

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

PLAN MUNICIPAL DE LEKUNBERRI

CONDICIONES DE LOS PORCHES

EN EL ÁMBITO DE LA ORDENANZA 3

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TEXTO CONSOLIDADO DE NORMATIVA VIGENTE Y PROPUESTA

MAYO DE 2.023

1. NORMATIVA VIGENTE. TEXTO CONSOLIDADO

10.3 ORDENANZA 3.

(Determinaciones pormenorizadas).

10.3.A CONDICIONES GENERALES PARA LA ORDENANZA 3.

Definición.

Es la Ordenanza de Edificación para vivienda unifamiliar en suelo urbano consolidado, correspondiendo a la zona Z3, grafiada en el plano número 6 para aplicación de la Ordenanza 3 (O3).

Condiciones de uso. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes, prohibiéndose el resto:

- Vivienda unifamiliar (es el uso característico). Las viviendas podrán ser aisladas, pareadas, adosadas a ambos lados ó adosadas a un lateral. Los retranqueos mínimos a linderos serán los especificados en las Instrucciones de Diseño o en las envolventes en planta de la edificación.
- Pequeños almacenes en plantas bajas de edificios cuyo diseño deberá estar integrado en el contexto urbano donde se ubiquen y respetarán el carácter residencial de la edificación en cuanto a su volumen, tratamiento exterior y disposición y tamaño de huecos. Su superficie máxima será de 50 m². La puerta de entrada tendrá un ancho máximo de 3,50 m.
- Comercios, oficinas, hostelería y terciario en general con un máximo de 100 m² para estos usos.
- Los usos actuales que rebasen estas condiciones se consolidan.
- Equipamiento e infraestructuras.

Parcela mínima.

Será de 200 m² y se deberán respetar las normas sobre división de fincas establecidas en esta ordenanza.

Frente mínimo de fachada.

El frente mínimo para cada parcela será de 9 m., exceptuándose las existentes de menor frente.

Normas sobre división de fincas.

Solo son divisibles aquellas parcelas sobre las que estuviese previsto la ejecución de más de una vivienda unifamiliar o de más de un edificio para otro uso no pudiendo dividirse fincas para que resulten parcelas sin edificabilidad, pero es posible normalizar linderos entre fincas e incorporar partes de una finca a otra contigua y adyacente que tenga edificabilidad.

Para dividir una finca se respetará el frente mínimo de fachada y la parcela mínima.

Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.

La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas se establece dentro de las condiciones impuestas para cada una de las subzonas en que se divide la Zona Z3 según los criterios especificados para éstas.

Condiciones de volumen y forma.

Fondo máximo de la edificación en plantas bajas:

- Deberá ajustarse a las envolventes que se establecen en las Instrucciones de Diseño y retranqueos establecidos en planos.

Fondo máximo de la edificación en plantas elevadas:

- Deberá ajustarse a las envolventes que se establecen en las Instrucciones de Diseño y retranqueos establecidos en planos.

Número máximo de plantas, incluida la baja:

- 2 plantas más entrecubierta habitable con la altura establecida en las Instrucciones de Diseño. Se aplicará según las instrucciones de diseño, pudiendo ser utilizables las entrecubiertas para el mismo uso permitido.

- Se permite sótano sin computar en superficie, pero si sobresale más de 1 m. de la rasante en el punto medio de cualquier fachada contabilizará como una planta a efectos del número máximo permitido. Se podrá exceptuar hasta un 25% del perímetro en zonas traseras cuando sea preciso para acceder a sótanos y no sea visible desde la vía principal. En esa zona el desnivel de 1 m. se podrá aumentar hasta 3 m. máximo. En casos especiales de topografía singular, el Ayuntamiento podrá aumentar la cifra del 25% del perímetro hasta un 50% máximo, siempre que no sobresalga en la fachada a vía principal.

Condiciones de actuación.

Se actuará mediante actuaciones asistemáticas.

10.3.B CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS SUBZONAS DE LA ZONA 3.

Definición.

En la Ordenanza 3 se establecen las siguientes subzonas:

Ordenanza 3A. Ordenanza para desarrollos tradicionales de tipo unifamiliar.

Ordenanza 3B. Ordenanza para desarrollos recientes de tipo unifamiliar.

Ordenanza 3C. Ordenanza para la zona de "Oztegin".

Ordenanza 3D. Ordenanza para la zona de "La Vega"

Condiciones particulares.

Ordenanza 3A. Ordenanza para desarrollos tradicionales de tipo unifamiliar.

Esta Subzona se refiere a desarrollos de carácter tradicional de vivienda unifamiliar que han atendido, principalmente, a la demanda local.

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes:

La edificabilidad máxima en edificios existentes será el mayor valor de los siguientes:

a) La que poseen los edificios actuales contabilizando las superficies de planta baja, plantas elevadas y la entrecubierta en las zonas con altura interior libre

mayor de 1,10 m. En este último supuesto se pueden elevar los planos de cubierta hasta 0,40 metros para alcanzar en ese punto la altura de 1,50 metros.

Se permite la ejecución de porches dentro de la ocupación actual del edificio siempre que respeten el carácter y la composición del edificio existente.

En el supuesto anterior también son autorizables pequeñas ampliaciones necesarias para el uso actual que respeten el número de viviendas así como porches que rebasen la ocupación actual del edificio. En este caso el Ayuntamiento decidirá sobre la conveniencia de la actuación que se planteará por el interesado mediante Estudio de Detalle.

b) La superficie comprendida por la ocupación actual de la edificación existente multiplicada por 2. En este supuesto se deberá respetar el número de viviendas existente y se podrá modificar la envolvente de la edificación mediante Estudio de Detalle.

Edificabilidad para nuevas edificaciones:

La edificabilidad se establece a través de la asignación pormenorizada para cada parcela de una edificabilidad global para la misma expresada en m² construidos y del número máximo de viviendas. Esta asignación se lleva a efecto en el plano 6 sobre calificación del suelo y el criterio general ha sido asignar una edificabilidad de 300 m² construidos para una vivienda o de 300 m² para dos viviendas adosadas que sumen en conjunto esta superficie construida.

Otras determinaciones.

Se ajustarán a las condiciones generales e Instrucciones de Diseño de la Ordenanza 3A, a las actuales condiciones particulares y las Instrucciones Particulares de Diseño para esta Ordenanza que se expresan más adelante.

Ordenanza 3B. Ordenanza para desarrollos recientes de tipo unifamiliar.

Esta Subzona se refiere a desarrollos recientes de vivienda unifamiliar generados a través de actuaciones urbanísticas mediante instrumentos de desarrollo operativo para crecimiento urbano.

Esta subzona se compone de varias áreas que se han grafiado en el plano 6 sobre calificación del suelo como O3-B1, O3-B2, O3-B3, O3-B4 y O3-B5, cuyas características generales son comunes pero que presentan alguna especificidad que se expresa a continuación.

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes:

La edificabilidad máxima en edificios existentes será el mayor valor de los siguientes:

- a) La que poseen los edificios actuales.
- b) La edificabilidad máxima para nuevas edificaciones expresada por la superficie total construida sin contabilizar sótanos, porches y terrazas cubiertas abiertos al menos en el frente y un lateral. En entrecubiertas no computará la parte con altura libre inferior a 2,00 metros siempre que no se sobrepase la altura de 2,10 entre forjados.

Edificabilidad para nuevas edificaciones:

La edificabilidad máxima para cada parcela de la subzona O3-B será:

- | | |
|-------------|---|
| Para O3-B1: | 300,00 m ² construidos y 1 vivienda. |
| Para O3-B2: | 150,00 m ² construidos y 1 vivienda |

Para O3-B3:	130,00 m2 construidos y 1 vivienda
Para O3-B4:	140,00 m2 construidos y 1 vivienda
Para O3-B5:	150,00 m2 construidos y 1 vivienda

Otras determinaciones.

Se ajustarán a las condiciones generales e Instrucciones de Diseño de la Ordenanza 3A, a las actuales condiciones particulares y las Instrucciones Particulares de Diseño para esta Ordenanza que se expresan más adelante. Para todas aquellas actuaciones realizadas al amparo de normativa anterior no vigente y que presenten desajustes con el planeamiento vigente, se actuará mediante Proyectos de Parcelación redactados conforme determina la LF 35/2002 (Art. 145.2 y 148).

Cuando el anterior trámite sea innecesario por resultar la descripción de las fincas resultante idéntica a la de las fincas iniciales, siendo estas últimas las anteriormente inscritas como resultado de la gestión del ámbito al amparo de normas anteriores no vigentes, bastará con declaración de innecesariedad por el Ayuntamiento.

En el caso de que en los suelos urbanos consolidados existan pequeños desajustes derivados de errores o imprecisiones catastrales o de la cartografía utilizada en el planeamiento vigente, las delimitaciones reales de las parcelas y edificios existentes primarán sobre las grafadas en los instrumentos de ordenación o gestión siempre que se de esta circunstancia a juicio del Ayuntamiento.

Ordenanza 3C. Ordenanza para la zona de "Oztegin".

Esta Subzona se refiere a un reciente desarrollo de vivienda unifamiliar situada al noroeste del casco histórico y que constituía el Sector 13 del planeamiento anterior.

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes y nuevas edificaciones:

La edificabilidad máxima en edificios nuevos o existentes será la siguiente:

a) En las parcelas numeradas en el plano 6 de calificación del suelo 3 a 7, 20 a 25, 28 a 42 y 59 a 70 todas ellas inclusive la edificabilidad máxima será de 177,00 m2 construidos.

b) En el resto de las parcelas, hasta la 74 inclusive, la edificabilidad máxima será de 170,00 m2 construidos.

Se permite la ejecución de porches o terrazas cubiertos y abiertos al menos en el frente y un lateral sin computar en superficie. En entrecubiertas no computará la parte con altura libre inferior a 2,00 metros siempre que no se sobrepase la altura de 2,10 entre forjados.

Otras determinaciones.

Se ajustarán a las condiciones generales e Instrucciones de Diseño de la Ordenanza 3A, a las actuales condiciones particulares y las Instrucciones Particulares de Diseño para esta Ordenanza que se expresan más adelante.

Ordenanza 3D. Ordenanza para la zona de "La Vega".

Esta Subzona se refiere a un reciente desarrollo de vivienda unifamiliar situada al sur del casco histórico y que constituía el Sector 10 del planeamiento anterior.

Edificabilidad.Edificabilidad para edificaciones existentes y nuevas edificaciones:

La edificabilidad máxima en edificios nuevos o existentes será 300,00 m² construidos.

Otras determinaciones.

Se ajustarán a las condiciones generales e Instrucciones de Diseño de la Ordenanza 3A, a las actuales condiciones particulares y las Instrucciones Particulares de Diseño para esta Ordenanza que se expresan más adelante.

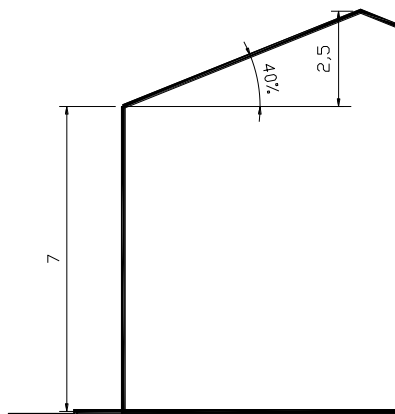
10.3.C INSTRUCCIONES DE DISEÑO PARA LA ORDENANZA 3.

Las presentes Instrucciones de Diseño tendrán la consideración de Ordenanzas de Edificación a los efectos contemplados en el Art. 64 de la LF 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Instrucciones sobre alturas, volúmenes y vuelos:A. Volumen envolvente de la edificación.

Las edificaciones quedarán inscritas en un volumen prismático definido por la envolvente máxima de la edificación, expresada en los gráficos adjuntos, y trazada a partir de dos fachadas opuestas del edificio (las fachadas anterior y posterior o las dos laterales) y de los planos verticales de las otras dos fachadas. Este volumen deberá quedar inscrito en planta dentro de las envolventes de las edificaciones que se definan y los retranqueos a linderos establecidos.

Los valores del gráfico, en metros se consideran máximos para la envolvente.

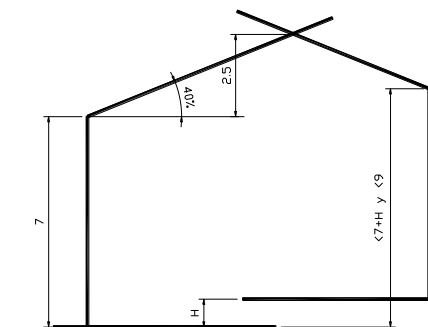
B. Criterios para la aplicación de la envolvente.

La envolvente se contará de manera que incluya los forjados de cubierta y tableros ligeros de soporte de ésta, pero no vuelos o miradores que sobresalen de los planos de fachadas y tampoco las buhardas, material de cobertura y chimeneas que sobresalen del plano de cubierta.

Para la altura en fachada de las secciones envolventes se aplicará la cifra que corresponda según la Ordenanza, tal como se refleja en el gráfico. Esta cifra es:

- Zona 3 para la Ordenanza O3: 7 m.

Para parcelas con desnivel se permite elevar la altura permitida en una de las fachadas sin superar el desnivel existente ni la cifra de 2 metros.



Alturas mínimas de las plantas de los edificios.

Las alturas mínimas de las diversas plantas de las edificaciones serán las reguladas por las Normativas genéricas aplicables en cada momento.

Alturas máximas de las plantas de los edificios.

La altura máxima para las plantas bajas de las edificaciones será de 3,5 m. libres, pudiendo autorizar el Ayuntamiento hasta 1 m. más en casos justificados.

Cuerpos volados y balcones.

Sobre la vía pública se admiten los siguientes vuelos y balcones:

- Balcones: Para calles menores de 4 m. no se permiten. Entre 4 y 7 metros vuelo máximo de 30 cm. Entre 7 y 9 metros vuelo máximo de 50 cm. En calles mayores de 9 m. 80 cm. La altura libre desde el balcón al suelo en la calzada deberá ser mayor o igual a 3,5 m. Se separarán de las medianeras al menos 60 cm.

Para balcones que quedan sobre la parcela 80 cm. y podrán situarse a menos de 3,50 m. de altura.

Los balcones tendrán antepechos de cerrajería.

- Miradores: Para calles menores de 7 m. no se permiten. Entre 7 y 9 metros vuelo máximo de 50 cm. En calles mayores de 9 m. 80 cm. La parte acristalada del cuerpo volado debe ser al menos el 60% de su superficie. La altura libre desde el mirador al suelo en la calzada deberá ser mayor o igual a 3,5 m. Se separarán de las medianeras al menos 60 cm.

Para miradores que quedan sobre la parcela 80 cm. . y podrán situarse a menos de 3,50 m. de altura.

Instrucciones sobre materiales y cubiertas.

Materiales a utilizar:

Se utilizarán como materiales de fachada la piedra natural, el revoco pintado en tonos ocres claros o blanco y el ladrillo viejo visto en elementos puntuales.

Cubiertas.

Las cubiertas se proyectarán principalmente a dos, tres ó cuatro aguas, con pendientes próximas al 35%, y los materiales podrán ser tejas cerámicas de colores similares a los existentes y, excepcionalmente partes con cubierta plana. Cuando los edificios sean adosados, el conjunto deberá tener dos, tres ó cuatro aguas.

Paneles solares.

Los paneles solares solo se permitirán si se ubican en los planos de la cubierta o se integran con ésta de forma que no dañen el carácter urbano del edificio y de su entorno, y su superficie deberá ser inferior al 15 por cien de la cubierta y al 30% del paño donde se ubica.

Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones a calles y espacios públicos de los edificios se considerarán envolventes máximas y se encuentran definidas en el Plano número 4 o por los retranqueos establecidos por la ordenanza en las Instrucciones de Diseño.

Las alineaciones de las parcelas se encuentran definidas en el Plano número 4.

Vallado de las parcelas y edificios y cierres de fincas.

Los cierres de fincas tendrán como máximo una parte ciega hasta un valor de 1 m. de altura media y de 1.00 m sobre la rasante de la acera. El material podrá ser piedra y fábrica revocada ó revestida con tratamiento similar a la fachada.

Si existen desniveles entre la rasante de la calle con el terreno de la parcela situado a mayor altura, se permite elevar la altura del muro hasta el nivel de la parcela siempre que el muro se ejecute en piedra de mampostería y no sobrepase 2,00 metros de altura.

Sobre los cierres opacos definidos anteriormente se permite malla ó reja metálica, forja de aspecto simple o seto hasta una altura máxima de 1,0 metros por encima de la anterior.

Huecos.

Los materiales de las carpinterías podrán ser la madera pintada o barnizada y aquellos otros cuyo color y tratamiento resulten similares a los existentes en las edificaciones de su entorno.

Casetas de huerta y construcciones complementarias a la vivienda dentro de la parcela.

Se permiten construcciones auxiliares a la vivienda con los retranqueos que se especifican para cada subzona de la Ordenanza O3 tales como:

- Porches abiertos al menos en el frente y un lateral que computarán el 100% de su superficie que exceda de 10 m² si no se especifica otra cosa en las determinaciones de cada subzona.
- Leñeras, casetas para aperos y espacios para almacenamiento de utensilios de huerta hasta 6 m², contruidos en madera o paneles y con cubiertas de madera o teja y con altura máxima de 2 m. en la zona más baja y 2,20 m. en la más alta. Deberán ubicarse respetando los retranqueos impuestos en los planos de alineaciones y en las determinaciones pormenorizadas para cada subzona. No computan en aprovechamiento.

10.3.D INSTRUCCIONES DE DISEÑO PARTICULARES PARA LAS ORDENANZAS 3A, 3B, 3C Y 3D.

Las presentes Instrucciones de Diseño tendrán la consideración de Ordenanzas de Edificación a los efectos contemplados en el Art. 64 de la LF 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las Instrucciones Particulares de Diseño para las Ordenanzas de la Zona 3 son las siguientes:

Ordenanza 3A. Instrucciones de Diseño Particulares para desarrollos tradicionales de tipo unifamiliar.Retranqueos de las edificaciones en la parcela y/ó envolventes en planta:

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo a fachada principal de 2 m., exceptuándose las preexistencias, a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela de 1,50 m. y a linderos con otras parcelas colindantes, salvo adosadas o pareadas, de 3 m. si abren huecos y de 1,5 m. si no abren huecos.

Pueden definirse envolventes en planta mediante Estudio de Detalle, que podrá modificar puntualmente los valores de retranqueos anteriores.

Otras determinaciones.

Se ajustarán a las Condiciones Generales e Instrucciones de Diseño de la Ordenanza 3A y a las Condiciones Particulares e Instrucciones Particulares de Diseño de esta Ordenanza.

Ordenanza 3B. Instrucciones de Diseño Particulares para desarrollos recientes de tipo unifamiliar.Retranqueos de las edificaciones en la parcela y/ó envolventes en planta:

Para cada área de la Ordenanza O3-B los retranqueos salvo en los laterales adosados de viviendas adosadas o pareadas será:

Para O3-B1.

Retranqueo mínimo a fachada principal de 3 m., a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela 3 m., y a linderos con otras parcelas colindantes de 3 m.

Como excepción se permite ampliar en las zonas de retranqueo a laterales o fondo sin ocupar las envolventes máximas señaladas en el plano de alineaciones con cuerpos en planta baja con el alero a 3 metros y 3,50 metros a parte más elevada de cubierta separados al menos 0,80 metros al lindero y con vuelo máximo de 0,30 metros. Estos cuerpos podrán extenderse hasta el lindero si se formaliza acuerdo entre propietarios de las fincas.

Para O3-B2.

El retranqueo mínimo a fachada principal no es necesario, a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela retranqueo de 3 m. y a linderos con otras parcelas colindantes de 3 m.

Como excepción se permite ampliar en las zonas de retranqueo a laterales o fondo sin ocupar las envolventes de alineaciones con cuerpos en planta baja con el alero a 3 metros y 3,50 metros a parte más elevada de cubierta separados al menos 0,80 metros al lindero y con vuelo máximo de 0,30 metros. Estos cuerpos podrán extenderse hasta el lindero si se formaliza acuerdo entre propietarios de las fincas.

Para O3-B3.

El retranqueo mínimo a fachada principal no es necesario, a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela retranqueo de 1,50 m. y a linderos con otras parcelas colindantes de 3 m.

Para O3-B4.

El retranqueo mínimo a fachada principal no es necesario, a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela retranqueo de 1,00 m. y a linderos con otras parcelas colindantes de 2 m.

Para O3-B5.

Son viviendas adosadas con garajes en un lateral que deberán quedar adosados con otro garaje salvo en las extremas donde se ubicarán al exterior.

Para todas ellas pueden definirse envolventes en planta mediante Estudio de Detalle, que podrá modificar puntualmente los valores de retranqueos anteriores.

Ordenanza 3C. Instrucciones de Diseño Particulares para la zona de "Oztegin".

Esta Subzona se refiere a un reciente desarrollo de vivienda unifamiliar situada al noroeste del casco histórico y que constituía el Sector 13 del planeamiento anterior.

Retranqueos de las edificaciones en la parcela y/ó envolventes en planta:

El retranqueo mínimo a fachada principal es 3 m, a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela retranqueo de 3 m. y a linderos con otras parcelas colindantes de 3 m. El fondo de la edificación deberá situarse a menos de 15 m. de la fachada.

Como excepción se permite ampliar en las zonas de retranqueo a laterales o fondo sin ocupar las envolventes máximas señaladas en el plano de alineaciones con cuerpos en planta baja con el alero a 3 metros y 3,50 metros a la parte más elevada de cubierta separados al menos 0,80 metros al lindero y con vuelo máximo de 0,30 metros. Estos cuerpos podrán extenderse hasta el lindero si se formaliza acuerdo entre propietarios de las fincas.

Ordenanza 3D. Instrucciones de Diseño Particulares para la zona de "La Vega".

Esta Subzona se refiere a un reciente desarrollo de vivienda unifamiliar situada al sur del casco histórico y que constituía el Sector 10 del planeamiento anterior.

Las edificaciones en la Ordenanza 3B se ajustarán a las siguientes Instrucciones de Diseño que recogen los aspectos relevantes del antiguo Plan Parcial del Sector:

Criterios generales.

Las viviendas serán aisladas, pero se permite, mediante acuerdo entre colindantes, cambiar a "residencial unifamiliar pareado".

Carácter de las edificaciones.

Las construcciones con carácter general habrán de adaptarse al ambiente urbano de la zona, armonizando en composición, características constructivas y materiales con los edificios tradicionales, de forma que se integren armónicamente con lo preexistente. Los edificios serán fundamentalmente prismáticos, con cubierta a dos o más aguas evitando formas extrañas y será obligado el uso de aleros.

Las viviendas pareadas serán objeto de una misma propuesta compositiva y constructiva, con homogeneidad de materiales, composición y formas.

Tratamiento de los bordes de las parcelas.

En los bordes perimetrales de las parcelas el terreno deberá acomodarse a las pendientes del terreno exterior, en continuidad con el espacio circundante no creando desniveles que rebasen las siguientes limitaciones:

- El desnivel máximo entre rasante exterior e interior del terreno será de 1 metro. A partir de ese nivel podrán existir taludes al interior de las parcelas con pendiente máxima del 100 por 100.

- La altura máxima del muro de contención por el exterior será de 1 metro.

En este sentido, resulta fundamental la imagen que puedan ofrecer las edificaciones, parcelas y cierres desde el parque fluvial, por ello, los linderos de las parcelas que recaigan al parque fluvial así como el comprendido entre las parcelas 80 a 88 del antiguo Plan Parcial deberán tratarse respetando, además de las limitaciones anteriores, las que siguen a continuación. A tal efecto una vez replanteadas por el promotor las rasantes de dichos linderos deberán solicitar al Ayuntamiento la comprobación de dichas rasantes antes de su ejecución:

- El desnivel se salvará mediante escollera de piedra de 1 m de altura máxima que deberá tener continuidad en su coronación con las rasantes de las parcelas colindantes, siguiendo las líneas de rasantes actualmente establecidas, sin resaltos ni discontinuidades.

- Sobre esta escollera se colocará cierre de madera tosco siguiendo el modelo ya implantado en varias parcelas, de 1 metro de altura y creando continuidad entre unas y otras.

- Si el desnivel no supera los 40 cm, entonces podrá ejecutarse el cierre mediante murete de piedra o revestido en piedra con el cierre de madera definido en el párrafo anterior. En este caso el murete tendrá una altura máxima de 40 cm.

Plantación de arbolado.

Será obligatoria la plantación de mínimo un árbol por cada 50 m² de parcela no ocupada por la edificación, con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

Cubiertas.

- Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas a dos o cuatro aguas. No se permite la construcción de terrazas planas, áticos retranqueados y cubiertas planas.

- Los faldones de cubierta serán continuos sin quiebros o saltos que varíen la pendiente uniforme de la cubierta y se prolongarán mediante aleros.

- Los aleros serán de madera o de hormigón; los elementos sustentantes de los aleros de madera se ejecutarán en las soluciones tradicionales.

- Se permiten las buhardas y los lucernarios incluidos en el mismo plano que la cubierta y con una solución constructiva cuyo comportamiento frente a la humedad, pérdidas térmicas, etc. sea idéntico al del resto de ventanas.

- Las cubiertas de edificaciones anexas y complementarias se realizarán con soluciones idénticas a la de la cubierta principal del edificio, excepto en el medianil, donde no será preciso alero.

Construcciones por encima de la cubierta.

Además de los elementos especificados en el artículo precedente de la presente normativa, únicamente se permiten los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación: chimeneas, antenas, conducciones de aireación y ventilación y escaleras de acceso a los mismos, etc. intentando integrar su instalación dentro del diseño general de la edificación.

Cuerpos salientes y entrantes sobre línea de fachada.

Únicamente se admitirán como cuerpos volados por fuera de la alineación oficial, los aleros, balcones y miradores a partir de 3,00 m de altura sobre la rasante de la acera o terreno en ese punto de la fachada. Se autoriza el vuelo del paño completo de la fachada en las soluciones de la arquitectura popular de muros laterales sobre ménsulas con una dimensión máxima de 30 cm por planta y un límite total de 60 centímetros.

Cuerpos entrantes.

Se permiten en planta baja, los porches y en plantas superiores, las terrazas sin antepechos macizos.

Posición de la edificación en la parcela y retranqueos.

Las viviendas se situarán dentro de la envolvente máxima definida por el frente de la parcela y por retranqueos laterales y al fondo de 3 m. Cabe la posibilidad de adosar de forma pareada, dos edificaciones proyectadas inicialmente como aisladas, mediante la presentación de proyecto único. La fachada principal de dichas viviendas pareadas, recayente a vía pública rodada, tendrá un tratamiento unitario.

Las viviendas tendrán al menos un punto de la fachada en contacto con la alineación oficial.

Los cierres frontales principales a vía rodada en viviendas unifamiliares aisladas y pareadas, podrán situarse en la alineación oficial pero no podrán cerrar el frente de la vivienda. La zona libre pública situada delante de la alineación oficial se destinará a zona ajardinada ó pavimentada, pudiéndose pavimentar solamente el ancho correspondiente a los accesos peatonales y/o rodados y aceras perimetrales del edificio con un ancho máximo de 0,80 m.

Retranqueos a linderos laterales.

Serán de 3,00 m para todos los casos salvo en el caso de viviendas pareadas en el lateral adosado.

En casos excepcionales con parcelas de escaso frente de fachada podrán autorizarse retranqueos inferiores en algún punto siempre que el valor medio sea 3 m y que esta distancia sea la mínima si se abren huecos al lateral.

Se permite ocupar la franja lateral de 3,00 m a los lindes laterales, por edificaciones anexas en planta baja, garajes, espacios cubiertos abiertos y accesos a sótanos. En todo caso, al menos uno de los lindes laterales de la parcela deberá permanecer libre de edificación en la franja de 3,00 m aludida.

Fachadas.

Se exigirá que los huecos de balcones, ventanas, puertas y demás elementos de fachadas, sigan las normas tradicionales de composición de la zona.

Los materiales a emplear serán los revocos coloreados o pintados con colores armónicos con el conjunto, los morteros monocapa, la mampostería o la sillería de piedra. La madera en elementos puntuales (incluso cerrando paños con lamas en la zona situada entre 1 m por encima del suelo de la última planta y la cubierta), los entramados como decoración en bajo cubiertas y lienzos de ladrillo viejo, en las soluciones tradicionales y siempre en elementos puntuales de fachadas.

Carpinterías.

Las carpinterías de los huecos serán de madera pintada o en su color, se permite la utilización del PVC y sintéticos similares y los aluminios lacados.

La utilización del color en algún elemento de carpintería comporta el pintado en idéntico color del resto de los elementos de carpintería de la fachada del edificio a excepción del blanco que sí puede combinarse con cualquiera de los otros colores. Los elementos de madera estructurales y de cubierta podrán ir tintados o en su color natural aun cuando el resto de la carpintería vaya pintada.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar los colores utilizados en el transcurso de la obra y ordenar el repintado si éstos no fuesen los aprobados inicialmente.

Cierres de parcela.

En todo proyecto se contemplarán gráficamente los cierres y la urbanización de la parcela de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- Cierres a espacio público:

Los cierres frontales principales a vía pública rodada, podrán ejecutarse en la alineación oficial o retranquearse hasta 2 m respecto de la alineación oficial de forma que la

fachada principal resulta siempre sin vallar y vinculada al espacio público del frente de parcela.

En caso de retranqueo, esta franja entre cierre y alineación oficial, siempre de propiedad y mantenimiento privado, se destinará a zona ajardinada, pudiéndose pavimentar solamente el ancho correspondiente a los accesos peatonales y/o rodados y una acera alrededor del edificio de un ancho máximo de 80 cm.

Los cierres del frente de parcela en la fachada principal no superarán la altura de 1 metro y serán de mampostería de piedra, de madera, de forja o de seto. Las puertas de acceso podrán sobrepasar puntualmente la altura de 1 m. siempre que no desvirtúen el carácter abierto del espacio.

En cualquier caso, el diseño de los elementos de cierre responderá al carácter tradicional de las edificaciones de este sector.

Los cierres laterales de las parcelas de esquina que den a vía pública principal, con la excepción de casos de fuerte desnivel, reproducirán la solución del frente de parcela principal.

Para los cierres del fondo o lateral de parcela que den a espacio libre público que no sea vía principal y donde no se apliquen las limitaciones del artículo 28 referidas al parque fluvial, se aplicarán los criterios establecidos para los cierres entre parcelas que se establecen en el apartado siguiente.

En la zona que recae al parque fluvial se estará a lo indicado anteriormente. Las alturas señaladas en este artículo cuando existan desniveles podrán entenderse como promedio de las que se produzcan en cada paño de cierre o escalón.

- Cierres interiores entre parcelas:

Las separaciones interiores entre parcelas se realizarán, bien mediante seto vegetal, o malla metálica con o sin zócalo hasta una altura no superior a 1,80 m. La altura del zócalo no superarán los 40 cm sobre la parcela más baja.

Como en el caso anterior, queda prohibida la colocación de elementos opacos no vegetales.

Como excepción, los cierres entre colindantes podrán plantearse con un desnivel máximo de 1 metro. En este caso será preciso acuerdo por escrito entre los propietarios y la altura del cierre no superará 2 metros respecto a la más baja.

Construcciones auxiliares.

Tratarán de armonizar con el resto del edificio al que se adosan o se vinculan. Se establece para ellas idénticas condiciones que las que se mencionan para la edificación principal en los artículos concordantes.

Las construcciones complementarias constarán únicamente en planta baja.

Las construcciones complementarias se destinarán a garajes y otros espacios pertenecientes a la vivienda y podrán ocupar la franja lateral de 3 m a los lindes laterales. En todo caso se realizarán en planta baja y, al menos, uno de los lindes laterales de la parcela deberá permanecer libre de edificación en la citada franja de 3 m.

En casos excepcionales podrán autorizarse retranqueos inferiores en algún punto siempre que el valor medio sea 3 m y que esta distancia sea la mínima si se abren huecos al lateral.

En el caso de que las construcciones complementarias tengan linde compartido (0,00 m), mediante acuerdo entre propietarios, éstas deberán situarse fuera de los planos de las fachadas principales de los edificios a los que sirven y se realizarán exclusivamente en planta baja.

Quedan prohibidas las terrazas con cubiertas planas.

La composición volumétrica reflejará claramente que hay un edificio principal y unos anexos al mismo.

- Garajes:

Cuando no se planteen garajes cubiertos, los propietarios deberán prever la posibilidad de ubicar un aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

2. NORMATIVA PROPUESTA. TEXTO CONSOLIDADO

Los cambios se incluyen en rojo

10.3 ORDENANZA 3.

(Determinaciones pormenorizadas).

10.3.A CONDICIONES GENERALES PARA LA ORDENANZA 3.

Definición.

Es la Ordenanza de Edificación para vivienda unifamiliar en suelo urbano consolidado, correspondiendo a la zona Z3, grafiada en el plano número 6 para aplicación de la Ordenanza 3 (O3).

Condiciones de uso. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes, prohibiéndose el resto:

- Vivienda unifamiliar (es el uso característico). Las viviendas podrán ser aisladas, pareadas, adosadas a ambos lados ó adosadas a un lateral. Los retranqueos mínimos a linderos serán los especificados en las Instrucciones de Diseño o en las envolventes en planta de la edificación.
- Pequeños almacenes en plantas bajas de edificios cuyo diseño deberá estar integrado en el contexto urbano donde se ubiquen y respetarán el carácter residencial de la edificación en cuanto a su volumen, tratamiento exterior y disposición y tamaño de huecos. Su superficie máxima será de 50 m². La puerta de entrada tendrá un ancho máximo de 3,50 m.
- Comercios, oficinas, hostelería y terciario en general con un máximo de 100 m² para estos usos.
- Los usos actuales que rebasen estas condiciones se consolidan.
- Equipamiento e infraestructuras.

Parcela mínima.

Será de 200 m² y se deberán respetar las normas sobre división de fincas establecidas en esta ordenanza.

Frente mínimo de fachada.

El frente mínimo para cada parcela será de 9 m., exceptuándose las existentes de menor frente.

Normas sobre división de fincas.

Solo son divisibles aquellas parcelas sobre las que estuviese previsto la ejecución de más de una vivienda unifamiliar o de más de un edificio para otro uso no pudiendo dividirse fincas para que

resulten parcelas sin edificabilidad, pero es posible normalizar linderos entre fincas e incorporar partes de una finca a otra contigua y adyacente que tenga edificabilidad.

Para dividir una finca se respetará el frente mínimo de fachada y la parcela mínima.

Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.

La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas se establece dentro de las condiciones impuestas para cada una de las subzonas en que se divide la Zona Z3 según los criterios especificados para éstas.

Condiciones de volumen y forma.

Fondo máximo de la edificación en plantas bajas:

- Deberá ajustarse a las envolventes que se establecen en las Instrucciones de Diseño y retranqueos establecidos en planos.

Fondo máximo de la edificación en plantas elevadas:

- Deberá ajustarse a las envolventes que se establecen en las Instrucciones de Diseño y retranqueos establecidos en planos.

Número máximo de plantas, incluida la baja:

- 2 plantas más entrecubierta habitable con la altura establecida en las Instrucciones de Diseño. Se aplicará según las instrucciones de diseño, pudiendo ser utilizables las entrecubiertas para el mismo uso permitido.

- Se permite sótano sin computar en superficie, pero si sobresale más de 1 m. de la rasante en el punto medio de cualquier fachada contabilizará como una planta a efectos del número máximo permitido. Se podrá exceptuar hasta un 25% del perímetro en zonas traseras cuando sea preciso para acceder a sótanos y no sea visible desde la vía principal. En esa zona el desnivel de 1 m. se podrá aumentar hasta 3 m. máximo. En casos especiales de topografía singular, el Ayuntamiento podrá aumentar la cifra del 25% del perímetro hasta un 50% máximo, siempre que no sobresalga en la fachada a vía principal.

Condiciones de actuación.

Se actuará mediante actuaciones asistemáticas.

Condiciones para las construcciones auxiliares.

- Podrán edificarse en todas las subunidades de la Ordenanza 3, siempre y cuando con su construcción no se supere para cada parcela y con el conjunto de la edificación, la ocupación máxima establecida para cada subunidad. Su ocupación máxima será la establecida en el apartado correspondiente de las condiciones particulares para las subzonas.
- Computarán a efectos de cálculo de edificabilidad y ocupación. Si se trata de una construcción cubierta y abierta por dos o más lados, computará al 50% de su superficie construida.
- Su superficie construida será inferior a 40 m².
- Se erigirán en planta baja y contarán con una altura máxima de 3,50 hasta la cumbre.
- Con carácter general, se ubicarán dentro de las alineaciones edificatorias, cumpliendo los retranqueos previstos para la edificación principal.

Excepcionalmente podrán adosarse a los linderos que no den a viales, ocupando un máximo del 25% del lindero en el que se ubique y respetando el retranqueo al vial. En este caso:

- o De ser la pendiente de la cubierta descendente hacia el lidero, contarán con recogida de aguas.
- o El interesado deberá proveerse de la autorización del colindante afectado.
- Los materiales y características de fachadas y cubiertas serán los de la edificación principal.
- Cuando con la ejecución de estas construcciones se supere la edificabilidad adjudicada a la parcela deberá procederse a la compensación de las cesiones correspondientes a razón de 0,6848 m2 por cada m2 de edificabilidad excedentaria. Esta cantidad se liquidará con la concesión de la licencia de obras.

10.3.B CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS SUBZONAS DE LA ZONA 3.

Definición.

En la Ordenanza 3 se establecen las siguientes subzonas:

Ordenanza 3A. Ordenanza para desarrollos tradicionales de tipo unifamiliar.

Ordenanza 3B. Ordenanza para desarrollos recientes de tipo unifamiliar.

Ordenanza 3C. Ordenanza para la zona de "Oztegin".

Ordenanza 3D. Ordenanza para la zona de "La Vega"

Condiciones particulares.

Ordenanza 3A. Ordenanza para desarrollos tradicionales de tipo unifamiliar.

Esta Subzona se refiere a desarrollos de carácter tradicional de vivienda unifamiliar que han atendido, principalmente, a la demanda local.

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes:

La edificabilidad máxima en edificios existentes será el mayor valor de los siguientes:

a) La que poseen los edificios actuales contabilizando las superficies de planta baja, plantas elevadas y la entrecubierta en las zonas con altura interior libre mayor de 1,10 m. En este último supuesto se pueden elevar los planos de cubierta hasta 0,40 metros para alcanzar en ese punto la altura de 1,50 metros.

~~Se permite la ejecución de porches dentro de la ocupación actual del edificio siempre que respeten el carácter y la composición del edificio existente.~~

En el supuesto anterior también son autorizables pequeñas ampliaciones necesarias para el uso actual que respeten el número de viviendas ~~así como porches~~ que rebasen la ocupación actual del edificio. En este caso el Ayuntamiento decidirá sobre la conveniencia de la actuación que se planteará por el interesado mediante Estudio de Detalle.

b) La superficie comprendida por la ocupación actual de la edificación existente multiplicada por 2. En este supuesto se deberá respetar el número de viviendas existente y se podrá modificar la envolvente de la edificación mediante Estudio de Detalle.

Edificabilidad para nuevas edificaciones:

La edificabilidad se establece a través de la asignación pormenorizada para cada parcela de una edificabilidad global para la misma expresada en m² construidos y del número máximo de viviendas. Esta asignación se lleva a efecto en el plano 6 sobre calificación del suelo y el criterio general ha sido asignar una edificabilidad de 300 m² construidos para una vivienda o de 300 m² para dos viviendas adosadas que sumen en conjunto esta superficie construida.

Edificabilidad de las construcciones auxiliares

Además de la edificabilidad anterior, podrán ejecutarse construcciones auxiliares según las prescripciones recogidas en el apartado de condiciones generales para la Ordenanza 3. La ocupación máxima con edificación para las parcelas incluidas en la Subunidad O3-A será del 20%

Cuando con la ejecución de estas construcciones se supere la edificabilidad establecida en los apartados anteriores (*Edificabilidad para edificaciones existentes* y *Edificabilidad para nuevas edificaciones*) deberá procederse a la compensación de las cesiones correspondientes a razón de 0,6848 m² por cada m² de edificabilidad excedentaria. Esta cantidad se liquidará con la concesión de la licencia de obras.

Otras determinaciones.

Se ajustarán a las condiciones generales e Instrucciones de Diseño de la Ordenanza 3A, a las actuales condiciones particulares y las Instrucciones Particulares de Diseño para esta Ordenanza que se expresan más adelante.

Ordenanza 3B. Ordenanza para desarrollos recientes de tipo unifamiliar.

Esta Subzona se refiere a desarrollos recientes de vivienda unifamiliar generados a través de actuaciones urbanísticas mediante instrumentos de desarrollo operativo para crecimiento urbano.

Esta subzona se compone de varias áreas que se han grafiado en el plano 6 sobre calificación del suelo como O3-B1, O3-B2, O3-B3, O3-B4 y O3-B5, cuyas características generales son comunes pero que presentan alguna especificidad que se expresa a continuación.

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes:

La edificabilidad máxima en edificios existentes será el mayor valor de los siguientes:

- a) La que poseen los edificios actuales.
- b) La edificabilidad máxima para nuevas edificaciones expresada por la superficie total construida sin contabilizar sótanos, ~~porches y terrazas cubiertas abiertos al menos en el frente y un lateral~~. En entrecubiertas no computará la parte con altura libre inferior a 2,00 metros siempre que no se sobrepase la altura de 2,10 entre forjados.

Edificabilidad para nuevas edificaciones:

La edificabilidad máxima para cada parcela de la subzona O3-B será:

Para O3-B1: 300,00 m² construidos y 1 vivienda.

Para O3-B2:	150,00 m2 construidos y 1 vivienda
Para O3-B3:	130,00 m2 construidos y 1 vivienda
Para O3-B4:	140,00 m2 construidos y 1 vivienda
Para O3-B5:	150,00 m2 construidos y 1 vivienda

Edificabilidad de las construcciones auxiliares

Además de la edificabilidad anterior, podrán ejecutarse construcciones auxiliares según las prescripciones recogidas en el apartado de condiciones generales para la Ordenanza 3. La ocupación máxima con edificación para las parcelas incluidas en la Subunidad O3-B será la siguiente:

- Subunidades O3-B1, O3-B2. Ocupación máxima 35%
- Subunidades O3-B3, O3-B4, O3-B5. Ocupación máxima 50%

Cuando con la ejecución de estas construcciones se supere la edificabilidad establecida en los apartados anteriores (*Edificabilidad para edificaciones existentes* y *Edificabilidad para nuevas edificaciones*) deberá procederse a la compensación de las cesiones correspondientes a razón de 0,6848 m2 por cada m2 de edificabilidad excedentaria. Esta cantidad se liquidará con la concesión de la licencia de obras.

Otras determinaciones.

Se ajustarán a las condiciones generales e Instrucciones de Diseño de la Ordenanza 3A, a las actuales condiciones particulares y las Instrucciones Particulares de Diseño para esta Ordenanza que se expresan más adelante. Para todas aquellas actuaciones realizadas al amparo de normativa anterior no vigente y que presenten desajustes con el planeamiento vigente, se actuará mediante Proyectos de Parcelación redactados conforme determina la LF 35/2002 (Art. 145.2 y 148).

Cuando el anterior trámite sea innecesario por resultar la descripción de las fincas resultante idéntica a la de las fincas iniciales, siendo estas últimas las anteriormente inscritas como resultado de la gestión del ámbito al amparo de normas anteriores no vigentes, bastará con declaración de innecesariedad por el Ayuntamiento.

En el caso de que en los suelos urbanos consolidados existan pequeños desajustes derivados de errores o imprecisiones catastrales o de la cartografía utilizada en el planeamiento vigente, las delimitaciones reales de las parcelas y edificios existentes primarán sobre las graficadas en los instrumentos de ordenación o gestión siempre que se de esta circunstancia a juicio del Ayuntamiento.

Ordenanza 3C. Ordenanza para la zona de "Oztegin".

Esta Subzona se refiere a un reciente desarrollo de vivienda unifamiliar situada al noroeste del casco histórico y que constituía el Sector 13 del planeamiento anterior.

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes y nuevas edificaciones:

La edificabilidad máxima en edificios nuevos o existentes será la siguiente:

- a) En las parcelas numeradas en el plano 6 de calificación del suelo 3 a 7, 20 a 25, 28 a 42 y 59 a 70 todas ellas inclusive la edificabilidad máxima será de 177,00 m2 construidos.
- b) En el resto de las parcelas, hasta la 74 inclusive, la edificabilidad máxima será de 170,00 m2 construidos.

~~Se permite la ejecución de porches o terrazas cubiertos y abiertos al menos en el frente y un lateral sin computar en superficie. En entrecubiertas no computará la parte con altura libre inferior a 2,00 metros siempre que no se sobrepase la altura de 2,10 entre forjados.~~

Edificabilidad de las construcciones auxiliares

Además de la edificabilidad anterior, podrán ejecutarse construcciones auxiliares según las prescripciones recogidas en el apartado de condiciones generales para la Ordenanza 3. La ocupación máxima con edificación para las parcelas incluidas en la Subunidad O3-C será del 35%.

Cuando con la ejecución de estas construcciones se supere la edificabilidad establecida en los apartados anteriores (*Edificabilidad para edificaciones existentes y nuevas edificaciones*) deberá procederse a la compensación de las cesiones correspondientes a razón de 0,6848 m² por cada m² de edificabilidad excedentaria. Esta cantidad se liquidará con la concesión de la licencia de obras.

Otras determinaciones.

Se ajustarán a las condiciones generales e Instrucciones de Diseño de la Ordenanza 3A, a las actuales condiciones particulares y las Instrucciones Particulares de Diseño para esta Ordenanza que se expresan más adelante.

Ordenanza 3D. Ordenanza para la zona de "La Vega".

Esta Subzona se refiere a un reciente desarrollo de vivienda unifamiliar situada al sur del casco histórico y que constituía el Sector 10 del planeamiento anterior.

Edificabilidad.

Edificabilidad para edificaciones existentes y nuevas edificaciones:

La edificabilidad máxima en edificios nuevos o existentes será 300,00 m² construidos.

Edificabilidad de las construcciones auxiliares

Además de la edificabilidad anterior, podrán ejecutarse construcciones auxiliares según las prescripciones recogidas en el apartado de condiciones generales para la Ordenanza 3. La ocupación máxima con edificación para las parcelas incluidas en la Subunidad O3-D será del 35%

Cuando con la ejecución de estas construcciones se supere la edificabilidad establecida en los apartados anteriores (*Edificabilidad para edificaciones existentes y nuevas edificaciones*) deberá procederse a la compensación de las cesiones correspondientes a razón de 0,6848 m² por cada m² de edificabilidad excedentaria. Esta cantidad se liquidará con la concesión de la licencia de obras.

Otras determinaciones.

Se ajustarán a las condiciones generales e Instrucciones de Diseño de la Ordenanza 3A, a las actuales condiciones particulares y las Instrucciones Particulares de Diseño para esta Ordenanza que se expresan más adelante.

10.3.C INSTRUCCIONES DE DISEÑO PARA LA ORDENANZA 3.

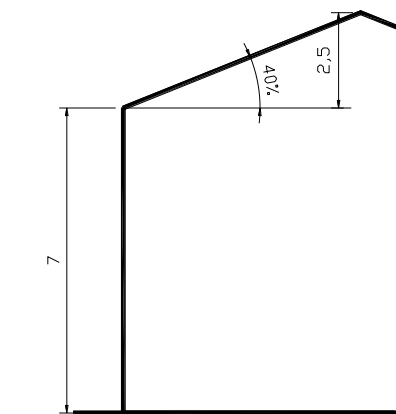
Las presentes Instrucciones de Diseño tendrán la consideración de Ordenanzas de Edificación a los efectos contemplados en el Art. 64 de la LF 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Instrucciones sobre alturas, volúmenes y vuelos:

A. Volumen envolvente de la edificación.

Las edificaciones quedarán inscritas en un volumen prismático definido por la envolvente máxima de la edificación, expresada en los gráficos adjuntos, y trazada a partir de dos fachadas opuestas del edificio (las fachadas anterior y posterior o las dos laterales) y de los planos verticales de las otras dos fachadas. Este volumen deberá quedar inscrito en planta dentro de las envolventes de las edificaciones que se definan y los retranqueos a linderos establecidos.

Los valores del gráfico, en metros se consideran máximos para la envolvente.



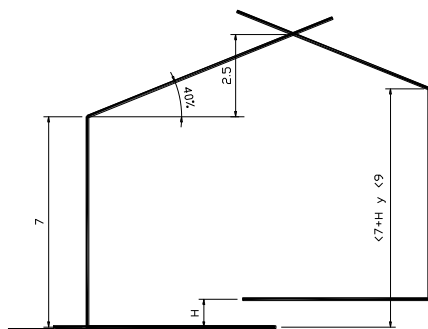
B. Criterios para la aplicación de la envolvente.

La envolvente se contará de manera que incluya los forjados de cubierta y tableros ligeros de soporte de ésta, pero no vuelos o miradores que sobresalen de los planos de fachadas y tampoco las buhardas, material de cobertura y chimeneas que sobresalen del plano de cubierta.

Para la altura en fachada de las secciones envolventes se aplicará la cifra que corresponda según la Ordenanza, tal como se refleja en el gráfico. Esta cifra es:

- Zona 3 para la Ordenanza O3: 7 m.

Para parcelas con desnivel se permite elevar la altura permitida en una de las fachadas sin superar el desnivel existente ni la cifra de 2 metros.



Alturas mínimas de las plantas de los edificios.

Las alturas mínimas de las diversas plantas de las edificaciones serán las reguladas por las Normativas genéricas aplicables en cada momento.

Alturas máximas de las plantas de los edificios.

La altura máxima para las plantas bajas de las edificaciones será de 3,5 m. libres, pudiendo autorizar el Ayuntamiento hasta 1 m. más en casos justificados.

Cuerpos volados y balcones.

Sobre la vía pública se admiten los siguientes vuelos y balcones:

- Balcones: Para calles menores de 4 m. no se permiten. Entre 4 y 7 metros vuelo máximo de 30 cm. Entre 7 y 9 metros vuelo máximo de 50 cm. En calles mayores de 9 m. 80 cm. La altura libre desde el balcón al suelo en la calzada deberá ser mayor o igual a 3,5 m. Se separarán de las medianeras al menos 60 cm.

Para balcones que quedan sobre la parcela 80 cm. y podrán situarse a menos de 3,50 m. de altura.

Los balcones tendrán antepechos de cerrajería.

- Miradores: Para calles menores de 7 m. no se permiten. Entre 7 y 9 metros vuelo máximo de 50 cm. En calles mayores de 9 m. 80 cm. La parte acristalada del cuerpo volado debe ser al menos el 60% de su superficie. La altura libre desde el mirador al suelo en la calzada deberá ser mayor o igual a 3,5 m. Se separarán de las medianeras al menos 60 cm.

Para miradores que quedan sobre la parcela 80 cm. . y podrán situarse a menos de 3,50 m. de altura.

Instrucciones sobre materiales y cubiertas.

Materiales a utilizar:

Se utilizarán como materiales de fachada la piedra natural, el revoco pintado en tonos ocres claros o blanco y el ladrillo viejo visto en elementos puntuales.

Cubiertas.

Las cubiertas se proyectarán principalmente a dos, tres ó cuatro aguas, con pendientes próximas al 35%, y los materiales podrán ser tejas cerámicas de colores similares a los existentes y, excepcionalmente partes con cubierta plana. Cuando los edificios sean adosados, el conjunto deberá tener dos, tres ó cuatro aguas.

Paneles solares.

Los paneles solares solo se permitirán si se ubican en los planos de la cubierta o se integran con ésta de forma que no dañen el carácter urbano del edificio y de su entorno, y su superficie deberá ser inferior al 15 por cien de la cubierta y al 30% del paño donde se ubica.

Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones a calles y espacios públicos de los edificios se considerarán envolventes máximas y se encuentran definidas en el Plano número 4 o por los retranqueos establecidos por la ordenanza en las Instrucciones de Diseño.

Las alineaciones de las parcelas se encuentran definidas en el Plano número 4.

Vallado de las parcelas y edificios y cierres de fincas.

Los cierres de fincas tendrán como máximo una parte ciega hasta un valor de 1 m. de altura media y de 1.00 m sobre la rasante de la acera. El material podrá ser piedra y fábrica revocada ó revestida con tratamiento similar a la fachada.

Si existen desniveles entre la rasante de la calle con el terreno de la parcela situado a mayor altura, se permite elevar la altura del muro hasta el nivel de la parcela siempre que el muro se ejecute en piedra de mampostería y no sobrepase 2,00 metros de altura.

Sobre los cierres opacos definidos anteriormente se permite malla ó reja metálica, forja de aspecto simple o seto hasta una altura máxima de 1,0 metros por encima de la anterior.

Huecos.

Los materiales de las carpinterías podrán ser la madera pintada o barnizada y aquellos otros cuyo color y tratamiento resulten similares a los existentes en las edificaciones de su entorno.

~~Casetas de huerta y construcciones complementarias a la vivienda dentro de la parcela.~~

~~Se permiten construcciones auxiliares a la vivienda con los retranqueos que se especifican para cada subzona de la Ordenanza O3 tales como:~~

- ~~-Porchos abiertos al menos en el frente y un lateral que computarán el 100% de su superficie que exceda de 10 m² si no se especifica otra cosa en las determinaciones de cada subzona.~~
- ~~-Loñeras, casetas para aperos y espacios para almacenamiento de utensilios de huerta hasta 6 m², contruidos en madera o paneles y con cubiertas de madera o teja y con altura máxima de 2 m. en la zona más baja y 2,20 m. en la más alta. Deberán ubicarse respetando los retranqueos impuestos en los planos de alineaciones y en las determinaciones pormenorizadas para cada subzona. No computan en aprovechamiento.~~

10.3.D INSTRUCCIONES DE DISEÑO PARTICULARES PARA LAS ORDENANZAS 3A, 3B, 3C Y 3D.

Las presentes Instrucciones de Diseño tendrán la consideración de Ordenanzas de Edificación a los efectos contemplados en el Art. 64 de la LF 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las Instrucciones Particulares de Diseño para las Ordenanzas de la Zona 3 son las siguientes:

Ordenanza 3A. Instrucciones de Diseño Particulares para desarrollos tradicionales de tipo unifamiliar.

Retranqueos de las edificaciones en la parcela y/ó envolventes en planta:

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo a fachada principal de 2 m., exceptuándose las preexistencias, a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela de 1,50 m. y a linderos con otras parcelas colindantes, salvo adosadas o pareadas, de 3 m. si abren huecos y de 1,5 m. si no abren huecos.

Pueden definirse envolventes en planta mediante Estudio de Detalle, que podrá modificar puntualmente los valores de retranqueos anteriores.

Otras determinaciones.

Se ajustarán a las Condiciones Generales e Instrucciones de Diseño de la Ordenanza 3A y a las Condiciones Particulares e Instrucciones Particulares de Diseño de esta Ordenanza.

Ordenanza 3B. Instrucciones de Diseño Particulares para desarrollos recientes de tipo unifamiliar.

Retranqueos de las edificaciones en la parcela y/ó envolventes en planta:

Para cada área de la Ordenanza O3-B los retranqueos salvo en los laterales adosados de viviendas adosadas o pareadas será:

Para O3-B1.

Retranqueo mínimo a fachada principal de 3 m., a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela 3 m., y a linderos con otras parcelas colindantes de 3 m.

Como excepción se permite ampliar en las zonas de retranqueo a laterales o fondo sin ocupar las envolventes máximas señaladas en el plano de alineaciones con cuerpos en planta baja con el alero a 3 metros y 3,50 metros a parte más elevada de cubierta separados al menos 0,80 metros al lindero y con vuelo máximo de 0,30 metros. Estos cuerpos podrán extenderse hasta el lindero si se formaliza acuerdo entre propietarios de las fincas.

Para O3-B2.

El retranqueo mínimo a fachada principal no es necesario, a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela retranqueo de 3 m. y a linderos con otras parcelas colindantes de 3 m.

Como excepción se permite ampliar en las zonas de retranqueo a laterales o fondo sin ocupar las envolventes de alineaciones con cuerpos en planta baja con el alero a 3 metros y 3,50 metros a parte más elevada de cubierta separados al menos 0,80 metros al lindero y con vuelo máximo de 0,30 metros. Estos cuerpos podrán extenderse hasta el lindero si se formaliza acuerdo entre propietarios de las fincas.

Para O3-B3.

El retranqueo mínimo a fachada principal no es necesario, a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela retranqueo de 1,50 m. y a linderos con otras parcelas colindantes de 3 m.

Para O3-B4.

El retranqueo mínimo a fachada principal no es necesario, a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela retranqueo de 1,00 m. y a linderos con otras parcelas colindantes de 2 m.

Para O3-B5.

Son viviendas adosadas con garajes en un lateral que deberán quedar adosados con otro garaje salvo en las extremas donde se ubicarán al exterior.

Para todas ellas pueden definirse envolventes en planta mediante Estudio de Detalle, que podrá modificar puntualmente los valores de retranqueos anteriores.

Ordenanza 3C. Instrucciones de Diseño Particulares para la zona de "Oztegin".

Esta Subzona se refiere a un reciente desarrollo de vivienda unifamiliar situada al noroeste del casco histórico y que constituía el Sector 13 del planeamiento anterior.

Retranqueos de las edificaciones en la parcela y/ó envolventes en planta:

El retranqueo mínimo a fachada principal es 3 m, a espacios públicos que recaen al lateral de la parcela retranqueo de 3 m. y a linderos con otras parcelas colindantes de 3 m. El fondo de la edificación deberá situarse a menos de 15 m. de la fachada.

Como excepción se permite ampliar en las zonas de retranqueo a laterales o fondo sin ocupar las envolventes máximas señaladas en el plano de alineaciones con cuerpos en planta baja con el alero a 3 metros y 3,50 metros a la parte más elevada de cubierta separados al menos 0,80 metros al lindero y con vuelo máximo de 0,30 metros. Estos cuerpos podrán extenderse hasta el lindero si se formaliza acuerdo entre propietarios de las fincas.

Ordenanza 3D. Instrucciones de Diseño Particulares para la zona de "La Vega".

Esta Subzona se refiere a un reciente desarrollo de vivienda unifamiliar situada al sur del casco histórico y que constituía el Sector 10 del planeamiento anterior.

Las edificaciones en la Ordenanza 3B se ajustarán a las siguientes Instrucciones de Diseño que recogen los aspectos relevantes del antiguo Plan Parcial del Sector:

Criterios generales.

Las viviendas serán aisladas, pero se permite, mediante acuerdo entre colindantes, cambiar a "residencial unifamiliar pareado".

Carácter de las edificaciones.

Las construcciones con carácter general habrán de adaptarse al ambiente urbano de la zona, armonizando en composición, características constructivas y materiales con los edificios tradicionales, de forma que se integren armónicamente con lo preexistente. Los edificios serán fundamentalmente prismáticos, con cubierta a dos o más aguas evitando formas extrañas y será obligado el uso de aleros.

Las viviendas pareadas serán objeto de una misma propuesta compositiva y constructiva, con homogeneidad de materiales, composición y formas.

Tratamiento de los bordes de las parcelas.

En los bordes perimetrales de las parcelas el terreno deberá acomodarse a las pendientes del terreno exterior, en continuidad con el espacio circundante no creando desniveles que rebasen las siguientes limitaciones:

- El desnivel máximo entre rasante exterior e interior del terreno será de 1 metro. A partir de ese nivel podrán existir taludes al interior de las parcelas con pendiente máxima del 100 por 100.
- La altura máxima del muro de contención por el exterior será de 1 metro.

En este sentido, resulta fundamental la imagen que puedan ofrecer las edificaciones, parcelas y cierres desde el parque fluvial, por ello, los linderos de las parcelas que recaigan al parque fluvial así como el comprendido entre las parcelas 80 a 88 del antiguo Plan Parcial deberán tratarse respetando, además de las limitaciones anteriores, las que siguen a continuación. A tal efecto una vez replanteadas por el promotor las rasantes de dichos linderos deberán solicitar al Ayuntamiento la comprobación de dichas rasantes antes de su ejecución:

- El desnivel se salvará mediante escollera de piedra de 1 m de altura máxima que deberá tener continuidad en su coronación con las rasantes de las parcelas colindantes, siguiendo las líneas de rasantes actualmente establecidas, sin resaltos ni discontinuidades.
- Sobre esta escollera se colocará cierre de madera tosco siguiendo el modelo ya implantado en varias parcelas, de 1 metro de altura y creando continuidad entre unas y otras.
- Si el desnivel no supera los 40 cm, entonces podrá ejecutarse el cierre mediante murete de piedra o revestido en piedra con el cierre de madera definido en el párrafo anterior. En este caso el murete tendrá una altura máxima de 40 cm.

Plantación de arbolado.

Será obligatoria la plantación de mínimo un árbol por cada 50 m² de parcela no ocupada por la edificación, con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

Cubiertas.

- Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas a dos o cuatro aguas. No se permite la construcción de terrazas planas, áticos retranqueados y cubiertas planas.
- Los faldones de cubierta serán continuos sin quiebros o saltos que varíen la pendiente uniforme de la cubierta y se prolongarán mediante aleros.
- Los aleros serán de madera o de hormigón; los elementos sustentantes de los aleros de madera se ejecutarán en las soluciones tradicionales.
- Se permiten las buhardas y los lucernarios incluidos en el mismo plano que la cubierta y con una solución constructiva cuyo comportamiento frente a la humedad, pérdidas térmicas, etc. sea idéntico al del resto de ventanas.
- Las cubiertas de edificaciones anexas y complementarias se realizarán con soluciones idénticas a la de la cubierta principal del edificio, excepto en el medianil, donde no será preciso alero.

Construcciones por encima de la cubierta.

Además de los elementos especificados en el artículo precedente de la presente normativa, únicamente se permiten los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación: chimeneas, antenas, conducciones de aireación y ventilación y escaleras de acceso a los mismos, etc. intentando integrar su instalación dentro del diseño general de la edificación.

Cuerpos salientes y entrantes sobre línea de fachada.

Únicamente se admitirán como cuerpos volados por fuera de la alineación oficial, los aleros, balcones y miradores a partir de 3,00 m de altura sobre la rasante de la acera o terreno en ese punto de la fachada. Se autoriza el vuelo del paño completo de la fachada en las soluciones de la arquitectura popular de muros laterales sobre ménsulas con una dimensión máxima de 30 cm por planta y un límite total de 60 centímetros.

Cuerpos entrantes.

Se permiten en planta baja, los porches y en plantas superiores, las terrazas sin antepechos macizos.

Posición de la edificación en la parcela y retranqueos.

Las viviendas se situarán dentro de la envolvente máxima definida por el frente de la parcela y por retranqueos laterales y al fondo de 3 m. Cabe la posibilidad de adosar de forma pareada, dos edificaciones proyectadas inicialmente como aisladas, mediante la presentación de proyecto único. La fachada principal de dichas viviendas pareadas, recayente a vía pública rodada, tendrá un tratamiento unitario.

Las viviendas tendrán al menos un punto de la fachada en contacto con la alineación oficial.

Los cierres frontales principales a vía rodada en viviendas unifamiliares aisladas y pareadas, podrán situarse en la alineación oficial pero no podrán cerrar el frente de la vivienda. La zona libre pública situada delante de la alineación oficial se destinará a zona ajardinada ó pavimentada, pudiéndose pavimentar solamente el ancho correspondiente a los accesos peatonales y/o rodados y aceras perimetrales del edificio con un ancho máximo de 0,80 m.

Retranqueos a linderos laterales.

Serán de 3,00 m para todos los casos salvo en el caso de viviendas pareadas en el lateral adosado.

En casos excepcionales con parcelas de escaso frente de fachada podrán autorizarse retranqueos inferiores en algún punto siempre que el valor medio sea 3 m y que esta distancia sea la mínima si se abren huecos al lateral.

Se permite ocupar la franja lateral de 3,00 m a los lindes laterales, por edificaciones anexas en planta baja, garajes, espacios cubiertos abiertos y accesos a sótanos. En todo caso, al menos uno de los lindes laterales de la parcela deberá permanecer libre de edificación en la franja de 3,00 m aludida.

Fachadas.

Se exigirá que los huecos de balcones, ventanas, puertas y demás elementos de fachadas, sigan las normas tradicionales de composición de la zona.

Los materiales a emplear serán los revocos coloreados o pintados con colores armónicos con el conjunto, los morteros monocapa, la mampostería o la sillería de piedra. La madera en elementos puntuales (incluso cerrando paños con lamas en la zona situada entre 1 m por encima del suelo de la última planta y la cubierta), los entramados como decoración en bajo cubiertas y lienzos de ladrillo viejo, en las soluciones tradicionales y siempre en elementos puntuales de fachadas.

Carpinterías.

Las carpinterías de los huecos serán de madera pintada o en su color, se permite la utilización del PVC y sintéticos similares y los aluminios lacados.

La utilización del color en algún elemento de carpintería comporta el pintado en idéntico color del resto de los elementos de carpintería de la fachada del edificio a excepción del blanco que sí puede combinarse con cualquiera de los otros colores. Los elementos de madera estructurales y de cubierta podrán ir tintados o en su color natural aun cuando el resto de la carpintería vaya pintada.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar los colores utilizados en el transcurso de la obra y ordenar el repintado si éstos no fuesen los aprobados inicialmente.

Cierres de parcela.

En todo proyecto se contemplarán gráficamente los cierres y la urbanización de la parcela de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- Cierres a espacio público:

Los cierres frontales principales a vía pública rodada, podrán ejecutarse en la alineación oficial o retranquearse hasta 2 m respecto de la alineación oficial de forma que la fachada principal resulta siempre sin vallar y vinculada al espacio público del frente de parcela.

En caso de retranqueo, esta franja entre cierre y alineación oficial, siempre de propiedad y mantenimiento privado, se destinará a zona ajardinada, pudiéndose pavimentar solamente el ancho correspondiente a los accesos peatonales y/o rodados y una acera alrededor del edificio de un ancho máximo de 80 cm.

Los cierres del frente de parcela en la fachada principal no superarán la altura de 1 metro y serán de mampostería de piedra, de madera, de forja o de seto. Las puertas de acceso podrán sobrepasar puntualmente la altura de 1 m. siempre que no desvirtúen el carácter abierto del espacio.

En cualquier caso, el diseño de los elementos de cierre responderá al carácter tradicional de las edificaciones de este sector.

Los cierres laterales de las parcelas de esquina que den a vía pública principal, con la excepción de casos de fuerte desnivel, reproducirán la solución del frente de parcela principal.

Para los cierres del fondo o lateral de parcela que den a espacio libre público que no sea vía principal y donde no se apliquen las limitaciones del artículo 28 referidas al parque fluvial, se aplicarán los criterios establecidos para los cierres entre parcelas que se establecen en el apartado siguiente.

En la zona que recae al parque fluvial se estará a lo indicado anteriormente. Las alturas señaladas en este artículo cuando existan desniveles podrán entenderse como promedio de las que se produzcan en cada paño de cierre o escalón.

- Cierres interiores entre parcelas:

Las separaciones interiores entre parcelas se realizarán, bien mediante seto vegetal, o malla metálica con o sin zócalo hasta una altura no superior a 1,80 m. La altura del zócalo no superarán los 40 cm sobre la parcela más baja.

Como en el caso anterior, queda prohibida la colocación de elementos opacos no vegetales.

Como excepción, los cierres entre colindantes podrán plantearse con un desnivel máximo de 1 metro. En este caso será preciso acuerdo por escrito entre los propietarios y la altura del cierre no superará 2 metros respecto a la más baja.

Construcciones auxiliares.

~~Tratarán de armonizar con el resto del edificio al que se adosan o se vinculan. Se establece para ellas idénticas condiciones que las que se mencionan para la edificación principal en los artículos concordantes.~~

~~Las construcciones complementarias constarán únicamente en planta baja.~~

~~Las construcciones complementarias se destinarán a garajes y otros espacios pertenecientes a la vivienda y podrán ocupar la franja lateral de 3 m a los lindes laterales. En todo caso se realizarán en planta baja y, al menos, uno de los lindes laterales de la parcela deberá permanecer libre de edificación en la citada franja de 3 m.~~

~~En casos excepcionales podrán autorizarse retranqueos inferiores en algún punto siempre que el valor medio sea 3 m y que esta distancia sea la mínima si se abren huecos al lateral.~~

~~En el caso de que las construcciones complementarias tengan linde compartido (0,00 m), mediante acuerdo entre propietarios, éstas deberán situarse fuera de los planos de las fachadas principales de los edificios a los que sirven y se realizarán exclusivamente en planta baja.~~

Quedan prohibidas las terrazas con cubiertas planas.

La composición volumétrica reflejará claramente que hay un edificio principal y unos anexos al mismo.

- Garajes:

Cuando no se planteen garajes cubiertos, los propietarios deberán prever la posibilidad de ubicar un aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.