



jardines, etc., y demás elementos que formen parte del espacio exterior a las edificaciones.

2. Se cuidarán las características de las plantaciones y señalización vertical de tales espacios para que no produzcan molestias a las personas impedidas o discapacitadas.

Apartado 3.5.7.- SUPRESION DE BARRERAS FISICAS EN LOS EDIFICIOS.

1. Las rampas serán análogas a las definidas en el apartado anterior.
2. Todos los espacios de circulación dispondrán de una anchura mínima de 1,20 m y las puertas o pasos de 0,80 m. A ambos lados de toda puerta habrá un espacio libre, no barrido por la apertura de la hoja, donde pueda inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro.
3. Los pasillos no tendrán una anchura inferior a 0,90 m, debiendo ensancharse a 1,00 m en los cambios de dirección y frente a puertas colocadas paralelamente al sentido de la marcha.
4. Las puertas de acceso a los locales de distinto uso tendrán una anchura mínima de 0,80 m y las restantes, de 0,70 m. Se empleará picaporte o tirador de asa para la apertura de las puertas, colocado a 0,90 m de altura, como máximo.
5. Los vestíbulos de los locales serán capaces para inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro libre de todo obstáculo, incluyendo el barrido de la hoja de la puerta.
6. Las viviendas dispondrán de un espacio libre de 1,20 m de diámetro que permita girar para acceder a cualquier aparato o mueble, incluso puertas. En la estancia y dormitorios tal círculo podrá inscribirse frente a la puerta de acceso y junto a un lado de la cama, debiendo separarse 0,70 m cualquier obstáculo de otro, sean elementos constructivos o mobiliario. Estos requisitos deberán cumplirse también en la cocina, previéndose un espacio libre de 1,20 m de diámetro frente a la puerta de acceso y zona de fregadero, así como una distancia libre de paso de 0,70 m entre dos elementos de mobiliario. En los baños y aseos, asimismo, se dispondrá un espacio libre de 1,20 m de diámetro mínimo que permita girar para acceder a todos los aparatos sanitarios, debiendo preverse, además, acceso al lavabo frontalmente y a la bañera, ducha e inodoro lateralmente, de 0,65 m de ancho mínimo, admitiéndose prescindir del bidet para cumplir este requisito.

Apartado 7.5.8.- SUPRESION DE BARRERAS FISICAS EN LAS INSTALACIONES.

1. Las zonas de espectadores en las instalaciones deportivas y análogas tendrán pasillos de 0,90 m de ancho mínimo, debiendo preverse espacios de 1,20x0,90 m para sillas de ruedas en la primera y última fila. Las gradas tendrán accesos y espacios acotados y señalizados para uso por minusválidos en sillas de ruedas, de ancho no inferior a 1,85 m.
2. Los pavimentos de acceso a las zonas de piscina serán antideslizantes. Los vasos de la piscina dispondrán de peldaños hasta el fondo de la pileta en su parte menos profunda, con barandillas de tubo de acero inoxidable de 5 cm de diámetro y a unos 85 cm del suelo, con otro pasamanos a 70 cm que permita asirse a los bañistas más pequeños. El borde del vaso no presentará aristas vivas, procurándose que el agua enrarse con su nivel.
3. Los vestuarios en estas instalaciones dispondrán de cabinas con dimensiones de 1,80x1,50 m, asientos a 48 cm del suelo, como máximo, barras de apoyo a 0,85 m del suelo y perchas a 1,10 m del suelo.

Sección 3ª: OTRAS CONSIDERACIONES.

Apartado 3.5.9.- PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

1. Cualquier edificio se ajustará a las prescripciones establecidas en la NBE-CPI/96 y a cuantas



otras fuesen aplicables para la protección contra incendios. Los edificios industriales-artesanales se registrarán por su normativa específica.

2. Cualquier local de uso no residencial, de pública concurrencia, comercial o de otro uso, ubicado en edificio con uso residencial, no podrá comunicarse con las viviendas ni sus escaleras o portal, debiendo tener sus recorridos de evacuación independientes de los del resto del edificio.

Apartado 3.5.10.-PREVENCION CONTRA LAS CAIDAS.

1. Los huecos en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura de más de 50 cm desde el suelo, así como los perímetros exteriores de las terrazas accesibles, estarán protegidos por antepechos o barandillas de 1,00 m de altura. Estos antepechos o barandillas no dispondrán de huecos con dimensiones superiores a 12 cm ni de elementos constructivos o decorativos que permitan escalarlos fácilmente.

2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 95 cm, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. La distancia libre de separación entre los elementos verticales constituyentes de las barandillas no será superior a 12 cm.

Apartado 3.5.11.- PREVENCION CONTRA EL RAYO.

1. Cuando por la posición emergente de una edificación, su altura o la presencia de grandes masas metálicas u otras circunstancias en sus inmediaciones pueda existir riesgos de accidentes por la acción del rayo, se exigirá la instalación de pararrayos eficaces.

2. La instalación del pararrayos tendrá en cuenta la resistencia eléctrica en función del volumen edificado a proteger y la peligrosidad del lugar respecto a su acción.

Apartado 3.5.12.- PREVENCION CONTRA LAS EMISIONES.

1. El impacto producido por cualquier actividad o el funcionamiento de cualquier maquinaria en el medio urbano del ámbito del PERI estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que se señalan en estas ORD, con el fin de que no se deriven agresiones al medio natural por la emisión de sustancias, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, gases, humos o partículas o por sus vertidos líquidos o sólidos. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de comprobación:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, en la comprobación de gases, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En todo caso, en el punto o puntos donde se puedan originar, en el caso de peligro de explosión.

- En el perímetro exterior del local o parcela, si la actividad es única, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

- En las dependencias o locales contiguos si la actividad se desarrolla en edificios que alberguen usos residenciales o de otro tipo.

2. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas: Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones emanadas de los Organismos competentes en la materia. En ningún caso se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas o que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, distintas de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

3. Transmisión de ruidos: En las edificaciones destinadas a usos residenciales, administrativo, sanitario y docente, privados o públicos, se cumplirán las condiciones exigidas por la NBE-CA-88.



En el ambiente interior de otros edificios, sean industriales, talleres, oficinas o cualquier otra edificación no residencial ni manufacturera, deberán cumplirse los niveles señalados en la legislación mencionada, al parangonarse el ambiente interior con el del trabajo, como mínimo. Respecto a las emisiones de los vehículos de motor, se estará a las prescripciones del Convenio de Ginebra, adherido mediante Decreto de 9 de agosto de 1974, actualizado por Real Decreto 2.616/1985 y alineado con la legislación comunitaria a través del Real Decreto 2.028/1986, de 6 de junio, y Orden de 16 de julio de 1991. En cuanto a las instalaciones y equipos de construcción, se cumplirán las condiciones impuestas por el Real Decreto 245/1989, de 27 de febrero, y la Orden de 18 de julio de 1991. Los aparatos electrodomésticos, aunque excesivamente preocupada la normativa por la comercialización de los productos, cumplirán el Real Decreto 213/1992, de 6 de marzo. El nivel sonoro de cualquier actividad se medirá en decibelios ponderados de la escala A dB(A) según la norma UNE 21 314/75, efectuándose su determinación en los lugares señalados en el anterior epígrafe 1 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar las limitaciones siguientes:

a) Límites de emisión sonora transmitida al exterior:

Actividad colindante:	Transmisión máxima dB(A)	
	Situación:	
	Día	Noche
Actividad industrial-artesanal:	50	25
Actividad comercial:	40	25
Equipamiento sanitario:	30	25
Equipamiento no sanitario:	35	25
Servicios de hospedaje:	35	25 -
Residencia:	35	25

b) Límites de recepción sonora en el interior de los locales:

Actividad:	Transmisión máxima dB(A)	
	Situación:	
	Día	Noche
Equipamiento sanitario:	25	20
Cultural:	30	20
Docente:	40	30
Comercial:	55	35
Oficinas:	45	30
Religioso:	30	30
Industrial-artesanal:	60	35

En cualquier caso, entre las veintidós y las ocho horas del día, el nivel sonoro admisible en el interior de los locales de viviendas no podrá sobrepasar en más de 3 dB(A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

4. Vibraciones: No se permitirá vibración alguna que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación señalados en el epígrafe 1. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para su fijación a paramentos. Las vibraciones, medidas en Pals ($V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^2$, siendo A la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios), no superarán los límites siguientes:



Lugar:	Vibración (Vpals)
Junto al generador:	30
En el límite del local:	15
En el exterior del local:	5
En el exterior de la parcela:	3

5. Deslumbramientos: Desde los lugares de comprobación especificados en el anterior epígrafe 1, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura, etc.. Se considerará que existe deslumbramiento cuando una fachada o cubierta del edificio cuente con una superficie acristalada superior a 7,50 m² por hueco, incluyendo en tal superficie la de los huecos que se encuentre a menos de 1,20 m de distancia del hueco considerado.

6. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos: No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, a la fauna o vegetación y a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares a que se refiere el citado epígrafe 1. Los gases, humos, partículas y, en general, cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados libremente al exterior en ningún caso, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la normativa específica de aplicación. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de 1, en la escala de Ingelmann, o de 2, en la escala de Bacharach.

Apartado 3.5.13.- PREVENCIÓN CONTRA LOS RESIDUOS Y VERTIDOS.

1. Los residuos sólidos, contemplados en la Ley 42/1975, de 14 de noviembre, de Recogida y Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos, y su modificación por Real Decreto Legislativo 1.163/1986, de 13 de junio, serán recogidos, tratados y eliminados en la Planta de Tratamiento de Basuras del P.I.R.S.. Para ello, los edificios plurifamiliares dispondrán, en el interior de la parcela, de un espacio cerrado, impermeable, de fácil limpieza y comunicado con la vía pública, para el depósito provisional de las basuras, que serán retiradas por los servicios municipales correspondientes conforme a las normas que se estipulen al respecto.

2. Los residuos tóxicos y peligrosos quedarán sujetos a las disposiciones de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, desarrollada por Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, conforme al Plan Nacional aprobado por Real Decreto 937/1989, de 21 de julio, y normativa complementaria (Ordenes de 14 de abril de 1989 y de 13 de junio de 1990 para los PCB, PCT y VCMs = policlorobifenilos, policloroterfenilos y cloruros de vinilo monómeros = y aceites usados, respectivamente). En todo caso, se estará a las limitaciones contenidas en el citado Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.

3. Los vehículos abandonados, al margen del cumplimiento de las Ordenes de 15 de junio de 1965 y de 8 de marzo de 1967, se considerarán como vertidos no autorizados que afectarían, además, a la protección de los suelos y a la estética ambiental.

4. Se prohíbe el vertido o abandono de pilas y acumuladores, tal como plantea la Directiva CEE 91/157, de 18 de marzo, debiendo ser recogidos de acuerdo con la normativa municipal al respecto.

5. Respecto a los vertidos, la instalación del sistema de colectores o red de alcantarillado con sistema de tratamiento secundario para su depuración, mediante proceso físico y/o químico que



incluya la sedimentación de sólidos en suspensión u otros procesos en los que la DBO-S15-T y la DQO de las aguas residuales se reduzcan, por lo menos, en un 70% y un 75%, respectivamente, antes del vertido, en tanto el total de sólidos en suspensión en las aguas de entrada se reduzca, por lo menos, en un 50%.

6. El diseño, construcción, utilización y mantenimiento de las instalaciones de tratamiento de las aguas residuales se llevará a cabo de manera que todas las condiciones climáticas normales del área tengan un rendimiento suficiente y que, por consiguiente, contemplen las variaciones de la carga propias de cada estación.

BLOQUE 3.6: CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION Y DEL ENTORNO.

Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 3.6.1.- DEFINICION.

1. Las condiciones estéticas pretenden conseguir el mejor aspecto posible de la imagen de la ciudad y el entorno de actuación edificatoria, imponiendo a ésta y a demás actos incidentes unas normas con unos objetivos precisos, en función de las características del entorno y las peculiaridades de las zonas.

2. Estas condiciones son de aplicación a cualquier actuación sujeta a licencia urbanística o que afecte a los bienes urbanos.

Apartado 3.6.2.- ADAPTACION AL ENTORNO.

1. Las construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieren emplazadas, debiendo cuidarse los aspectos de composición arquitectónica del edificio, tratamiento de fachadas, tamaño y disposición de huecos, sistema de vuelos, materiales, cubiertas, desniveles, etc., así como la imagen urbana y rural del Municipio, tanto en lo referente a las edificaciones, en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas o espacios libres.

2. Con base en las limitaciones de los artículos 98 LS76 y 138.b LS92, el Ayuntamiento podrá prohibir aquellas edificaciones de baja calidad constructiva o estética, claramente atentatorias contra el entorno o el paisaje y plantear las correcciones oportunas. En todo caso, el condicionamiento de las licencias urbanísticas por motivos estéticos podrá alcanzar al uso, dimensiones del edificio, característica compositivas de sus fachadas, cubiertas y huecos, aspecto y calidad de los materiales empleados, color del conjunto, vegetación empleada (en cuanto a sus especies, portes y distribución, incluso) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno que se sitúa la actuación urbanística propuesta.

3. Tanto las nuevas construcciones como la modificación de las existentes, deberán ajustarse en su diseño y composición a las características aceptables y dominantes del ambiente de situación. Para ello, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda establecerse, el proyecto técnico y los trabajos de construcción pondrán especial cuidado en armonizar, sin imitación a ultranza, los sistemas de cubierta, coronación, posición de los forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. Como consecuencia, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación del correspondiente análisis de impacto sobre el medio en que se localicen las actuaciones propuestas, bien mediante perspectivas



axonométricas o maquetas a escala, bien a través de montajes fotográficos u otras técnicas gráficas, que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del conjunto y su normal integración en el medio.

4. El proyecto de edificación o el planeamiento de desarrollo o complementario, en su caso, demostrará, tanto en el diseño del edificio y de los espacios urbanos como en la redacción de su normativa, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, analizando el lugar de actuación, sus límites visuales desde cualquier posición, sus siluetas características, así como los elementos interesantes del paraje, edificaciones, arbolado y vegetación existentes. Este estudio se expondrá, gráficamente, en planos a escala no superior a 1/500, así como en perspectivas axonométricas y comentarios escritos que permitan la formación de un criterio cabal sobre las características del desarrollo urbanístico propuesto.

Sección 2ª: CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS EDIFICIOS.

Apartado 3.6.3.- FACHADAS.

1. En sistemas de ordenación de edificación adosada y agrupada la composición de cada edificio deberá adecuarse al contiguo mediante la armonización de las líneas fijas de referencia, como cornisas, aleros y zócalos, los ritmos y proporciones de vanos y macizos, la textura y el color de los materiales y las invariantes de la expresión arquitectónica.

2. La composición del conjunto obedecerá a criterios de integridad, de manera que exista correspondencia entre el todo y las partes y el resultado final sea único. En todo caso, la composición de las fachadas responderá fundamentalmente a las características morfológicas del entorno donde se ubiquen, para lo que el tamaño de sus huecos serán rectangulares, con proporciones lado mayor/lado menor = 2/3, disponiéndose el lado mayor en sentido vertical.

3. El tratamiento de fachada deberá responder a las características morfológicas del lugar, por lo que no podrá admitirse que la composición y tamaño de los huecos se justifique por la simple correspondencia con la expresión dimensional del programa interior.

4. La fachada será preferentemente plana, alineándose los huecos en horizontal y vertical, por lo que se prohíbe marcar los elementos estructurales, como forjados y pilares, excepto en el último forjado, que puede marcarse con molduras o cornisas. En el caso de emplearse acabados rugosos, los huecos deberán recercarse con materiales lisos.

5. Se emplearán en las fachadas materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que, por su escasa durabilidad, dificulten la conservación y protección del paramento y perjudiquen el decoro del espacio público exterior. No se admitirán revestimientos de fachadas a base de tratamiento pulidos o de losetas brillantes, como gres, azulejos, etc., así como los que tengan de base un ligante de resinas sintéticas, como granulite y otros análogos. Se dispondrá preferentemente un zócalo de piedra natural o artificial o revocos a la tirollesa, nunca con más de 1,00 m de altura, y se aconseja remarcar las esquinas y remates con el mismo material, a la manera tradicional.

6. El color de las fachadas y elementos del edificio o parcela será libre, aunque predominantemente se emplearán los colores claros, térreos, ocre, almágres o blancos, adaptándose a las características ambientales del lugar. Se prohíben los colores oscuros, intensos o chillones, y las pinturas al aceite, pudiendo el Ayuntamiento definir los colores a emplear en las distintas zonas.

7. A efectos sistemáticos, los colores se referirán a la norma UNE 48-103-94, en base al sistema



de ordenación y notación del color NCS (Natural Color System), aplicable a pinturas opacas y uniformemente coloreadas, utilizando un sistema alfanumérico de descripción e identificación: UNE S scφ (s - negrura, dos dígitos; c - cromaticidad, dos dígitos; φ - tono, dos letras y dos dígitos entre ellas).

Las fachadas podrán descomponerse en sus distintos elementos compositivos: basamento, fondo, relieves y huecos, teniendo en cuenta que el fondo constituye el aspecto propio del inmueble respecto a los vecinos, y sin pretender actualizar-modernizar la imagen de una fachada sino, por el contrario, destacar los rasgos estilísticos de cada edificio y su época. El basamento será de color oscuro para soportar la suciedad. Los relieves serán de color agrisado que recuerde la fábrica pétreo a la que sustituyen. Las carpinterías serán oscuras, con el fin de dar protagonismo a las tonalidades de las partes ciegas de la fachada y profundidad al hueco; se emplearán coloraciones clásicas: marrones, verdes y blancas.

En todo caso, los colores admisibles en los paramentos de fachadas contendrán pigmentos claros y poco saturados de los tonos completos, de manera que $s \leq 30$ y $c \leq 20$, sin coincidencia extrema ($s = 30$ con $c = 20$).

8. En ningún caso se admitirá dejar los paramentos sin revestir o pintar, siéndoles de aplicación las prescripciones del artículo 181.2 LS76, para lo que el Ayuntamiento impondrá a los propietarios un plazo, no superior a 4 meses, dentro del primer año de vigencia de estas ORD, para que procedan al revoco o pintado y, en su caso, llevar a cabo la ejecución subsidiaria correspondiente.

9. Siempre que queden medianeras al descubierto será obligatorio su tratamiento con idénticos materiales, textura y color que los de las fachadas.

10. Cuando se produzca un desnivel superior a 3,00 m entre cubiertas de edificaciones colindantes, la parte de edificación que sobresalga deberá retranquearse 2 m, como mínimo, tratándose el paramento como fachada, al no permitirse medianeras al decubierto.

11. Cuando existan edificios ya construidos con testeros sobresalientes más de 3 m sobre la edificación adyacente, supuesto que ésta cumpliera las condiciones de altura reguladas, los propietarios de aquéllos deberán decorar los paramentos sobresalientes, sin perjuicio de las circunstancias urbanísticas de tales edificios.

12. La composición deberá resolver adecuadamente las plantas bajas en relación con el terreno o rasante prevista y el resto de la fachada. No se admiten, pues, elementos salientes en las fachadas abiertas al suelo exterior (patio de huertas), ni obras de nueva planta o reforma que atenten contra la unidad compositiva del edificio o introduzcan elementos no acordes con el conjunto edificado.

13. Las fachadas, muros o verjas de cerramiento que linden con la calle o espacios públicos tendrán un zócalo de piedra natural o artificial de, al menos, 50 cm de altura sobre su rasante.

14. Los muros y verjas de cerramiento deberán rematarse con enfoscado de mortero de cemento y pintura o piedra natural o artificial.

15. La carpintería, tanto en fachadas exteriores como a patios, será de madera tintada o pintada con colores tradicionales (verde, marrón, gris o sepia) no admitiéndose, en todo caso, maderas en su color natural ni barnizadas. Análogamente, se admite la carpintería metálica siempre que esté tratada con lacas apropiadas, por lo que no podrán emplearse en su color natural sino, preferentemente, en color o blanco.

16. No se autorizarán cerramientos desordenados de terrazas visibles desde los espacios públicos, ni el empleo de elementos acristalados con marcos de aluminio color natural.

17. No se admitirán superficies acristaladas o reflectantes al exterior que supongan más de 7,5 m² de superficie por fachada.

18. Los aparatos o instalaciones que sobresalgan de las fachadas o cubiertas, como chimeneas,



extractores, elementos de la refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de agua o humos, o similares, no podrán situarse a menos de tres (3) m de la rasante de la acera o espacio público, ni sobresalir más de 30 cm del plano de la fachada exterior.

Apartado 3.6.4.- CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS.

1. Las cubiertas se tratarán como fachadas del edificio, siéndoles de aplicación las limitaciones de los apartados anteriores, al igual que los elementos técnicos de las instalaciones.

2. Las cubiertas planas no podrán rematarse con materiales oscuros (asfalto, pinturas chillonas, etc.) o inadecuados (planchas de fibrocemento, zinc o similares). No se admiten los aleros de teja en las edificaciones con cubierta de azotea.

3. Los parapetos de cubierta se rematarán preferentemente con albardillas de piedra del país (tosca), no admitiéndose piezas vidriadas o cerámicas.

4. Se prohíbe la construcción de aleros de tejas cuando la cubierta no sea inclinada o el alero se limite a una franja no superior a 2,00 m de ancho en el frente del edificio.

5. No se admitirán superficies acristaladas o reflectantes al exterior que supongan más de 7,5 m² de superficie por cubierta.

Apartado 3.6.5.- CERRAMIENTOS O VALLADOS DE PARCELAS.

1. Todas las parcelas no edificadas deberán estar cercadas en la alineación a calle o espacios públicos, para lo que se emplearán vallas convenientemente sólidas y de buen aspecto, con una altura no superior a 2,50 m. Cuando la parcela incluya terrenos reservados para uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable, según el modelo que al respecto apruebe el Ayuntamiento.

2. En todas las obras en construcción será preceptiva la colocación de una valla provisional de 2,50 m de altura, situada como máximo a 0,50 m de la línea del bordillo de la acera. Cuando no se pudiera cumplir esta condición o, por circunstancias especiales, no sea aconsejable, el Alcalde fijará las características de la valla o exigirá el empleo de un andamio volado, con piso y frente atablonado, para impedir la caída de materiales y herramientas.

3. El cerramiento de las parcelas edificadas con retranqueo no tendrá una altura ciega o con elementos de fábrica o muro ciego superior a 1,20 m, pudiendo incrementarse tal altura hasta 3 m mediante rejas, vegetación o cualquier tipo de cerramiento de carácter traslúcido. Estos elementos vegetales no podrán sobresalir de la alineación a espacios públicos más de 25 cm y las molduras de fábrica, 15 cm.

4. El cerramiento de las parcelas deberá definirse en el proyecto de edificación.

5. El Ayuntamiento podrá tolerar, tras informe favorable de los servicios técnico y jurídico municipales, cerramientos no ajustados al subapartado anterior para edificios aislados que, por razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad.

6. En los solares, y hasta el momento en que se disponga de la licencia urbanística de edificación, se podrán admitir provisionalmente los usos de carácter público que se indican a continuación:

- Recreo para la infancia.
- Estancia y descanso de personas.
- Esparcimiento con instalaciones de carácter desmontable.
- Estacionamiento de vehículos.

La dedicación del solar a los usos de esparcimiento podrá completarse con instalaciones de kioscos para bebidas, aparatos de feria y otras instalaciones provisionales de tipo similar. Tales usos, en todo caso, se regirán por el procedimiento y condiciones previstas para los usos y obras



provisionales por la normativa urbanística.

Apartado 3.6.6.- CUERPOS VOLADOS EN EDIFICIOS.

1. En cada ámbito o sistema de ordenación de la edificación estas ORD establecen las condiciones de permisividad de los cuerpos volados, según sus características. En caso contrario, se estará a las siguientes limitaciones:

A) La superficie de vuelo de los cuerpos volados no será superior al 25% la cuarta de la suma de las longitudes de los bordes de forjado de las fachadas en las que se puede colocar un cuerpo volado. Esta superficie de los cuerpos volados vendrá determinada por la siguiente fórmula: $S_v = L * (n - 1) * O * V$, siendo S_v el porcentaje de los bordes de forjado de fachada desde los que se puede volar; L, la longitud de fachada; n, el número de plantas sobre la rasante exterior; O, el porcentaje de ocupación de los bordes de forjado; V, la distancia máxima del plano frontal de vuelo, y *, el signo de multiplicación.

B) Los cuerpos volados cerrados y semicerrados, en general, no podrán sobresalir de la fachada más de un quinceavo (1/15) del ancho de la calle y, como máximo, un (1) m. En concreto, cumplirán las siguientes condiciones:

a) En edificación aislada o adosada (RAs o RAd):

- Los cuerpos volados no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas NU u Ordenanzas del planeamiento de desarrollo.

b) En edificación dotacional:

- Los cuerpos volados no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas NU u Ordenanzas del planeamiento de desarrollo.

complementario. En manzanas tipo RCe cumplirán sus limitaciones.

C) Los cuerpos volados abiertos no sobresaldrán de la fachada más de 0,75 m ni superará en más de 50 cm el ancho del hueco, que no tendrá más de 1,50 m de ancho. Las balconadas no excederán en más de 30 cm el ancho de los huecos extremos ni el vuelo anteriormente detallado. Se prohíben los antepechos ciegos en los cuerpos volados abiertos. Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a) En edificación aislada o adosada (RAs o RAd):

- Los cuerpos volados no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas NU u Ordenanzas del planeamiento de desarrollo o complementario, excepto en RAd, donde los cuerpos volados abiertos de fachadas a calle o espacio público o laterales de borde de manzana podrán sobresalir 0,90 m máximo, sin ocupar más del 50% de la longitud de fachada.

b) En edificación complementaria:

- Los cuerpos volados no podrán ocupar los retranqueos que obligatoriamente se fijen por estas NU u Ordenanzas del planeamiento de desarrollo o complementario. En manzanas tipo RCe cumplirán sus limitaciones.

2. En los patios de parcela no se permite ningún tipo de cuerpo volado.

3. Los cuerpos volados sólo se permitirán a partir del forjado de techo de planta baja, siempre que se encuentren a una altura no inferior a 3 m sobre la rasante de la acera o espacio público.

4. Los cuerpos volados deberán separarse de los extremos de la fachada lindante con otra propiedad o medianería una longitud igual al vuelo y, como mínimo, 0,60 m.

5. Cuando los cuerpos volados queden delimitados por planos, éstos serán necesariamente paralelos a los planos verticales de fachada. Cuando se delimiten con otras superficies, éstas serán necesariamente simétricas respecto al eje de hueco o huecos.



6. Se admite la redistribución de superficies voladas entre plantas, respetando los límites laterales y frontales de vuelo, siempre que la longitud de vuelo en el plano de fachada no supere el 60% de la longitud de fachada.

7. No se permiten cuerpos volados de ninguna clase sobre las sendas peatonales.

Apartado 3.6.7.- ELEMENTOS VOLADOS EN EDIFICIOS.

1. En cada ámbito o sistema de ordenación de la edificación estas ORD establecen las condiciones específicas de los elementos volados, según sus características. En caso contrario, se estará a las siguientes limitaciones:

a) Los elementos funcionales, como persianas, rejas, viseras, etc., no podrán exceder de la alineación de fachada por debajo de una altura de 2,50 m desde la acera o espacio público, como mínimo.

b) Las cornisas y aleros no sobresaldrán de la alineación exterior o plano de fachada, incluyendo la que dé a patios, más de 0,60 m.

c) Las marquesinas no sobresaldrán más de 0,60 m del borde de la acera, en su caso, ni más de 0,10 m por encima del forjado de techo de planta baja, ni tendrán una altura libre menor de 3,50 m. El desagüe de las aguas de lluvia no podrá hacerse sobre los espacios públicos. No se admitirán en aceras de menos de 3 m de ancho.

d) Los toldos, que serán móviles, incluso sus estructuras, tendrán una altura libre mínima de 2,25 m; no sobresaldrán más de 0,60 m del borde de la acera, en su caso, ni tendrán una anchura de más de 3,00 m. En todo caso, respetarán el arbolado existente. Los toldos fijos serán asimilados a las marquesinas.

e) Los portales y escaparates no sobresaldrán de la alineación exterior, en planta baja, más de la décima parte del ancho de la acera ni, en ningún caso, 0,15 m con ningún elemento constructivo de los locales comerciales, portales o cualquier otra parte del edificio. En todo caso, no se permite resalte alguno en aceras de anchura inferior a 1,50 m.

f) Los anuncios colocados paralelamente al plano de fachada sólo podrán sobresalir de éste 0,10 m, debiendo cumplir, además, las siguientes condiciones:

- No se admitirán anuncios elaborados con telas u otros materiales que no reúnan las necesarias condiciones de durabilidad y estética.

- En planta baja, deberán colocarse a una distancia de 0,50 m sobre el hueco del portal, dejando totalmente libre su dintel, y sólo ocuparán una franja de 0,90 m de anchura sobre el dintel de los huecos de fachada. Se exceptúan de las limitaciones anteriores las placas de dimensiones máximas de 40 cm de lado y 2 mm de espesor, que pueden colocarse en las jambas de los huecos.

- En las plantas altas, se colocarán adosados a los antepechos de los huecos, ocupando una franja de 0,70 m de ancho, como máximo, sin sobresalir más de 0,25 m de sus jambas ni reducir la superficie de iluminación o ventilación de los locales.

- En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios en las partes altas de los edificios, cubriendo la totalidad de su longitud con una altura no superior a 1/10 de la del edificio, sin exceder de 2,00 m.

- En los edificios de uso exclusivamente comercial, de espectáculos o industrial, podrán instalarse en fachada anuncios de mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos ni descompongan la ordenación o diseño de la fachada.

- En los muros medianeros podrán colocarse anuncios sujetos a las condiciones del anterior epígrafe de este apartado y las demás que impongan estas ORD.



- Los anuncios luminosos deberán estar colocados a más de 3 m de altura sobre la rasante de la vía o terreno preparado. Cumplirán las normas técnicas vigentes para su instalación, además de las limitaciones anteriores.

g) Los banderines o anuncios colocados perpendicularmente al plano de fachada se situarán a una altura mínima de 2,25 m sobre la rasante de la acera o terreno preparado. Su saliente máximo respecto al plano de fachada será equivalente al de los balcones, en tanto que su dimensión vertical no sobrepasará 0,90 m. En los pisos altos, únicamente podrán colocarse a la altura de los antepechos. En las marquesinas podrán adosarse a sus costados, cumpliendo las limitaciones señaladas para ellas y pudiendo sobrepasar la altura de éstas 0,25 m. En zonas no residenciales se permitirán banderines verticales con salientes análogos a los señalados para las marquesinas y sin limitación de altura. En todo caso, los banderines luminosos cumplirán los requisitos fijados en el anterior epígrafe g) para los anuncios.

2. Las hojas de puertas y ventanas de planta baja no invadirán cualquier espacio público en su giro de apertura.

3. No se permiten elementos volados a las sendas peatonales, excepto los elementos definidos en los epígrafes a) y b) del subapartado 3.6.7.1, limitados a 10 y 15 cm, respectivamente.

Sección 3ª: CONDICIONES ESPECIFICAS SOBRE EL ENTORNO.

Apartado 3.6.8.- PUBLICIDAD EXTERIOR.

1. En el ámbito del PERI se prohíbe cualquier tipo de publicidad, con excepción de los carteles o letreros siguientes:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento correspondiente, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo las limitaciones de los apartados anteriores.

b) Carteles de señalización oficial de las vías o servicios de titularidad pública.

2. Las dimensiones de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos, sus lados no serán superiores a 1,50 m, su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, debidamente anclados al terreno y situados fuera de las calzadas y aceras de menos de 2 m de ancho.

3. Los carteles publicitarios sólo podrán colocarse en los cerramientos de solares o fincas y en las obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de su ejecución, previo otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística.

Apartado 3.6.9.- PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES Y ZONAS ARQUEOLOGICAS.

1. Los elementos naturales sometidos a protección, como las formas geomorfológicas detalladas en los Planos de Información, no podrán ser destruidos ni alterados, aún parcialmente.

2. El yacimiento arqueológico definido en los Planos de Información no podrá ser destruido ni alterado aún parcialmente. El espacio de protección definido en estas ORD no podrá ser construido ni destinado a uso alguno en contradicción con la preservación del yacimiento.

Apartado 3.6.10.- PROTECCION Y FOMENTO DEL ARBOLADO Y LA VEGETACION.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre, deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida cuanto antes.

2. Las plantaciones de los espacios libres o patios existentes, públicos o privados, que se



encuentren ajardinados, deberán conservarse y mantenerse en buen estado.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios públicos deberán plantarse especies vegetales, preferentemente arbóreas, que serán mantenidas por el propietario con las ayudas que establezca el Ayuntamiento. Como mínimo, estos jardines delanteros deberán dotarse de un árbol de porte por cada 7 m de fachada o fracción y en función de su profundidad: cuanto mayor, el arbolado deberá ser de mayor porte.

4. En los sistemas de ordenación aislada y agrupada, será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo la plantación de árboles, al menos en un 60% de la superficie de los espacios libres de la parcela.

5. Todos los jardines delanteros de cualquier sistema de edificación deberán dotarse al menos de un árbol de porte, de acuerdo con su profundidad y por cada 6 m de fachada o fracción. Como orientación, las especies adecuadas a las distintas profundidades serán las siguientes:

a) Hasta 3 m de profundidad: *Howea forstiana* (Kenia)

- Cocos jatay (Cocotero argentino)
- Brachychiton acerifolius* (Branchito rojo)
- Citirexylon quadrangulare* (Citarexilon)
- Cocoloba uvifera* (Uva de mar)
- Acacia majorera (Acacia ciclops)
- Acacia retinoides (Acacia de tres estaciones)
- Corynocarpus lavigata* (Laurel de Nueva Zelanda)
- Melia azedacrach* (Paraíso)
- Balo (*Plocama pendula*)
- Drago (*Dracaena draco*)
- Acebucho (*Olea europea*)

b) Hasta 5 m de profundidad: *Almácigo* (*Pistacia atlántica*)

- Palmera datilera (*Phoenix dactylifera*)
- Bauhinia purúrea* (Árbol orquídea)
- Brachychiton discolor* (Branchito rosado)
- Ligustrum japonicum* (Aligustre)
- Mangifera indica* (Mango)
- Tipuana speciosa* (Tipuana)
- Pandanus utilis* ((Pándano)
- Jasminum odorantissimum*
- Phoenix canariensis* (Palmera canaria)
- Tarajal (*Tamarix canariensis*)
- Taray (*Tamarix africana*)
- Gravillea robusta* (Pino de oro)
- Spathodea campanulata* (Tulípero del Gabón)
- Jacaranda mimosaeifolia* (Jacaranda)
- Tamarindus indica* (Tamarindo)
- Dracaena drago* (Drago)
- Delonix regia* (Flamboyán)
- Persea indica* (Aguacatero)
- Sabina (*Juniperus phoeniceae*)

c) Arbustos y plantas, con cualquier profundidad:

- Aulaga* (*Launacea arborescens*)



Sonchus canariensis
Adelfas (Nerium oleander)
Alcohol (Frankenia ericifolia)
Incienso (Artemisia canariensis)
Vinagrera (Rumex lunariae)
Tárajal (Tamarix canariensis)
Tabaiba (Euphorbia obtusifolia)
Cardón (Euphorbia canariensis)
Guaydil (Convolvulus floridus)
Orobal (Withania aristata)
Lentisco (Pistacia lentiscus)
Justicia hyssopifolia
Amulai (Artemisia reptans)
Parolinia intermedia

Apartado 3.6.11.- PROTECCION DE LOS ESPACIOS, ELEMENTOS E INSTALACIONES O REDES URBANAS.

1. Como espacios urbanos se entienden, a efectos de su protección, la plaza, jardines y demás espacios libres públicos o privados y el sistema de comunicaciones.
2. Como elementos urbanos, análogamente, se consideran las fuentes, monumentos, esculturas, obras civiles y todos los incluíbles en el mobiliario urbano.
3. Las instalaciones o redes urbanas se refieren a todas las obras de infraestructuras exigibles por este PERI y ejecutadas para su materialización.
4. Tanto los espacios como los elementos urbanos se destinarán al uso previsto, permitiéndose las actuaciones de mantenimiento y las pequeñas modificaciones que no alteren su destino.
5. No se permitirá el vertido de materiales o líquidos sobre el pavimento de las vías, ni la reparación de vehículos sobre aquéllas, a no ser que se cuente con autorización del Alcalde o se trate de una emergencia justificada.
6. Las redes urbanas deberán mantener las interdistancias reglamentarias entre los diversos conductos, tendiendo a colocar las posiblemente más contaminantes en niveles inferiores, como las redes de saneamiento.
7. Las profundidades de tales redes respecto a los pavimentos de las calzadas y aceras se atenderán a las directrices que al respecto fije el Ayuntamiento de Arico.
8. Los elementos destacados de las instalaciones, como estaciones transformadoras o torres de enlace, deberán adaptarse claramente al ambiente urbano del entorno de ubicación, desechándose las soluciones estandarizadas de dudoso gusto y estética deplorable. Las instalaciones posiblemente productoras de gases, como las estaciones depuradoras y decantadoras-digestoras, deberán ubicarse de tal manera que, al margen de cumplir las limitaciones anteriores, los vientos dominantes no aumenten el impacto de las emisiones sobre el emplazamiento, disponiéndose barreras vegetales adecuadas al entorno y a las vistas de lejos.
9. No se permitirán, en el ámbito del PERI, líneas aéreas de ningún tipo de instalación, que deberán colocarse subterráneamente ni, aún en parcelas privadas, la instalación de antenas de radio-aficionado ni antenas parabólicas de más de 0,60 m de diámetro sin protección de vistas.
10. La iluminación exterior, tanto de las edificaciones, instalaciones y espacios públicos como privados, deberá ajustarse a las limitaciones establecidas por el Reglamento del Instituto de Astrofísica de Canarias, conforme se regula en el epígrafe 3.5.b) del apartado 2.3.17 ORD.



PARTE 4: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS ZONAS O SISTEMAS DE ORDENACION.

BLOQUE 4.1: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA O SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION ADOSADA CON UNA PLANTA: RAd.1. Ficha nº 2

Apartado 4.1.1.- AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación adosada con una planta incluye las áreas de suelo urbano a las que se asigna el sistema de ordenación de la edificación adosada subtipo RAd.1 en los Planos de Ordenación.
2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será privada.

Apartado 4.1.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PARA RAd.1.

1. La superficie de la parcela mínima será de 150 m².
2. La longitud mínima del lindero frontal será de 10,00 m.
3. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 9 m de diámetro.
4. El fondo máximo de parcela será de 30 m y el mínimo, de 12,00 m.
5. Las alineaciones y rasantes exteriores se determinan en los Planos de Ordenación de Alineaciones de este PERI, 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 1,00 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 apartado 3.6.5.4 ORD.

Apartado 4.1.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION RAd.1.

1. Condiciones de posición:

- a) Retranqueo frontal: La edificación deberá situarse a una distancia de 3,00 m de la alineación exterior a calle y a cualquier espacio público.
- b) Retranqueos laterales: La edificación deberá adosarse por uno de tales linderos a un costado de una sola edificación colindante, quedando del otro lindero lateral retranqueada una distancia de 1,20 m, como mínimo, siempre que a su espacio no abran ni estancias ni dormitorios; en caso contrario, el retranqueo será de 3,00 m.
- c) Retranqueo a sendas peatonales: Al margen de adaptarse a las limitaciones del subepígrafe anterior, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial de la senda peatonal con la que linde, siempre que no abran a ella estancias, dormitorios o cocinas que sólo dispongan de huecos hacia tal senda.



d) Retranqueo posterior: La edificación se retranqueará una distancia de 1,20 m del lindero posterior, como mínimo, siempre que a su espacio no abran ni estancias ni dormitorios; en caso contrario, el retranqueo será de 3,00 m.

e) Los planos de fachadas frontal, lateral 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.

f) Las respectivas paredes colindantes del adosamiento señaladas en el anterior párrafo b), no dejarán medianería al descubierto, visible desde los espacios públicos.

2. Condiciones de ocupación:

a) La edificación ocupará el 70% de la superficie de parcela, como máximo.

b) 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 0,70 m²c./m².

b) Altura máxima: La altura máxima será de 1 plantas y 3,50 m de altura de cornisa a terreno preparado, permitiéndose otra planta alta ocupando menos del 20% de la superficie construida de la planta baja y con 7,00 m de altura de cornisa máxima.

c) Especificidades comunes:

- 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 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 éstas construidas o no, deberán retranquearse del lindero medianero tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de 3,00 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, la reserva mínima de plazas de aparcamiento equivaldrá a una plaza por cada seis camas.

b) Los restantes usos dispondrán de aparcamientos conforme a lo señalado para cada uno de ellos en la Parte 3 de estas ORD.

5. Condiciones estéticas:

a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, con tejas curvas en color rojo u ocre tostados.

b) Condiciones de los cuerpos volados:

- Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten.
- Cuerpos volados abiertos: No se admiten.

c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo; a sendas 0,20 m máximo.

6. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de la parcela que se grafía en los Gráficos nº 7.g a 9.g.



7. Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas, o su equivalente en camas para las unidades residenciales, no podrá exceder de una vivienda o unidad residencial por cada 125 m² de superficie de solar.

Apartado 4.1.4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA RAD.1.

1. Usos característicos: Residencial (aps. 2.2.3 a 2.2.5).

2. Usos tolerados:

a) Despachos profesionales (ap. 2.2.16).

b) Espacios de aparcamiento: Garajes al servicio de los usos principales, característico (ap. 2.2.23).

c) Espacios libres privados: Admitido en la categoría de jardín interior (ap. 2.2.14).

3. Usos prohibidos: Cualquier uso no considerado característico o tolerado en este apartado.

BLOQUE 4.2: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA O SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION ADOSADA CON DOS PLANTAS: RAD.2. Ficha nº 3

Apartado 4.2.1.- AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación adosada con dos plantas incluye las áreas de suelo urbano a las que se asigna el sistema de ordenación de la edificación adosada tipo RAD.2 en los Planos de Ordenación.

2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será privada.

Apartado 4.2.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PARA RAD.2.

1. La superficie de la parcela mínima será de 150 m².

2. La longitud mínima del lindero frontal será de 10,00 m.

3. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 9 m de diámetro.

4. El fondo máximo de parcela será de 30,00 m y el mínimo, de 12,00 m.

5. Las alineaciones y rasantes exteriores se determinan en los Planos de Ordenación de Alineaciones de este PERI, debiendo sujetarse a ellas la nueva construcción.

6. Cerramiento de solar: La altura total de la cerca no superará 2,25 m, limitándose la parte ciega a 1,00 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 apartado 3.6.5.4 ORD.

Apartado 4.2.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION RAD.2.

1. Condiciones de posición:

a) Retranqueo frontal: La edificación deberá situarse a una distancia de 3,00 m de la alineación exterior a la calle del ámbito del PERI y a cualquier espacio público.

b) Retranqueos laterales: La edificación deberá adosarse por uno de tales linderos a un costado



de una sola edificación colindante, quedando del otro lindero lateral retranqueada una distancia de 1,20 m, como mínimo, siempre que a su espacio no abran ni estancias ni dormitorios; en caso contrario, el retranqueo será de 3,00 m.

c) Retranqueo a sendas peatonales: Al margen de adaptarse a las limitaciones del subepígrafe anterior, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial de la senda peatonal con la que linde, siempre que no abran a ella estancias, dormitorios o cocinas que sólo dispongan de huecos hacia tal senda.

d) Retranqueo posterior: La edificación se retranqueará una distancia de 2,00 m del lindero posterior hacia la vía de servicio de la autopista, al margen de las limitaciones que fije el Organismo titular de la carretera. En el caso de lindar con zona verde o espacio público, este retranqueo coincidirá con el frontal.

e) Los planos de fachadas frontal, lateral 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.

f) Las respectivas paredes colindantes del adosamiento señaladas en el anterior párrafo b), no dejarán medianería al descubierto, visible desde los espacios públicos.

2. Condiciones de ocupación:

a) La edificación ocupará el 70% de la superficie de parcela, como máximo.

b) 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 0,90 m²c./m².

b) Altura máxima: La altura máxima será de 1 plantas y 3,50 m de altura de cornisa a terreno preparado, permitiéndose otra planta alta ocupando menos del 50% de la superficie construida de la planta baja y con 7,00 m de altura de cornisa máxima. No obstante, la edificación no sobresaldrá más de 4,50 m de altura de cornisa respecto a cualquier punto de la rasante de la vía superior o carretera de servicio, situado frente a la parcela respectiva.

c) Especificidades comunes:

- 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 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 éstas construidas o no, deberán retranquearse del lindero medianero tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de 3,00 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, 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 3 de estas ORD.

5. Condiciones estéticas:

a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, con tejas curvas en color rojo u ocre tostados. Las cubiertas de las plantas bajas podrán ser planas total o parcialmente.

b) Condiciones de los cuerpos volados:

- Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten.

- Cuerpos volados abiertos: No se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo posterior hacia la vía de servicio de la autopista, al margen de ajustarse a las limitaciones que fije el Organismo titular de la carretera.

c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo; a sendas 0,20 m máximo.

6. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de la parcela que se grafía en los Gráficos nº 10.g y 11.g.

7. Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas, o su equivalente en camas, no podrá exceder de una vivienda o unidad residencial por cada 100 m² de superficie de solar.

Apartado 4.2.4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA RA.2.

1. Usos característicos: Residencial (aps. 2.2.3 a 2.2.5).

2. Usos tolerados:

a) Comercio: Local comercial sólo en semisótano y planta baja o primera, con tolerancia de almacén vinculado en semisótano o sótano (ap.2.2.15). Se admiten locales comerciales en edificio exclusivo.

b) Administrativo: Cualquiera de sus subcategorías (ap. 2.2.16).

c) Industrial: Artesanal, excepto actividades inconvenientes (ap. 2.2.6).

d) Reunión: Sólo se permiten las actividades recreativas (ap. 2.2.17.1.c).

e) Docente y cultural: Cualquiera de sus modalidades (aps.2.2.18 y 2.2.19).

f) Socio-cultural: Sólo la modalidad de actividades verbales (ap. 2.2.19.2.b).

g) Asistencial: Sólo residencias de ancianos o de acogida (ap. 2.2.20.1).

i) Sanitario: Sólo ambulatorios para personas (ap. 2.2.20.2).

h) Religioso: Capacidad inferior a 50 personas (ap. 2.2.22).

i) Servicios de la Administración: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.24).

j) Espacios de aparcamiento: garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado (ap. 2.2.23); espacios libres: sólo privados (ap. 2.2.14).

k) Espacios libres privados: Sólo la subcategoría de jardín privado (ap. 2.2.14). -

3. Usos prohibidos: Cualquier uso no considerado característico o tolerado en este apartado.

BLOQUE 4.3: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA O SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA EN BLOQUE: RA.2. Ficha nº4

Apartado 4.3.1.- AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación aislada en bloque incluye las áreas de suelo urbano a las que se asigna el sistema de ordenación de la edificación aislada en bloque (RA.2) en los Planos de Ordenación.

2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será privada.



Apartado 4.3.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PARA RAb.2.

1. La superficie de la parcela mínima será de 400 m².
2. La longitud mínima del lindero frontal será de 20,00 m.
3. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 20 m de diámetro.
4. Las alineaciones y rasantes exteriores se determinan en los Planos de Ordenación de Alineaciones este PERI, debiendo sujetarse a ellas la nueva construcción.
5. 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 apartado 3.6.5.4 NU.
6. Tratamiento de espacios libres: Las superficies de parcela no ocupadas por la edificación deberán acondicionarse adecuadamente, permitiendo su disfrute como espacio al aire libre y su mantenimiento y limpieza en condiciones aceptables; se ajardinará una superficie mínima equivalente al 60% del espacio libre y se plantará un árbol por cada 100 m² de parcela. Estas superficies libres se destinarán a estancia y jardín, permitiéndose el aparcamiento y la construcción de pérgolas, kioscos, piscinas y canchas deportivas descubiertas y similares.

Apartado 4.3.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION RAb.2.

1. Condiciones de posición:

- a) Retranqueos: La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 5,00 m de la alineación exterior a calle o espacio público y de 3,00 m, de los demás linderos, y de la mitad de la altura de coronación del edificio sobre el terreno preparado.
- b) Retranqueo a sendas peatonales: Al margen de adaptarse a las limitaciones del subepígrafe anterior, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial de la senda peatonal con la que linde, siempre que no abran a ella estancias, dormitorios o cocinas que sólo dispongan de huecos hacia tal senda.
- c) Separación entre edificios: La separación entre bloques o partes de edificios no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, medidas según el apartado 3.3.7 ORDy, como mínimo, 3,00 m.
- d) Adosamientos: Se admite adosar dos edificios de parcelas colindantes siempre que todas las fachadas y paramentos visibles tengan la misma calidad de tratamiento y se construyan simultáneamente o se constituya registralmente la obligación de realizar la edificación de acuerdo con un anteproyecto conjunto aprobado por el Ayuntamiento, conforme a la normativa urbanística aplicable.

2. Condiciones de ocupación:

- a) La edificación ocupará el 40% de la superficie de la parcela, como máximo.
- b) Construcciones auxiliares: Las construcciones en sótano podrán ocupar en mayor proporción la parcela, excepto los espacios correspondientes a retranqueos a linderos obligatorios. Sin computar en ocupación, se admiten construcciones auxiliares destinadas exclusivamente a garajes al servicio de los usos de la parcela, siempre que no exceda su ocupación del 5% de la superficie de parcela y cumplan las demás condiciones, excepto el retranqueo a linderos con otras parcelas



privadas, a donde podrá adosarse en una longitud máxima de 7 m, aunque cumpliendo los demás retranqueos obligatorios a vías, zonas verdes y espacios públicos.

3. Condiciones de forma:

- a) Edificabilidad: 0,60 m²c./m².
- b) Altura máxima: La altura máxima de cornisa sobre terreno preparado será de 1 planta y 3,50 m, admitiéndose una 2ª planta ocupando hasta el 50% de la superficie construida en planta baja, sin contar las construcciones auxiliares, y con una altura máxima de cornisa de 7,00 m.
- c) Construcciones auxiliares: La altura de estas construcciones será de una planta y 3,00 m, de altura de coronación.

4. Condiciones de dotaciones y servicios:

- a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 150 m²c. de vivienda. En caso de darse otros usos residenciales, 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 3 de estas ORD.

5. Condiciones estéticas:

- a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, con tejas curvas en color rojo u ocre tostados. Las cubiertas de las plantas bajas, incluyendo las de las construcciones auxiliares podrán ser planas total o parcialmente.
- b) Condiciones de los cuerpos volados:
 - Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten.
 - Cuerpos volados abiertos: No se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo obligatorio.
- c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo; a sendas 0,20 m máximo.

6. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de la parcela que se grafía en el Gráfico nº 12.g.

7. Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas, o su equivalente en camas, no podrá exceder de una vivienda o unidad residencial por cada 150 m² de superficie de solar.

Apartado 4.3.4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA RA b.2.

1. Usos característicos: Residencial (aps. 2.2.3 a 5).

2. Usos tolerados:

- a) Comercio: Local comercial sólo en semisótano y planta baja o primera, con tolerancia de almacén vinculado en semisótano y sótano (ap. 2.2.15).
- b) Administrativo: Cualquiera de sus subcategorías (ap. 2.2.16).
- c) Reunión: Cualquiera de sus modalidades excepto Usos Inadmisibles (ap. 2.2.17).
- d) Docente: Cualquiera de sus modalidades (ap.2.2.18).
- e) Cultural y socio-cultural: Aforos no superiores a 150 personas, no admitiéndose salas de fiesta, clubs nocturnos y otros locales con música o baile después de las 24 horas (ap. 2.2.19).
- f) Asistencial: Cualquier modalidad excepto tanatorios (ap. 2.2.20).
- g) Sanitario: Sólo ambulatorios para personas (ap.2.2.20)
- h) Deportivo: En edificio exclusivo o sin usos residencial (ap. 2.2.21).
- i) Religioso: Capacidad inferior a 150 personas (ap. 2.2.22).
- j) Servicios de la Administración: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.24).
- k) Espacios de aparcamiento: Garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado; espacios de aparcamientos públicos en edificio exclusivo (ap. 2.2.23).
- l) Espacios libres privados: Admisible en la subcategoría de jardín interior (ap. 2.2.14).



3. Usos prohibidos: Cualquier uso no considerado característico o tolerado en este apartado.

BLOQUE 4.4: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA O SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN: RAc.1. Ficha nº 5

Apartado 4.4.1.- AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación aislada en ciudad jardín incluye las áreas de suelo urbano a las que se asigna el sistema de ordenación de la edificación aislada en ciudad jardín (RAc.1) en los Planos de Ordenación.
2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será privada.

Apartado 4.4.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO EN RAc.1.

1. La superficie de la parcela mínima será de 400 m².
2. La longitud mínima del lindero frontal será de 15,00 m.
3. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 15 m de diámetro.
4. Las alineaciones y rasantes exteriores se determinan en los Planos de Ordenación de Alineaciones de este PERI, debiendo sujetarse a ellas la nueva construcción.
5. Cerramiento de solar: La altura total de la cerca no sobrepasará 2,25 m, limitándose la parte ciega a 1,00 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 apartado 3.6.5.4 ORD.
6. Tratamiento de espacios libres: Las superficies de parcela no ocupadas por la edificación deberán acondicionarse adecuadamente, permitiendo su disfrute como espacio al aire libre y su mantenimiento y limpieza en condiciones aceptables; se ajardinará una superficie mínima equivalente al 60% del espacio libre y se plantará un árbol por cada 100 m² de parcela. Estas superficies libres se destinarán a estancia y jardín, permitiéndose el aparcamiento y la construcción de pérgolas, kioscos, piscinas y canchas deportivas descubiertas y similares.

Apartado 4.4.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA RAc.1.

1. Condiciones de posición:

- a) Retranqueos: La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 5,00 m de la alineación exterior a calle y de 3,00 m, de los demás linderos, incluso zonas verdes.
- b) Retranqueo a sendas peatonales: Al margen de adaptarse a las limitaciones del subepígrafe anterior, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial de la senda peatonal con la que linde, siempre que no abran a ella estancias, dormitorios o cocinas que sólo dispongan de huecos hacia tal senda.
- c) Adosamientos: No se admite adosamiento alguno.



2. Condiciones de ocupación:

a) La edificación ocupará el 30% de la superficie de parcela, como máximo.

b) Construcciones auxiliares: Las construcciones en sótano podrán ocupar en mayor proporción la parcela, excepto los espacios correspondientes a retranqueos a linderos obligatorios. Sin computar en ocupación, se admiten construcciones auxiliares destinadas exclusivamente a garajes al servicio de la vivienda, siempre que no exceda su ocupación del 10% de la superficie de parcela y cumplan las demás condiciones, excepto el retranqueo a linderos con otras parcelas privadas, a donde podrá adosarse en una longitud máxima de 7 m, aunque cumpliendo los demás retranqueos obligatorios a vías, zonas verdes y espacios públicos.

3. Condiciones de forma:

a) Edificabilidad: 0,40 m²c./m².

b) Altura máxima de cornisa sobre terreno preparado: 1 planta y 3,50 m.

c) Construcciones auxiliares: La altura de estas construcciones será de una planta y 3,00m, de altura de coronación.

4. Condiciones de dotaciones y servicios:

a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 150 m²c. de vivienda. En caso de darse otros usos residenciales, 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 3 de estas ORD.

5. Condiciones estéticas:

a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, con tejas curvas en color rojo u ocre tostados. Las cubiertas de las construcciones auxiliares podrán ser planas total o parcialmente.

b) Condiciones de los cuerpos volados:

- Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten.

- Cuerpos volados abiertos: No se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo obligatorio.

c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo; a sendas 0,20 m máximo.

6. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de la parcela que se grafía en los Gráficos nº 13.g y 14.g.

7. Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas no podrá exceder de una vivienda por cada parcela o solar.

Apartado 4.4.4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA RAc.1.

1. Usos característicos: Vivienda unifamiliar (ap. 2.2.3).

2. Usos tolerados:

a) Docente: Sólo jardines de infancia, guarderías y escuelas primarias hasta 120 alumnos en edificio exclusivo (ap. 2.2.18).

b) Religioso: Cualquier modalidad en edificio exclusivo hasta 50 personas de aforo (aps.2.2.22).

c) Cultural: Sólo su modalidad de actividades verbales y hasta 150 personas de aforo (ap. 2.2.19).

d) Espacios de aparcamiento: Garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado (ap. 2.2.23).

e) Espacios libres privados: Admitido en la categoría de jardín interior (ap. 2.2.14).

3. Usos prohibidos: Cualquier uso no considerado característico o tolerado en este apartado.



BLOQUE 4.5: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA O SISTEMA DE ORDENACION DE EDIFICACION EN GRUPO: RAG.2. Ficha nº6

Apartado 4.5.1.- AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación en grupo incluye las áreas de suelo urbano a las que se asigna el sistema de ordenación de la edificación en grupo (RAG.2) en los Planos de Ordenación.
2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación será privada.

Apartado 4.5.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PARA RAG.2.

1. La superficie de la parcela mínima será de 1.000 m².
2. El ancho mínimo de parcela corresponderá a un círculo inscriptible de 15 m de diámetro.
3. Las alineaciones y rasantes exteriores se determinan en los Planos de Ordenación de Alineaciones este PERI, debiendo sujetarse a ellas la nueva construcción.
4. 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 apartado 3.6.5.4 NU.
5. Tratamiento de espacios libres: Las superficies de parcela no ocupadas por la edificación deberán acondicionarse adecuadamente, permitiendo su disfrute como espacio al aire libre y su mantenimiento y limpieza en condiciones aceptables; se ajardinará una superficie mínima equivalente al 60% del espacio libre y se plantará un árbol por cada 100 m² de parcela. Estas superficies libres se destinarán a estancia y jardín, permitiéndose el aparcamiento y la construcción de pérgolas, kioscos, piscinas y canchas deportivas descubiertas y similares.

Apartado 4.5.3.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION RAG.2.

1. Condiciones de posición:

- a) Retranqueos: La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 3,00 m de la alineación exterior a calle o espacio público y de los demás linderos, y a una distancia igual a la altura de coronación del edificio sobre el terreno preparado.
- b) Separación entre edificios: La separación entre bloques o partes de edificios, incluso de distintas parcelas colindantes, no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, medidas según el apartado 3.3.7 ORD y, como mínimo, 3,00 m, y la altura del bloque menor.
- c) Adosamientos: Se admite adosar dos edificios de parcelas colindantes siempre que todas las fachadas y paramentos visibles tengan la misma calidad de tratamiento y se construyan simultáneamente o se constituya registralmente la obligación de realizar la edificación de acuerdo con un anteproyecto conjunto aprobado por el Ayuntamiento, conforme a la normativa urbanística aplicable.



2. Condiciones de ocupación:

a) Ocupación: 70%, como máximo, con una sola planta de altura, 40%, como máximo, con dos plantas de altura.

b) Construcciones auxiliares: Sin computar en ocupación, se admiten construcciones auxiliares destinadas exclusivamente a garajes al servicio de los usos de la parcela, siempre que no exceda su ocupación del 5% de la superficie de parcela y cumplan las demás condiciones, excepto el retranqueo a linderos con otras parcelas privadas, a donde podrá adosarse en una longitud máxima de 7 m, aunque cumpliendo los demás retranqueos obligatorios a vías, zonas verdes y espacios públicos.

c) Construcciones en sótano: Podrán ocupar en mayor proporción la parcela, excepto los espacios correspondientes a retranqueos a vías y linderos obligatorios.

3. Condiciones de forma:

a) Edificabilidad: 0,70 m²c./m².

b) Altura máxima: La altura máxima de cornisa sobre terreno preparado será de 1 planta y 3,50 m, admitiéndose una 2ª planta ocupando hasta el 50% de la superficie construida en planta baja, sin contar las construcciones auxiliares, y con una altura máxima de cornisa de 7,00 m.

c) Construcciones auxiliares: La altura de estas construcciones será de una planta y 3,00 m de altura de coronación.

d) Disposición escalonada: La máxima longitud de la agrupación por parcela, en el sentido de la menor pendiente, será de 30 m, no pudiendo haber en ninguna vertical más de 2 plantas superpuestas sobre terreno preparado; la distancia entre fachadas, en el sentido de la mayor pendiente, no será inferior a 5,00 m y entre testeros, en el sentido contrario, 3 m.

4. Condiciones de dotaciones y servicios:

a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 150 m²c. de vivienda. En caso de darse otros usos residenciales, 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 3 de estas ORD.

5. Condiciones estéticas:

a) Condiciones de las cubiertas: Serán inclinadas, con tejados a varias aguas, con tejas curvas en color rojo u ocre tostados. Las cubiertas de las plantas bajas, incluyendo las de las construcciones auxiliares podrán ser planas total o parcialmente.

b) Condiciones de los cuerpos volados:

- Cuerpos volados cerrados y semicerrados: No se admiten.

- Cuerpos volados abiertos: No se permitirán sobresalir de la línea de retranqueo obligatorio.

c) Condiciones de los elementos volados: 0,60 m máximo; a sendas 0,20 m máximo.

6. Perfil característico: La edificación se ajustará al perfil característico de la parcela que se grafía en el Gráfico nº 15.g.

7. Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas, o su equivalente en camas, no podrá exceder de una vivienda o unidad residencial por cada 150 m² de superficie de solar.

Apartado 4.5.4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DEL SISTEMA RAG.2.

1. Usos característicos: Residencial (aps. 2.2.3 a 5).

2. Usos tolerados:

a) Comercio: Local comercial sólo en semisótano y planta baja o primera, con tolerancia de almacén vinculado en semisótano y sótano y kiosco (ap. 2.2.15).



- b) Administrativo: Cualquiera de sus subcategorías (ap. 2.2.16).
- c) Reunión: Cualquiera de sus modalidades excepto Usos Inadmisibles (ap. 2.2.17).
- d) Docente: Cualquiera de sus modalidades (ap.2.2.18).
- e) Cultural y socio-cultural: Aforos no superiores a 150 personas, excepto modalidades con espectáculo y/o música (ap. 2.2.19).
- f) Asistencial: Cualquier modalidad excepto tanatorios (ap. 2.2.20).
- g) Sanitario: Sólo ambulatorios para personas (ap.2.2.20)
- h) Deportivo: Cualquiera de sus modalidades pero sin espectáculo (ap. 2.2.21).
- i) Religioso: Capacidad inferior a 150 personas (ap. 2.2.22).
- j) Servicios de la Administración: Cualquiera de sus modalidades (ap. 2.2.24).
- k) Espacios de aparcamiento: Garajes al servicio de los usos principales, característico o tolerado; espacios de aparcamientos públicos en edificio exclusivo (ap. 2.2.23).
- l) Espacios libres privados: Admisible en la subcategoría de jardín interior (ap. 2.2.14).
- 3. Usos prohibidos: Cualquier uso no considerado característico o tolerado en este apartado.

BLOQUE 4.6: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ZONA DOTACIONAL.

Sección 1ª: CONDICIONES COMUNES:

Apartado 4.6.1.- AMBITO DE APLICACION Y TITULARIDAD.

1. La zona de edificación dotacional incluye las áreas de suelo a las que se asigna el sistema de ordenación dotacional en los Planos de Ordenación.
2. La titularidad de las parcelas incluidas en el ámbito de este sistema de ordenación de la edificación podrá ser privada o pública, según se especifique para cada zona.

Apartado 4.6.2.- CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO.

1. La superficie de la parcela respectiva delimitada en los Planos de Ordenación se considerará como mínima, por lo que no se admitirán segregaciones.
2. Las alineaciones y rasantes exteriores se determinan en los Planos de Ordenación de Alineaciones de este PERI, debiendo sujetarse a ellas la nueva construcción.
3. Cerramiento de parcela: Se tenderá a evitar cualquier tipo de cerramiento de parcela. Provisionalmente, la altura total de la cerca no sobrepasará 2,25 m, limitándose la parte ciega a 0,75 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 parcelas vecinas 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 apartado 3.6.5.4 ORD.