

Art. 7.06.14. Edicación abierta.

1.- Zona de aplicación.

Viene definida en el plano correspondiente.

2.- Tipología.

Bloques aislados sin patios cerrados; aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H, y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados cuya plantación y conservación será de cuenta de los propietarios de las fincas.

3.- Clasificación.

Se clasifica en tres grados según alturas y ocupación.

4.- Condiciones de aprovechamiento y volumen.

a) Parcela mínima.- No se fija su superficie, pero, en todo caso, deberá permitir una edificación sujeta a las condiciones que se determinan en esta Ordenanza.

b) Ocupación máxima permitida sobre parcela edificable:

30% en grado 5 (calles mayores de 24 m.)

40% en grado 4 (calles entre 18 y 24 m.)

50% en grado 3 (calles hasta 18 m.).

c) Altura máxima permitida:

4 plantas + baja y 15,80 m. en grado 5

3 plantas + baja y 13 m. en grado 4

2 plantas + baja y 10,20 m. en grado 3.

Se permite disminuir la altura máxima en 1 planta, lo que supondrá disminuir asimismo la altura máxima en 2,80 m.

- d) Edificabilidad máxima permitida: 0,9 m²/m² sobre parcela edificable.
- e) Densidad máxima permitida: 60 vivs./Ha. sobre parcela edificable.
- f) Separación de bloques: La distancia menor entre dos bloques medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 4 metros debiendo además guardar las separaciones que seguidamente se expresan:

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura del más alto.

La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- 1º. Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro tenga en planta una longitud inferior a 12 metros.
- 2º. De los bloques a los linderos con otras parcelas.
- 3º. De los bloques a los ejes de las calles.

La separación a los linderos con otras parcelas y a los ejes de calles no serán preceptivas cuando en la ordenación se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta Ordenanza.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas será la correspondiente a los del de mayor altura, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación, o uso, que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo. En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 6 metros ni a 4 metros de los linderos.

- g) Dimensión de bloques: La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar de 60 metros lineales.

En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de 20 metros. No obstante, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados, cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros. En bloques con patios cerrados, el ancho máximo será de 30 metros.

5.- Condiciones de uso.

- a) Residencial en todas sus categorías. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- b) Garaje aparcamiento: De categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y en situación 1, 2 y 4.
- c) Industria: De categoría 1ª en situación 1ª. Dispondrán al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

- d) Almacén: Se autorizan solamente en planta de sótano o semisótano y vinculados al comercio o industria, situada en el mismo edificio. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².
- e) Hotelero: Se autorizan pequeños hoteles o residencias de hasta 40 habitaciones de capacidad. Dispondrán, al menos, de una plaza de estacionamiento por cada cinco habitantes.
- f) Comercial: En planta baja y primera de las edificaciones de vivienda. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- g) Oficinas: En planta baja y primera de las edificaciones de vivienda. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados.

La superficie máxima edificable en comercial y oficinas conjuntamente, no superará el 25% de la superficie máxima construible sobre la totalidad de las zonas de ensanche residencial.
- h) Reunión y espectáculo: En planta baja y primera de las edificaciones de vivienda o en edificaciones propias. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 25 localidades, ó 50 metros cuadrados.
- i) Religioso: Su uso queda restringido a locales en planta baja o edificios exclusivos. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- j) Cultural: Se autoriza este uso sin limitación de superficie ni localización. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- k) Deportivo: Se autorizan instalaciones deportivas sin espectadores en planta baja, sótano y semisótano. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- l) Sanitario: Se autorizan los dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
- m) Asistencial: Se autoriza este uso sin limitación de superficie ni localización. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

6.- Condiciones estéticas.

Composición arquitectónica libre. En las zonas próximas al casco antiguo los elementos exteriores de cerramiento serán preferentemente de revoco cemento y ladrillo cara vista en colores blanco y crema claro. La cubierta será de tejado inclinado con teja curva o plana.