

Capítulo 2º. Zona de casco urbano - Ordenanza primera.

Art. 7.2.1. Ambito.

Esta zona comprende parte del casco urbano que corresponde al asentamiento más antiguo del núcleo y cuyas edificaciones han sido fruto del desarrollo histórico del mismo.

La tipología edificatoria corresponde a la manzana cerrada, semicerrada y vivienda unifamiliar y multifamiliar entre medianeras.

El uso característico es el residencial.

Art. 7.2.2. Condiciones de densidad.

El tipo de ordenación es el existente, es decir, manzanas cerradas y semicerradas.

La densidad bruta máxima para la zona para todos los proyectos de ordenación en unidades de ejecución es de 40 viv/ha.

La tipología corresponde a la edificación entre medianeras en manzana cerrada de vivienda unifamiliar o multifamiliar.

Art. 7.2.3. Condiciones de alineación.

Se fijan las siguientes condiciones de alineación:

- a) Las alineaciones de viales y rasantes son las existentes en la actualidad, configuradas por los edificios y cerramientos existentes y vienen grafiadas como tal en el Plano de Alineaciones en el Suelo Urbano. Asimismo se conservarán, además de la alineación, la parcelación. Se prohíbe la subparcelación, que dé o pudiese dar parcelas por debajo de la mínima, con posterioridad a la aprobación de estas Normas.
- b) Cuando estas no estén consolidadas en la actualidad se fijarán por planeamiento de detalle.
- c) Se prohíben las edificaciones auxiliares no comprendidas en ocupación fijada.
- d) Cuando las alineaciones interiores continuas de dichas manzanas forman ángulo menor de 60° , el polígono de alineación se rectificará constituyendo un nuevo lado perpendicular a la bisectriz de dicho ángulo y de un mínimo de 3,00 metros de longitud.
- e) Las alineaciones exteriores podrán establecer retranqueos en chaflán para determinadas sustituciones de edificaciones, fijadas en los planos de alineaciones.



Art. 7.2.4. Ocupación máxima de la edificación.

Se fija la ocupación máxima de la edificación en el 80% de la parcela neta, debiendo quedar un espacio vacío o patio que permita inscribir una circunferencia de diámetro mínimo de 3,00 metros.

Para parcelas incluidas en el artículo 7.2.9.b con una superficie inferior a 100 m² y cuyo uso previsto en planta baja sea local comercial, se admite una ocupación del 100% en planta baja, y la ocupación en planta superior que deje un espacio vacío o patio que permita inscribir una circunferencia de diámetro mínimo de 3,00 metros.

Art. 7.2.5. Edificabilidad máxima.

Se fija la edificabilidad máxima a la correspondiente de aplicar la ocupación máxima sobre la altura máxima y dos plantas.

Art. 7.2.6. Condición específica de uso.

Dentro de la ocupación y edificabilidad máxima, se deberá proyectar una plaza de aparcamiento por vivienda, tanto en planta baja como en sótano.

Quedarán exceptuadas del cumplimiento de esta condición aquellas parcelas que por su forma geométrica quede demostrado en proyecto, la imposibilidad de tal reserva.

Art. 7.2.7. Altura máxima permitida.

La altura máxima, permitida será de 7,50 metros hasta línea de cornisa y equivalente a planta baja más planta tipo. La altura máxima a cumbrera se fija en 9,00 metros, se fija la pendiente máxima de cubierta en 35°.

Art. 7.2.8. Composición de la edificación.

Se fijan las siguientes condiciones de composición de la edificación:

- a) Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo. Asimismo se prohíben los áticos y sobreáticos.
- b) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en forma de altillo, buhardilla o desván.

Art. 7.2.9. Parcela mínima.

Se fija la parcela mínima con las condiciones siguientes:

- a) La parcela mínima edificable será de 125 m², con una fachada o anchura mínima nunca inferior a 4,00 metros a viales.

b) Excepcionalmente, se consideran edificables las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplen la superficie mínima, que no sean reparcelables y que se encuentren registradas con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, fijándose el mínimo en 50,00 m². Esta condición de excepcionalidad no exime del cumplimiento del resto de las normas correspondientes a esta zona.

c) En el caso en que la parcela a edificar sea menor que la mínima se permitirá la agregación a la parcela colindante como excepción respecto a la conservación de la parcelación existente prevista en el apartado a) del artículo 7.2.4.a.

Art. 7.2.10. Vuelos.

Se fijan para las siguientes condiciones de los vuelos:

- a) Se prohíben los cuerpos volados cerrados salientes.
- b) Se admiten cuerpos volados semicerrados del tipo mirador o galería acristalada o abiertos que no sobresalgan más de 0,40 metros en calles de menos de 6,00 metros y 0,60 metros en calles de más de 6,00 metros. En ningún caso estos vuelos sobrepasarán el ancho de la acera de la calle a la que den fachada. Su organización, forja y rejería deberán estar en consonancia con los modelos tradicionales o históricos existentes en el núcleo.

- c) Se admiten elementos salientes y aleros, que no sobresalgan más de 0,40 metros.
- d) La altura mínima libre, que deben dejar sobre la acera estos elementos salientes, no será inferior, en ningún caso, a 3,50 metros.
- e) En ningún caso éstos cuerpos o elementos salientes significarán modificación de las restantes determinaciones contenidas en estas Normas.

Art. 7.2.11. Condiciones estéticas.

Se fijan las siguientes condiciones estéticas para toda la zona y todos los grados:

- a) Serán las dominantes en el núcleo, tanto en color y textura de los materiales, permitiéndose solo: en ladrillo visto, el ladrillo de era y en enfoscado los de tipo tirolesa en tonos blancos y ocres. Asimismo se deberá mantener el tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño. Deberá tenerse en cuenta, especialmente, el mantenimiento de la división parcelaria que necesariamente y en el caso en que se actúe en dos consecutivas, las nuevas edificaciones deberán mostrar dicha división en su composición de fachada y tratamientos.
- b) La cubierta será inclinada, con empleo de teja árabe curva cerámica, su color cerámico, pudiendo emplear otro material de color y textura similar. Podrá

asimismo situarse en ella paneles solares, integrándose en su propia composición. La inclinación, forma y alero de la misma, serán similares a los tradicionales existentes en el núcleo.

- c) Los materiales de fachada, medianerías y cerramientos de parcela, serán del color y textura dominante en el núcleo, en especial en el tramo de calle donde esté inserto.
- d) En todo caso se prohíbe expresamente el acabado de alicatado, baldosa y gres cerámico esmaltado, ladrillo rojo o pintado visto, chapado pétreo de altura superior a un metro.
- e) La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestos en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las condiciones anteriores a cualquier edificación ya existente que en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas normas estéticas, de acuerdo con el artículo 246 de la Ley del Suelo.

Art. 7.2.12. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona y todos los grados serán los siguientes:

Residencial: vivienda unifamiliar, y
vivienda multifamiliar.



Los usos compatibles en esta zona serán los siguientes:

- a) Almacén en categoría 1ª y 2ª.
- b) Comercial en categorías 1ª, 2ª, 4ª y 5ª.
- c) Deportivo.
- d) Educativo, cultural y religioso en todas sus categorías.
- e) Equipamiento multifuncional.
- f) Espectáculos y recreativo en categoría 1ª.
- g) Garaje en categoría 1ª y 2ª.
- h) Hotelero y colectivo especial.
- i) Industrial en categoría 1ª.
- j) Oficinas y servicios administrativos en categorías 1ª y 2ª.
- k) Sanitario y asistencial en todas sus categorías.