



## **2.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES**

### **2.1. - DEFINICION DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS**

Las condiciones estéticas son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener óptimos resultados en la imagen del ámbito del Plan Especial.

Las condiciones de estética que se señalan en éste capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos la ejecución de las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalen en estas Normas.

### **2.2.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES**

El cuidado de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de dicha imagen deberá contar con su aprobación.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y tonalidades. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de análisis sobre el medio en que se localicen, con utilización de perspectivas axonométricas o montajes fotográficos u otros documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente, o desde los lugares que permitieran su visita.

Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de una edificación, se procederá a incluir en la Memoria un análisis del entorno, descripción de las edificaciones existentes en el mismo, cuando existan edificios o espacios protegidos, contemplando los siguientes aspectos:

- Época en que fueron construidas y estilo arquitectónico de cada una de dichas edificaciones, en su caso.
- Carácter de dichas edificaciones, según se trate de arquitectura monumental o doméstica y de los espacios urbanos protegidos.
- Características de las fachadas en cuanto a su ancho de frente, línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos y materiales.



La Memoria del proyecto deberá justificar la adecuación al entorno de la edificación que se pretende construir, en función del resultado del análisis realizado.

### 2.3.- CONDICIONES GENERALES DE LAS FACHADAS

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, espacios públicos, jardines interiores o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación, o por otra causa, queden fachadas medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.

El tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios, y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.

### 2.4.- COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS.

Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical y simétrica entre los ejes de los huecos de las fachadas.

La anchura mínima de la puerta de acceso al portal del edificio será de 1,5 metros, y la relación alto/ancho de la misma estará entre los valores 1,6 y 2

Si existen otras puertas en planta baja, su anchura mínima se fija en 1,20 metros y la altura se fijará por la del portal, teniendo que estar la relación alto/ancho entre 1,6 y 2.

Se exceptúan las puertas de garaje, cuyo ancho puede ser de hasta 3 metros. No se permiten las puertas de garaje en edificios catalogados.



Las dimensiones mínimas de los huecos de plantas de piso, o de ventanas en plantas bajas, se establecen en 1,20 metros para el ancho y una relación alto/ancho comprendido entre los valores 1,4 y 1,6 metros. Si se tratara de puertas, balcones y similares, esta relación no incluye la parte equivalente al antepecho.

Los huecos de ventanas cuya parte baja está a una altura inferior a 0,90 metros del nivel del piso tendrán un antepecho, situado al menos a esa altura, de cerrajería o de madera. En este último caso el antepecho podrá ser ciego. Los dinteles de los huecos en cada planta estarán a la misma altura.

#### 2.5.- MATERIALES DE LAS FACHADAS

En las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que puedan perjudicar la calidad visual del medio urbano. Los materiales de revestimiento de la fachada serán de enfoscado o aplacados en piedra natural no pulida, preferentemente de la zona.

Los colores de la fachada deberán proceder de los pigmentos naturales dentro de la gama de blancos, tierras, ocre y rojo almagra.

En zócalos, esquinas y remates se permitirá la gama de los grises, quedando prohibido los tratamientos pulidos y los azulejos o losetas.

En los edificios la carpintería exterior debe ser de madera, pintada en color verde, marrón o barnizada en tono oscuro o podrá ser de otro material de los mismos colores y tonos anteriores.

Las ventanas podrán tener tapaluces detrás de las cristaleras o delante, pero no se permite en ningún caso el empleo de persianas enrollables de plásticos, aluminio, etc., excepto aquellas enrollables de varillas de madera que no utilizan ni guías ni cajetín.

Las cristalerías de las ventanas estarán descompuesta por varillas de un máximo de 3 cms. de ancho, de modo que cada cristal tenga sus dimensiones menores que 40 x40 cms. Podrán ser de guillotina o abatibles.



## 2.6.- TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS

El tratamiento de las plantas bajas se someterá a las determinaciones siguientes:

### a) Obras de nueva planta

Las plantas bajas tendrá un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación.

No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja. El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferentes en un mismo edificio.

### b) Obras de reforma

Las obras de reforma o menores que se concreten a las plantas bajas se ajustarán a los criterios expresados en el punto anterior, relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma, cuando éstos se encuentren catalogados.

Plano del escaparate y acceso.

El plano del escaparate de los locales comerciales si los hubiere, y de las puertas de acceso a los mismos y al edificio se retranqueará justamente la mitad de la anchura del hueco en el que este situado permitiendo que se coloquen puertas y que estas puedan abatirse hacia el interior

## 2.7.- LÍNEA DE CORNISA. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Lo establecido en estas Normas sobre la altura máxima de cornisa y el número de plantas máximo, podrá no ser de aplicación, cuando se pretendan conseguir iguales alturas de cornisas que las edificaciones colindantes (siempre que la diferencia no sea superior a 1,5 metros).



En estos casos, la relación altura planta baja/altura planta piso, no podrá nunca superar el valor 1,25, de modo que el incremento en la altura del edificio se reparta entre las plantas, manteniendo el valor anterior.

En estos supuestos no regirá la altura máxima establecida para las alturas libres de plantas.

En el supuesto de remontes, la altura de la planta baja y de los huecos no debe ser alterada, debiendo en este caso resolver la altura de la planta alta a la máxima establecida en las condiciones higienico sanitarias.

## 2.8.- CUERPOS VOLADOS Y ELEMENTOS VOLADOS

Para estas figuras se estará an lo general a lo prescrito en el Bloque 7.6 sobre Condiciones Esteticas de la Edificación y Entorno de las Normas Urbanisticas de las Normas Subsidiarias y en particular a lo siguiente:

En las edificaciones con fachada a vías, los cuerpos volados acristalados se realizarán en cerrajería o carpintería de madera o aluminio.

El forjado en voladizo no podrá terminarse ortogonalmente, sino que ha de descomponerse de manera tal, que entre la línea superior o inferior extremas, se produzca un ángulo de menos de 45°, conformando un cornisamiento.

## 2.9.- MANTENIMIENTO DE FACHADAS

Las operaciones de limpieza, pintado y/o conservación de la fachada deberán comprender a su totalidad, con el fin de preservar el aspecto unitario de la misma.

## 2.10.- RELACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN INTERIOR RESPECTO A LA FACHADA.

La geometría elemental en la distribución es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional. Por ello, el núcleo de comunicación vertical (caja de escaleras y ascensores), y los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público o jardín interior.



## 2.11.- INSTALACIONES EN LA FACHADA

En las fachadas se prohíben todas las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, cajeros automáticos, vitrinas, etc... Sólo se permitirán las cajas de registros de luz, agua y teléfonos cuando por exigencias de la normativa sectorial correspondiente sea imposible una localización alternativa.

Se prohíben expresamente los tendidos aéreos de electricidad, telefonía o cualquier otro. Además, deberán resolverse las situaciones de existencia de cableados de electricidad y telefonía, según lo dispuesto en estas normas.

## 2.12.- MODIFICACIÓN DE FACHADAS EXISTENTES

En los edificios podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo y respetuosos con el conjunto arquitectónico.

En edificios en que se hubiesen realizado cerramientos desordenados de terrazas o balcones, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a la situación original, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.

La adecuación como fachada de una pared medianera existente deberá realizarse de forma conjunta en todo el edificio. Cuando en dicha pared medianera existiera un patio, deberá solucionarse la adecuación mencionada mediante una falsa fachada que guarde relación con el conjunto.

## 2.13.- CONDICIONES DE LAS CUBIERTAS

Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara, cuidando el resultado formal de las mismas. Debido a ello, las cajas de escalera, chimenea de ventilación y cuarto lavadero y de instalaciones, serán tratados con el mismo nivel de calidad que el resto de la fachada. No se permiten los bidones para almacenamiento de agua por encima de las cubiertas si no se encuentran protegidos de vistas y contenidos en un volumen diseñado para acogerlos. Las instalaciones de energía solar, en su caso, no podrán ser visibles desde la vía pública.



La disposición de las cubiertas será de tal manera, que no se produzcan encuentros extraños con otros volúmenes de la edificación, ni se produzcan mordeduras para conseguir terrazas o azoteas. Todo ello con el fin de conseguir que resultado formal sea limpio, homogéneo y cuya figura se asemeje al máximo a cuerpos geométricos simples, sin añadidos o recortes.

La altura de la cumbrera de las cubiertas inclinadas no podrá sobrepasar en más de 3,5 metros la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero y encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° del plano de la cara superior del último forjado.

No se permite el alero de tejas cuando no forme parte de la prolongación de la cubierta.

Se permiten las cubiertas inclinadas de tejas siempre y cuando su presencia quede disimulada de la vista por medio de un antepecho que recorre el borde del forjado.

## TITULO CUARTO: CONDICIONES DE LOS SISTEMAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION

### CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES

El sistema de ordenación se concreta en unas condiciones sobre la parcelación, disposición de la edificación en la parcela, ocupación, altura y edificabilidad, como mínimo.

En este apartado se establecen los distintos sistemas de ordenación de la edificación, regulando sus parámetros y márgenes dimensionales, así como las relaciones de compatibilidad y conversión entre algunos de ellos.

El sistema de ordenación de la edificación asignado al área PERI-5 será el de Edificación Cerrada (Rce), al tratarse de un núcleo consolidado de carácter residencial. Este sistema corresponde al de edificaciones de pequeño tamaño que ocupan todo el ancho de la parcela, adosándose a las colindantes, y conformando una fachada continua al espacio público, donde coincidirá la línea de fachada con la alineación exterior. Este sistema regulará las condiciones de edificación del suelo urbano calificado como zona de Edificación Cerrada, identificada con el símbolo Rce en los planos.

## 1.- CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO



El desarrollo tanto de las características generales de la trama urbana como de la parcelación y las condiciones de posición, ocupación y forma de la edificación se ajusta a los criterios y regulaciones que a continuación se exponen:

- 1.- El diseño de la trama urbana atiende a los siguientes criterios:
  - Las secciones viarias serán de ancho regular, con mínimos de 9 metros.
  - Se persigue el predominio del tránsito peatonal eliminando el tráfico rodado del interior del casco urbano del caserío, permitiéndose únicamente un tráfico de tipo restringido a efectos de permitir el acceso rodado de emergencias, suministros de mercancías, etc. Las aceras tendrán un ancho no inferior a 1,35 m.
- 2.- La parcelación estará limitada por los siguientes criterios:
  - El parcelario es lo más homogéneo que ha permitido la actual configuración del caserío consolidado, evitando diferencias entre anchos de los linderos frontales de las parcelas superiores al doble de cualquier otra de la misma manzana. Ninguna de las manzanas supera la longitud de 60 metros, excepto la Manzana M-2, que amparándose en la necesidad de reordenar la trasera de las viviendas con el fin de crear un conjunto acogedor supera dicha magnitud, aunque realmente la manzana queda dividida en dos partes por paseo peatonal que visto desde las fachadas queda disimulado por una falsa fachada que a la continuidad a la manzana.
  - La longitud mínima de lindero frontal de las parcelas resultantes de la parcelación de cada una de las manzanas será inferior a los 6 metros.
  - El ancho mínimo de cada parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 6 m diámetro como mínimo.
- 3.- Las condiciones de posición y ocupación previsibles se ajustaran a los siguientes límites:
  - La disposición de la edificación deberá coincidir con la alineación exterior y con los linderos interiores o medianeros de las parcelas adyacentes
  - El fondo máximo edificable no pasara de 20 m, previéndose a partir de tal límite un patio de manzana o patios privados interiores. Las alineaciones interiores en patios de manzana se reflejan gráficamente en los planos de ordenación, regularizándose los frentes de las edificaciones que dan a estos patios.
- 4.- Las condiciones de forma y altura a tener en cuenta se ajustaran a los siguientes límites:



- La edificabilidad no será superior a 2,0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- La altura máxima se fija en 2 plantas, admitiéndose con carácter excepcional justificadamente, torreones en las esquinas de las manzanas.
- Quedará asegurada la homogeneidad del frente de las edificaciones al espacio público, previéndose la imposición de alturas obligatorias de cornisa.
- No se permiten patios abiertos a fachadas si no se prevé el empleo de falsas fachadas interrumpiendo parcialmente el frente edificado, pero siempre bajo la condición de asegurar una conformación homogénea de la manzana y unas fachadas exteriores continuas.
- La altura de la edificación se fijara tanto en el número de plantas como en metros respecto a la vía o espacio público.

## **CAPITULO II: CONDICIONES DE LOS USOS**

El uso de los terrenos o edificaciones es el destino o actividad a que pueden destinarse tales inmuebles conforme a las determinaciones del planeamiento.

Por razón del régimen jurídico aplicable, los usos pueden ser públicos o privados. Los usos son públicos cuando se desarrollan en suelo, edificios o instalaciones de propiedad pública, o bien se dirigen o prestan a cualquier persona en general, aunque se lleven a cabo en terrenos, edificios o instalaciones de propiedad y gestión privadas; son privados cuando se desarrollan en terrenos, edificios o instalaciones de propiedad particular, incluyendo los que puedan considerarse como colectivos, cuando se desarrollen en terrenos, edificios o instalaciones particulares pero son regidos por una asociación, agrupación, sociedad o club privado y dirigidos a personas diferenciadas por cualquier motivo.

Por su relación entre sí, los usos son característicos, tolerados o prohibidos.

a) Uso Característico o predominante es el que el planeamiento determina como destino principal de la parcela o terreno y, en base al cual y a la consideración de sus requisitos funcionales, establece los parámetros y condiciones normativas de aplicación. Este uso, con las condiciones que lo regulen, podrá instalarse libremente en la parcela o terreno en la que esté previsto. El Uso Característico o predominante será el de Residencial con viviendas colectiva y unifamiliar.



b) Uso tolerado o compatible es aquel que puede ser instalado en la parcela o terreno adquiriendo el mismo carácter y efectos que el característico, en un mismo edificio o en otro. Para este uso admisible sólo puede aceptarse su instalación siempre que no supere ciertos niveles de proporción respecto al característico. de ahí, la instalación de los usos complementarios en determinados ámbitos de ordenación estaría condicionada por el propio desarrollo de la ordenación, cláusulas locacionales y cumplimiento de relaciones específicas respecto al uso característico. En general, y sin perjuicio de mayores restricciones para cada uso o ámbito de ordenación, se fija como límite que los usos admitidos y sus tolerados no superen el 30% del total de la superficie edificable de la zona o territorio implicado.

c) Uso prohibido o incompatible es aquel cuya instalación no se permite por el planeamiento como consecuencia de su posible colisión con los usos característicos o al ser definido así por disposiciones legales aplicables. El Uso Prohibido o incompatible no permitido expresamente es el de categoría de Industria.

## **1.- CONDICIONES DE LOS USOS**

1.- Las condiciones de uso se aplicarán separadamente a cada actividad que, además, deberá cumplir las condiciones de su zona y las generales de la edificación, en su caso.

2.- Las actividades autorizadas con anterioridad a la vigencia de este instrumento de planeamiento, podrán mantenerse en las condiciones de uso de su licencia o autorización. En todo caso, serán de aplicación las limitaciones detalladas en el apartado 1.0.6 de las Normas Subsidiarias.

3. Los usos no especificados en estas Normas se considerarán prohibidos, al margen de que el Ayuntamiento, como intérprete de las situaciones imprevistas y con base en lo dispuesto en el apartado 1.0.7.1. de las Normas Subsidiarias, pueda plantear su analogía con algunos de los usos previstos en esta normativa, previos informes técnico y jurídico de los Servicios Municipales, en orden a modificar o interpretar estas NU, en su caso.

## **2.- DETERMINACIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL**

El uso residencial comprende los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se entiende por vivienda el espacio edificado que sirve para residencia destinada al alojamiento de personas, que configuran un núcleo familiar

## **CAPITULO III: CONDICIONES PARTICULARES**



Las condiciones particulares que se establecen en esta parte regulan el régimen de la edificación en el área, complementando las generales anteriormente relacionadas siendo de aplicación obligatoria.

Estas condiciones particulares serán subsidiarias respecto a cualquier otra normativa del planeamiento, existente o de desarrollo y, en caso de conflicto, deberá aplicarse siempre la más restrictiva.

### **1.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

La edificación se regulará, específicamente, mediante las condiciones que se señalen en los siguientes bloques para cada una de ellas, al margen de cumplir las condiciones generales de la edificación que sean aplicables, determinadas en el Capítulo I.

Las condiciones generales a cumplir por cualquier actividad serán las siguientes:

- Condiciones de aprovechamiento del espacio.
- Condiciones de forma de la edificación.
- Condiciones de calidad e higiene de la edificación
- Condiciones de seguridad de la edificación
- Condiciones de estética de la edificación
- Condiciones de sistema de ordenación de la edificación

Las condiciones específicas de cada zona o sistema de ordenación se entenderán aplicables íntegramente las generales determinadas en los capítulos anteriores cuando no se detalles expresamente, al margen de las especificaciones que se detallan seguidamente.

### **2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACION CERRADA**

#### **2.1.- CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO**

- 1.- La superficie de la parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.
- 2.- La longitud mínima del lindero frontal será de 6m.
- 3.- El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscribible de 6m de diámetro.
- 4.- El fondo mínimo de parcela será de 8m.
- 5.- Las parcelas residuales, comprendidas entre dos parcelas construidas con anterioridad a la aprobación de este PERI, podrán edificarse siempre que la nueva edificación cumpla, como



mínimo con las restantes condiciones generales y particulares determinadas en estas normas, con excepción del contenido de los anteriores e inmediatos apartados 1 a 4.

6.- Las alineaciones y rasantes exteriores se determinan en los planos, debiendo sujetarse a ellas la nueva construcción.

7.- La dimensión mínima de los chaflanes en el cruce de calles será de 3 m, en general, 4 m cuando alguna de las calles tenga anchura superior a 10 m, y de 6 m cuando exceda de 12 m. En el caso de aceras con ancho superior a 4m y en áreas eminentemente peatonales como la plaza, no será exigible el empleo de chaflanes.

## 2.2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA Rce

### 1.- Condiciones de Posición:

- Alineación Frontal: La edificación deberá estar alineada con la alineación a calle o espacio público, no permitiéndose retranqueos en planta baja. En las plantas superiores, el posible entrante de la edificación respecto a la alineación oficial no podrá dejar al descubierto ningún tramo de medianería visible desde el espacio público. No obstante, mediante un estudio de detalle, podrá fijarse la línea de fachada retranqueada respecto a la alineación exterior, siempre que afecte a una manzana completa o a más del 50% del frente de una manzana. se proponga una línea de fachada homogénea sin redientes y el espacio libre, de ancho no menor de 2 m, se destine a jardín o zona de aparcamientos en superficie.
- Fondo Máximo Edificable: El fondo máximo edificable será de 20 m, debiendo tratarse el resto de la parcela como patio interior, sin posibilidad de construcción alguna. Se exceptúan las áreas con patio de manzana para las que se determinen otras dimensiones expresamente.

### 2.- Condiciones de Ocupación:

- La edificación deberá ocupar la totalidad de la parcela, exceptuándose únicamente los patios interiores que cumplan sus condiciones específicas.
- En las parcelas lindantes con suelo exterior, no podrá construirse una franja de 2 m de ancho mínimo entre la línea exterior y la fachada del edificio, incluyendo cualquier cuerpo volado. El espacio libre deberá ajardinarse, plantándose un árbol de porte mediano cada 8 metros de ancho de parcela, y mantenerse adecuadamente.



### 3.- Condiciones de Forma:

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1,85 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, ajustándose a las limitaciones definidas en el Título III sobre Parámetros y Condiciones de la Edificación.
- Altura Máxima: La altura máxima de cornisa será de 2 plantas y 7,0 m respecto a la rasante oficial de la vía o espacio público o terreno preparado.

La altura libre del semisótano, entre el punto inferior de medición de la altura y el más bajo de la fachada, no será superior a 1,50.

Ningún punto del forjado de techo de la planta baja podrá estar, respecto a la rasante oficial, a menos de 2,40 m ni el forjado de piso de tal planta a más de 1,50 m.

En el caso de edificios en esquina, se considerará el desarrollo de sus fachadas como si se tratara de una fachada única, aplicándose a toda ella las normas sobre medición de alturas. Se exceptúan las fachadas situadas en vías con más del 12% de pendiente longitudinal, para las que se admitirá aumentar la altura del semisótano, en el punto más desfavorable, hasta 2,00 m entre la rasante y el punto más bajo del forjado de planta baja.

Aquellos paramentos que, por aplicación de la normativa sobre medición de alturas, quedaren al descubierto respecto a las edificaciones colindantes en una altura superior a 1,50 m, estén estas construidas o no, deberán retranquearse al lindero medianero tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de 3 m y tratarse como fachada con análogos materiales, color, textura, etc., que las fachadas al espacio público.

Cuando exista una pared medianera consolidada de mayor altura que la prevista para el edificio en proyecto, deberá prolongarse un parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada que reduzca visualmente tal diferencia.

### 4.- Condiciones de Dotaciones y Servicios:

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior del edificio por cada vivienda.
- Los restantes usos dispondrán de aparcamientos conforme a lo señalado para ellos en la Parte 8 de Normas Subsidiarias
- En patio de manzana las plazas de aparcamiento dispondrán de cubiertas adecuadas



### **3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DEL SISTEMA Rce**

#### **3.1.- USO CARACTERISTICO**

Residencial viviendas colectiva y unifamiliar.

#### **3.2.- USOS TOLERADOS**

- Comercio: Local comercial solo en semisótano y planta baja o primera, con tolerancia de almacén vinculado en sótano o semisótano
- Administrativo: Cualquiera de sus subcategorías, definidas en el apartado 8.5. de las Normas Subsidiarias
- Reunión: Solo se permiten las actividades recreativas definidas en el apartado 8.5 de las Normas Subsidiarias
- Docente, Cultural y Asistencial: cualquiera de sus modalidades definidas en el apartado 8.5 de las Normas Subsidiarias
- Religioso, capacidad inferior a 50 personas.
- Sanitario, consultorios médicos sin hospitalización de enfermos.
- sociocultural: Actividades verbales hasta 200 personas de aforo, solo en plantas baja y/o semisótano.
- Deportivo, solo en interior de edificio y sin espectáculo.
- Servicios de la Administración y mantenimiento, cualquiera de sus modalidades.
- Espacios de aparcamiento: garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado, y aparcamientos públicos solo en edificio exclusivo.
- Espacios libres privados, subcategoría de jardín interior

#### **3.3.- USOS PROHIBIDOS**

Uso industrial en todas sus categorías además de cualquier otro uso no considerado como característico o tolerado.

### **4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACION ADOSADA**

#### **4.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO.**

1. La superficie de la parcela mínima será de 125 m<sup>2</sup>.
2. La longitud mínima del lindero frontal será de 6 m.



3. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 6 m. de diámetro.
4. El fondo máximo de parcela será de 30 m. y el mínimo, de 12 m.
5. Las alineaciones y rasantes exteriores se determinan en los Planos de Ordenación de estas NSPA o se determinarán por sus instrumentos de desarrollo, debiendo sujetarse a ellas la nueva construcción.
6. Cerramiento de solar: La altura total de la cerca no sobrepasará 2,25 m., limitándose la parte ciega a 1 m. de altura desde la rasante de la vía o espacio público. Por encima de esta altura se permitirán únicamente cerramientos vegetales o de cerrajería. Las cercas medianeras o lindantes con solares vecinos podrán tener una altura ciega de 2,50 m. En el caso de que las condiciones topográficas del terreno aconsejen cercas más altas, el órgano competente para el otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación podrá autorizar tales excepciones debidamente justificadas, conforme al ap. 7.6.5.4 UN.

#### 4.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SISTEMA RAD.

##### 1. Condiciones de posición:

- a) Retranqueos: la edificación deberá situarse a una distancia de 3 m. de la alineación exterior a calle o espacio público y del lindero posterior.
- b) Los planos de fachadas frontal y posterior coincidirán con las respectivas líneas de retranqueos señaladas, no pudiendo tener salientes, con excepción de los volados autorizados, ni entrantes que dejen medianerías vistas.

##### 2. Condiciones de ocupación:

- a) La edificación ocupará el 70% de la superficie de parcela, como máximo.
- b) En las parcelas lindantes con suelo exterior (definido en apartado 7.2.13.2 UN) no podrá construirse la franja de 3 m. de ancho mínimo entre la línea exterior y la fachada del edificio, incluyendo cualquier cuerpo volado. Este espacio libre deberá ajardinarse, plantándose un árbol de porte mediano cada 8 m. de ancho de parcela, y mantenerse adecuadamente.
- c) En el caso de parcelas de borde de manzana, con linderos laterales abiertos al espacio público, la edificación podrá ocupar la totalidad del retranqueo posterior en la mitad de su profundidad, como máximo, sólo en planta semisótano y baja. Este sobreespacio no computará en ocupación pero sí en edificabilidad.

##### 3. Condiciones de forma:

- a) Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.



- b) Altura máxima: La altura máxima de cornisa será de 2 plantas y 7,0 m. respecto al terreno preparado. Además, se cumplirán las limitaciones detalladas en los siguientes epígrafes:
- En el caso de parcelas de borde de manzana, con linderos laterales abiertos al espacio público, la edificación deberá situar su fachada en la alineación exterior. Se admite resolver esta fachada lateral de cierre del retranqueo posterior con una falsa fachada hasta la altura de la planta baja.
  - Aquellos parámetros que, por aplicación de la normativa sobre medición de alturas, quedaren al descubierto respecto a las edificaciones colindantes en una altura superior a 1,50 m., estén éstas construidas o no, deberán retranquearse del lindero medianero tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de 3 m. y tratarse como fachada, con análogos materiales, color, textura, etc., que la fachada al espacio público del edificio.
  - Cuando exista una pared medianera consolidada de mayor altura que la prevista para el edificio en proyecto, deberá prolongarse el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada que reduzca visualmente tal diferencia.

#### 4. Condiciones de dotaciones y servicios:

- a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior del edificio por cada vivienda. En el caso de darse otros usos residenciales o de hospedaje, la reserva mínima de plazas de aparcamiento equivaldrá a una por cada seis camas.
- b) Los restantes usos dispondrán de aparcamientos conforme a lo señalado para cada uno de ellos en la parte 8 de estas normas NU.

#### 5. Condiciones estéticas:

##### a) Condiciones de los cuerpos volados:

- Cuerpos volados cerrados y semicerrados: no se permitirán en fachadas laterales de parcelas de borde de manzana.
- Cuerpos volados abiertos: no se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo posterior. En fachada a calle o espacio público, incluyendo las laterales de parcelas de borde de manzana, se admitirán vuelos de 0,90 m. como máximo, que no ocupen más del 50% de la longitud de fachada.

### 5.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA RA. d.

#### 5.1.- USOS CARACTERÍSTICOS

Residencial vivienda unifamiliar y colectiva.



## 5.2.- USOS TOLERADOS

- Comercio: Local comercial sólo en semisótano y planta baja o primera, con tolerancia de almacén vinculado en semisótano o sótano. Se admiten locales comerciales en edificio exclusivo.
- Administrativo: cualquiera de sus subcategorías
- Reunión: Sólo se permiten las actividades recreativas
- Hospedaje: Cualquiera de sus subcategorías en uso exclusivo, excepto turismo rural
- Industrial: Artesanal y de taller, excepto las actividades consideradas inconvenientes
- Docente, cultural y asistencial: cualquiera de sus modalidades
- Religioso: Capacidad inferior a 50 personas
- Sanitario: Consultorios médicos sin hospitalización de enfermos
- Socio-cultural y deportivo: Sólo en edificio exclusivo o sin espectáculo
- Servicios de la Administración y mantenimiento: Cualquiera de sus modalidades
- Espacios de aparcamiento: Garajes al servicio de los usos principales. característico o tolerado.
- Espacios libres privados: Subcategoría de jardín interior

## 5.3.- USOS PROHIBIDOS

Cualquier otro uso no considerado como característico o tolerado en este apartado.

DISFORM ARQUITECTURA, S.L.

Santa Cruz, octubre de 1.998

ARQUIESTUDIO J.C.P., S.L.