



Estas dimensiones podrán ajustarse en el caso de ampliaciones o colindancias, en las que resulte adecuado mantener las alturas existentes contiguas.

La altura de cumbrera podrá tener un máximo de cuatro metros (4m).

Vuelos.

Tendrán un saliente máximo de 1 m. No superarán el 50% de la longitud de la fachada y no computarán para la edificabilidad siempre que se traten tradicionalmente.

Cubiertas

Las cubiertas se resolverán con la cumbrera paralela a la fachada principal, salvo que se determine para una edificación concreta otra solución diferente.

Los pendientes de los faldones de cubiertas no podrán superar el cuarenta por ciento (40%), quedando la pendiente mínima regulada por el C.T.E.

Arbolado

Las distancias a colindantes de la plantación de arbolado serán las siguientes:

- 0,50 m en el caso de arbustos a modo de cierre.
- 2,00 m en el caso de árboles de bajo crecimiento.
- 4,00 m en el caso de árboles de alto crecimiento.

ART. 11.3. ORDENANZA SUELO URBANO 2 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (B+1).

Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbano Consolidado delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

USOS;

Uso Principal:

VIVIENDA: En todas las categorías.

Usos compatibles:

GARAJE-APARCAMIENTO

INDUSTRIA: En categoría 1ª y 2ª.

HOTELERO: En categorías 6ª, 7ª y 8ª.

COMERCIAL: En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

OFICINAS: En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

ESPECTÁCULOS: En todas las categorías.

SALAS DE REUNIÓN: En categorías 9ª, 10ª, 11ª y 12ª.

CULTURAL: En todas las categorías.

DOTACIONES: En todas las categorías.

SANITARIO: En categorías 10ª, 11ª y 12ª.

Los usos compatibles permitidos no resultarán molestos para las viviendas. Por tanto no podrán generar un nivel de ruido superior a 45 decibelios, medidos desde el eje de la calle o desde una distancia de 10 metros al lindero. La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser desinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Condiciones de Edificación.

Parcelas, Ocupación y Edificabilidad.



En esta ordenanza se considera un único tipo de parcela.

La ocupación será, como máximo, del 25% de la parcela neta siendo la edificabilidad 0,5 m²/m² de parcela bruta.

Parcela mínima. La parcela mínima edificable será de 500 m².

Alineaciones.

La línea frontal de las nuevas edificaciones, salvo que se grafíe en el plano de Alineaciones o se refieran a carretera nacional, deberá retranquearse al menos ocho metros (8m) del eje del vial.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o testero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Se trate de edificaciones pareadas de proyectos unitarios o adosados.
- La edificación colindante presente una medianería preexistente.
- Exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, inscribiéndose la servidumbre en el Registro y estableciendo las condiciones y longitud del adosa miento.

Salvo que un Proyecto de Urbanización defina justificadamente otras rasantes, se respetarán las existentes. Este Proyecto de Urbanización será obligatorio en promociones de ocho (8) o más viviendas.

Separación a los Colindantes.

La separación mínima a los colindantes será de 3 m. en el caso de que se abran hueco, pudiéndose adosar a dicho colindante en el límite de la parcela, en cuyo

caso la separación con el siguiente colindante será de 9 m.

Separación entre las edificaciones.

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a 6 metros.

Dimensión de las edificaciones.

La longitud de la edificación en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 30 metros.

Frente mínimo de parcela.- El ancho mínimo de parcela edificada será de 10 metros.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima será de seis metros (6m) correspondiente a dos plantas (Baja+1). Esta altura podrá ajustarse en el caso de ampliaciones, en las que resulte adecuado mantener las alturas existentes. Desde la cornisa hasta la cumbre no se podrá sobrepasar la altura de 4 m.

El ático habitable será bajo la cubierta del edificio y con una superficie máxima del 50% de la planta general del mismo. Sólo computará en este espacio la superficie con altura superior a 1,50 m. La ventilación e iluminación de este ático se podrá realizar a base de claraboyas.

No se permiten las viviendas independientes en la planta bajo cubierta.

Los pendientes de los faldones de cubiertas no podrán superar el cuarenta por ciento (40%), quedando la pendiente mínima regulada por el C.T.E.



Vuelos.

Tendrán un saliente máximo de 1 m. sobre las alineaciones oficiales definidas respetando, en cualquier caso, el arbolado.

Arbolado

Las distancias a colindantes de la plantación de arbolado serán las siguientes:

- 0,50 m en el caso de arbustos a modo de cierre.
- 2,00 m en el caso de árboles de bajo crecimiento.
- 4,00 m en el caso de árboles de alto crecimiento.

ART. 11.4. ORDENANZA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en el Suelo Urbano No Consolidado delimitado como tal en los planos de ordenación correspondientes.

USOS:

Uso principal:

VIVIENDA: En categorías 1ª y 2ª

Usos compatibles:

GARAJE-APARCAMIENTO: Sí

HOTELERO: En categorías 6ª, 7ª y 8ª.

COMERCIAL: En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

OFICINAS: En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

ESPECTÁCULOS: En todas las categorías.

SALAS DE REUNIÓN: En categorías 9ª, 10ª, 11ª y 12ª.

CULTURAL: En todas las categorías.

DOTACIONES: En todas las categorías.

SANITARIO: En categorías 10ª, 11ª y 12ª.

Condiciones de Edificación.

Parcelas, Ocupación y Edificabilidad.

En esta ordenanza se considera un único tipo de parcela.

La ocupación será, como máximo, del 25% de la parcela bruta siendo la edificabilidad de 0,5 m²/m² de parcela neta.

La parcela mínima edificable será de quinientos metros (500 m²).

Alineaciones.

La distancia mínima entre cualquier punto de la edificación y los viales será la que figura en los perfiles transversales para cada tipo de vías.

Separación a los Colindantes.

La separación mínima a los colindantes será de 3 m. en el caso de que se abran hueco, pudiéndose adosar a dicho colindante en el límite de la parcela, previo consentimiento del colindante, en cuyo caso la separación con el resto de edificaciones colindantes será de 6 metros.

Separación entre las edificaciones.

La distancia entre edificaciones en una misma parcela, medida en cualquier