.2) (5.3),(5.4).

— Parcela mínima	5.000 m2
— Coeficiente de edificabilidad máxima	0,10 m2/m2
— Ocupación máxima de la parcela	25 %
— Número máximo de plantas	3
— Altura reguladora máxima	11,00 m
— Altura máxima a línea de cumbrera	12,50 m
— Separación de linderos	20,00 m
— Retranqueo a caminos y vías no protegidos	15,00 m
— Retranqueo mínimo a caminos y vías protegidos	5,00 m*

Se respetarán las distancias que, en su caso, estén establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

13. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA (6.3)

— Parcela mínima edificable	1.000 m2
— Parcela máxima edificable	5.000 m2
— Altura reguladora máxima	6,00 m
— Altura máxima a línea de cumbrera	8,00 m
— Separación de linderos	8,00 m
— Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10,00 m
— Retranqueo mínimo a caminos y vías protegidos	10,00 m*

En el caso de gasolineras la altura máxima podrá alcanzar los 12 m.

14. VIVIENDA LIGADA A LA EXPLOTACION DE RECURSOS AGRARIOS (7.1), VIVIENDA LIGADA AL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PUBLICA Y LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES (7.2) Y VIVIENDA GUARDERIA DE COMPLEJOS EN EL MEDIO RURAL (7.3).

— Parcela mínima edificable	20.000 m2
— Coeficiente de edificabilidad máxima	200 m2/20000 m2 parcela
— Volumen máximo	600 m3/20.000 m2 parcela
— Número máximo de plantas	1 p.baja
— Altura reguladora máxima	4,00 m
— Altura máxima a línea de cumbrera	6,00 m
— Separación de linderos	8,00 m
— Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10,00 m
— Retranqueo mínimo a caminos y vías protegidos	10,00 m*

En el caso de viviendas ligadas a grandes instalaciones pecuarias la parcela mínima será de 3.000 m2 y la edificabilidad máxima de 200 m2.

En el caso de viviendas ligadas al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales y a la guardería de complejos en el medio rural, no se fija la parcela mínima, siendo la edificabilidad máxima de 200 m2.

15. VIVIENDA FAMILIAR AUTONOMA (7.4)

— Parcela mínima edificable	20.000 m2
— Edificabilidad máxima	200 m2
— Volumen máximo	600 m3
— Número máximo de plantas	1 p. baja
— Altura reguladora máxima	4,00 m
— Altura máxima a línea de cumbrera	6,00 m
— Separación de linderos	8,00 m
— Retranqueo a caminos y vías no protegidos	10,00 m
— Retranqueo mínimo a caminos y vías protegidos	10,00 m*

Deberá haber una distancia mínima entre la vivienda y cualquier otra edificación cualquiera que sea su uso de 150 m. medidos entre cerramientos (Art. 53 Plan Especial).

(* En el caso de no existir deslindes y amojonamientos de vías protegidas, el rettranqueo mínimo a éstas será de 50 metros al eje).

4.2.6. CONDICIONES ESTETICAS GENERALES

Será de aplicación lo dicho en el apartado 3.3. y además las siguientes

condiciones:

— Las cubiertas deberán realizarse siempre en teja cerámica o de hormigón de perfil árabe y color rojizo. En cubiertas de naves cuyo tamaño y tipología constructiva no aconsejen ésta cobertura, se permiten los materiales ligeros de color rojizo.

— Se prohíbe dejar vistos como materiales en fachada los bloques y piezas que por sus características de acabado deban ser revestidos.

— En el caso especial de los invernaderos se permitirán cubiertas de material plástico.

— Se prohíben las cercas y vallados de obra de fábrica excepto los de carácter pecuario.

— Las cercas y vallados podrán ser de malla metálica, setos o empalizadas o de mampostería de piedra, con una altura máxima de 2 m. para los primeros, y 1,50 m. para los de mampostería. El rettranqueo mínimo a caminos o vías no protegidas será de 3 m.

4.2.7. PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIAS

El procedimiento de concesión de licencias se desarrolla en el Anexo 3 de esta Normativa.

5. GESTION

5.1. GESTION DE CARACTER GENERAL

Toda la Norma ha sido estructurada de forma que la consulta de la misma sea sencilla y no requiera casi nunca la asistencia profesional para los actos cotidianos de concesión de licencia.

En este sentido cabe decir que para conseguir una aplicación casi automática se ha recurrido a una confección de fichas para cada una de las zonas en que se subdividen el suelo urbano y el suelo no urbanizable.

El plano de calificaciones y las fichas serán así los documentos de uso más habitual.

5.2. UNIDADES DE ACTUACION Y SU GESTION

Se han incluido tres unidades de actuación en suelo urbano a fin de compensar, justificar y equilibrar las cesiones que al interior de las mismas se efectúan.

— Unidad A-1: En ella se obtiene suelo de equipamiento para construir un nuevo centro escolar y ampliar la zona verde posterior al Hogar del Jubilado.

Como sistema de actuación se propone el de Expropiación.

— Unidad A-2: En ella se obtiene la apertura de un vial. Como sistema de actuación se propone el de Compensación.

— Unidad A-3: En ella se obtiene un pequeño pasillo de zona verde para acceso a la zona verde anexa al Hogar del Jubilado.

Como sistema de actuación se propone el de Compensación.

El Arquitecto Fdo: Juan Carlos Merino Alvarez

ANEXO 1.— FICHAS

SUELO URBANO.

CALIFICACION DEL SUELO:

1 Casco tradicional	62
2 Zona de crecimiento	63
3 Estudio de detalle	64
4 Interiores	65
5 Bordes tipo 1	66
6 Bordes tipo 2	67
7 Bordes tipo 3	68
8 Zona agrícola-industrial	69
9 Vivienda unifamiliar aislada o pareada 1	70
10 Residencial unifamiliar aislada o pareada 2	71
11 Residencial unifamiliar aislada	72
12 Mantenimiento de usos	73
13 Suelo libre de uso privado	74
14 Equipamientos	75
15 Zona Verde	76

SUELO NO URBANIZABLE.

CALIFICACION DEL SUELO:

16 S.N.U. de protección de masas forestales	77
17 S.N.U. de protección de huertas	78
18 S.N.U. de protección de elementos tipológicos	79
19 S.N.U. de protección de espacios naturales de interés ecológico y paisajístico	80
20 S.N.U. de protección de restos arqueológicos	81
21 S.N.U. de protección de vías pecuarias	82
22 S.N.U. Genérico o indiferenciado	83