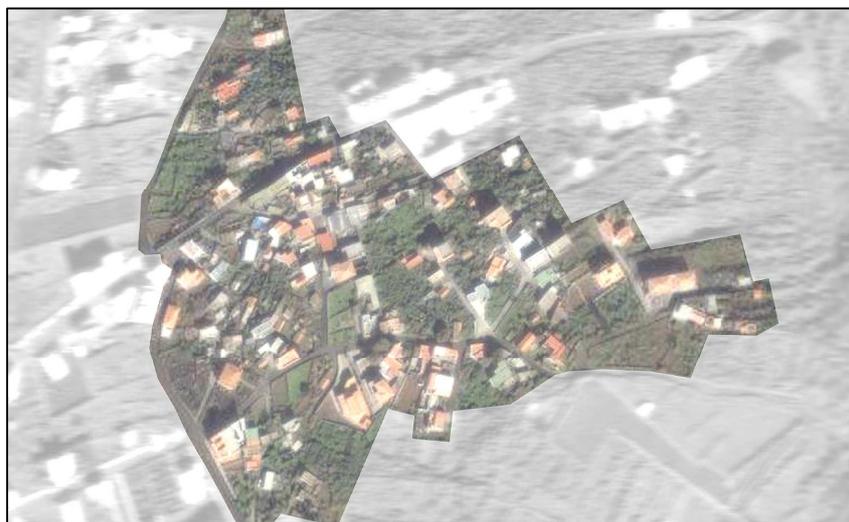


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O. - B E L G A R A

DOCUMENTO DE APROBACIÓN



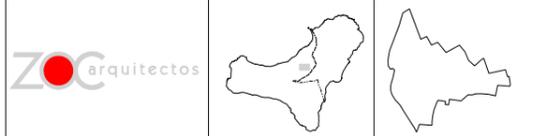
I N F O R M A C I Ó N

FICHERO DE ORDENACIÓN DETALLADA

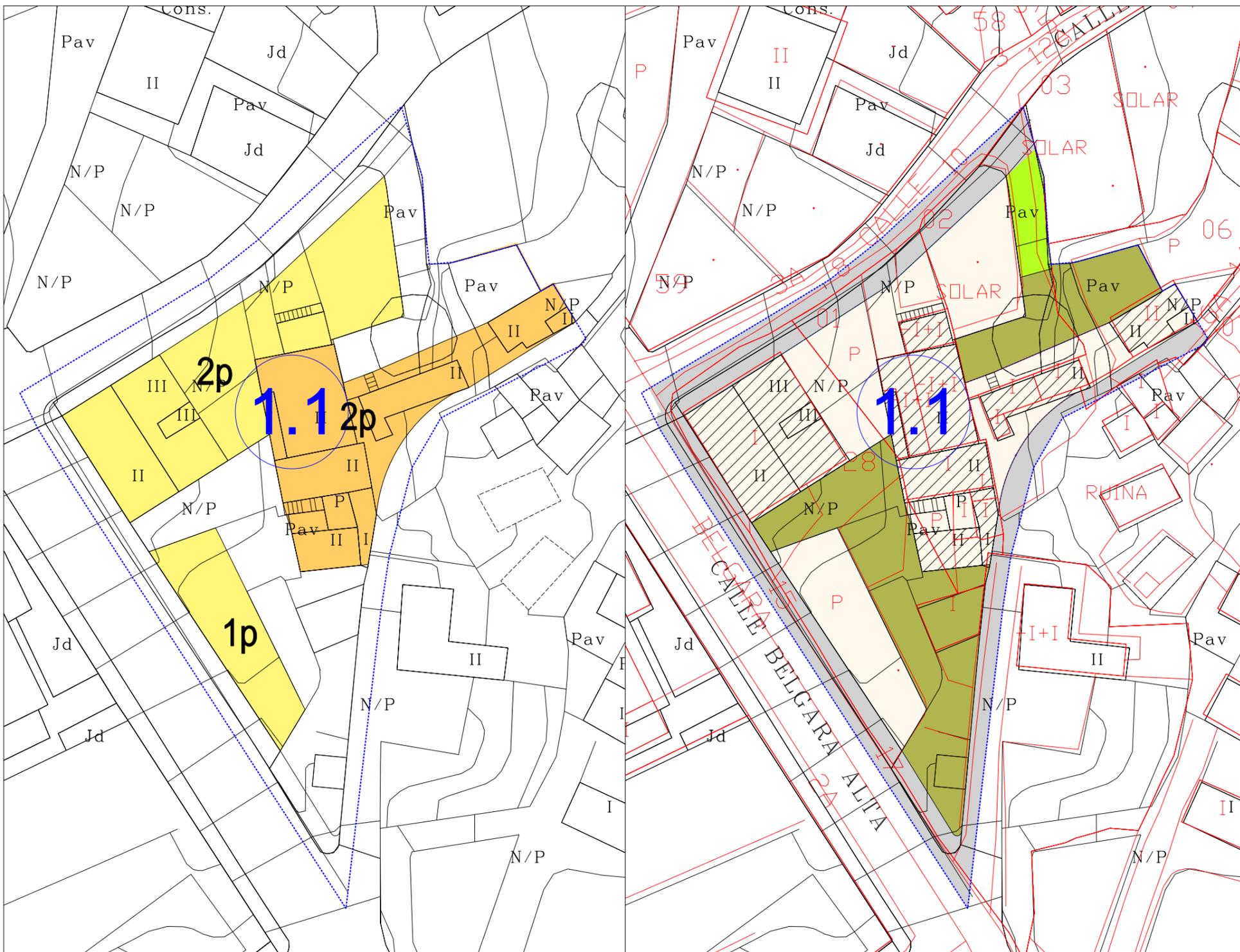


AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA

JUNIO 2007



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 1 1.1		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/500	A-1.1	



CONDICIONES NORMATIVAS PARTICULARES

GRUPO 1.1

OBJETIVOS

Recuperar y revalorizar el sistema tradicional de ocupación, conformada por edificación y patios, regulándose a través de las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 1 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de Volumen:

- La altura permitida para las nuevas construcciones será de dos plantas, a excepción de la pastilla de 1 planta con frente a la calle Belgara Alta, siendo vinculantes sus alineaciones.
- En el caso de que las condiciones volumétricas fijadas impidieran materializar la edificabilidad de 1,2 m²/m² sobre parcela bruta, se podrá construir un 50% de esta pieza en dos plantas, previa presentación de un anteproyecto que deberá ser estudiado por los Servicios Técnicos Municipales.
- En el resto de la edificación se deberán disponer los volúmenes mayores (2p) hacia el exterior de la parcela, siendo obligatorio la disposición de los espacios libres en continuidad con los existentes.

Condiciones de los espacios libres:

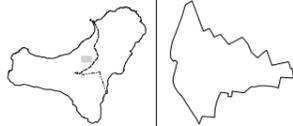
- Los cerramientos de los espacios libres señalados en el plano de ordenación deberán tener carácter permeable, entendiéndose por este, el que permita ofrecer una visión conjunta de volumen que encierren.
- Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardín o huerta) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado. Todo ello con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

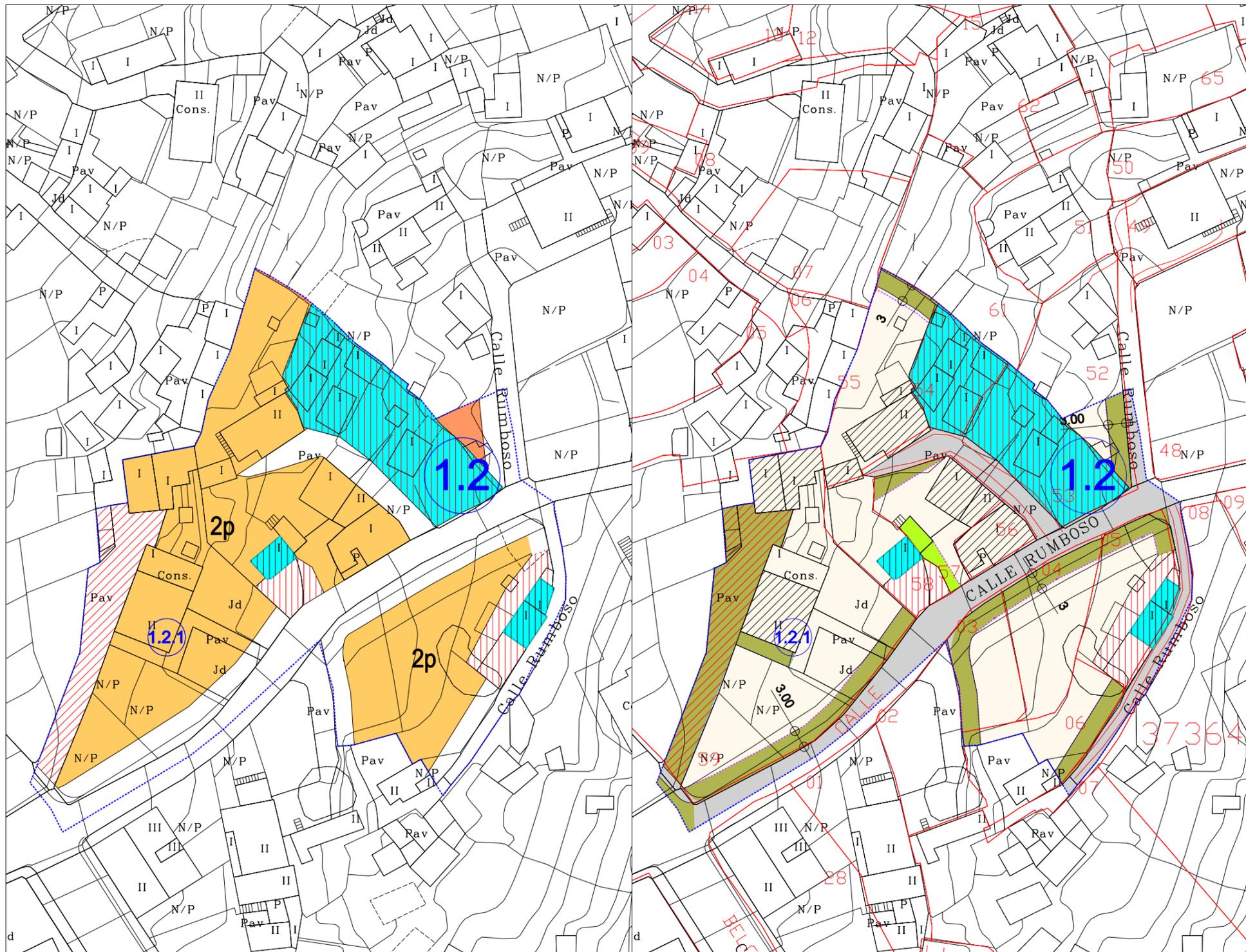
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**
- AISLADA
 - MIXTA GRADO 6
 - MIXTA GRADO 7
 - RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
 - EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
 - CONFORMACIÓN CATALOGADA
- 3p ALTURAS DE LA EDIF.**

ORDENACIÓN DETALLADA

- PARCELACIÓN
 - ORDENACIÓN GENERAL
 - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
 - ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA
 - ALINEACIÓN REFERENCIAL 60%
 - SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS S/ CONDICIONES PARTICULARES.
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA
 - ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN
 - ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF.
 - MANTENIMIENTO DE LA EDF.
 - EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - CONFORMACIÓN CATALOGADA
 - ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS
 - FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS
 - ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas)
 - DOTACIONAL
- np Nº DE PLANTAS**



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 1.1.2	
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:
JUNIO 2007	1/750	A-1.2.1



CONDICIONES NORMATIVAS

GRUPO 1.2.1

OBJETIVOS

Conformación de dos pastillas de nueva edificación en ambos frentes de la calle Rumboso y regulación para su transición con la edificación tradicional existente, regulándose a través de las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 1 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de disposición de la edificación

- Las pastillas de nueva conformación deberán respetar un retranqueo mínimo de tres metros a la calle Rumboso y caminos transversales según se señala en el plano.
- La nueva edificación que linde con alguna de las dos conformaciones catalogadas, deberá retranquearse igualmente tres metros de estas.

Condiciones de volumen:

- La altura permitida para las nuevas construcciones será de dos plantas, según plano de Ordenación Detallada y límites máximos para toda la edificación catalogada.
- Se exceptúan de esta normativa las parcelas colindantes con piezas catalogadas que deberán limitar su altura a 1 planta.

Condiciones de los espacios libres:

- Los cerramientos de los espacios libres señalados en el plano de ordenación deberán tener carácter permeable, entendiéndose por este, el que permita ofrecer una visión conjunta de volumen que encierren.
- Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardín o huerta) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

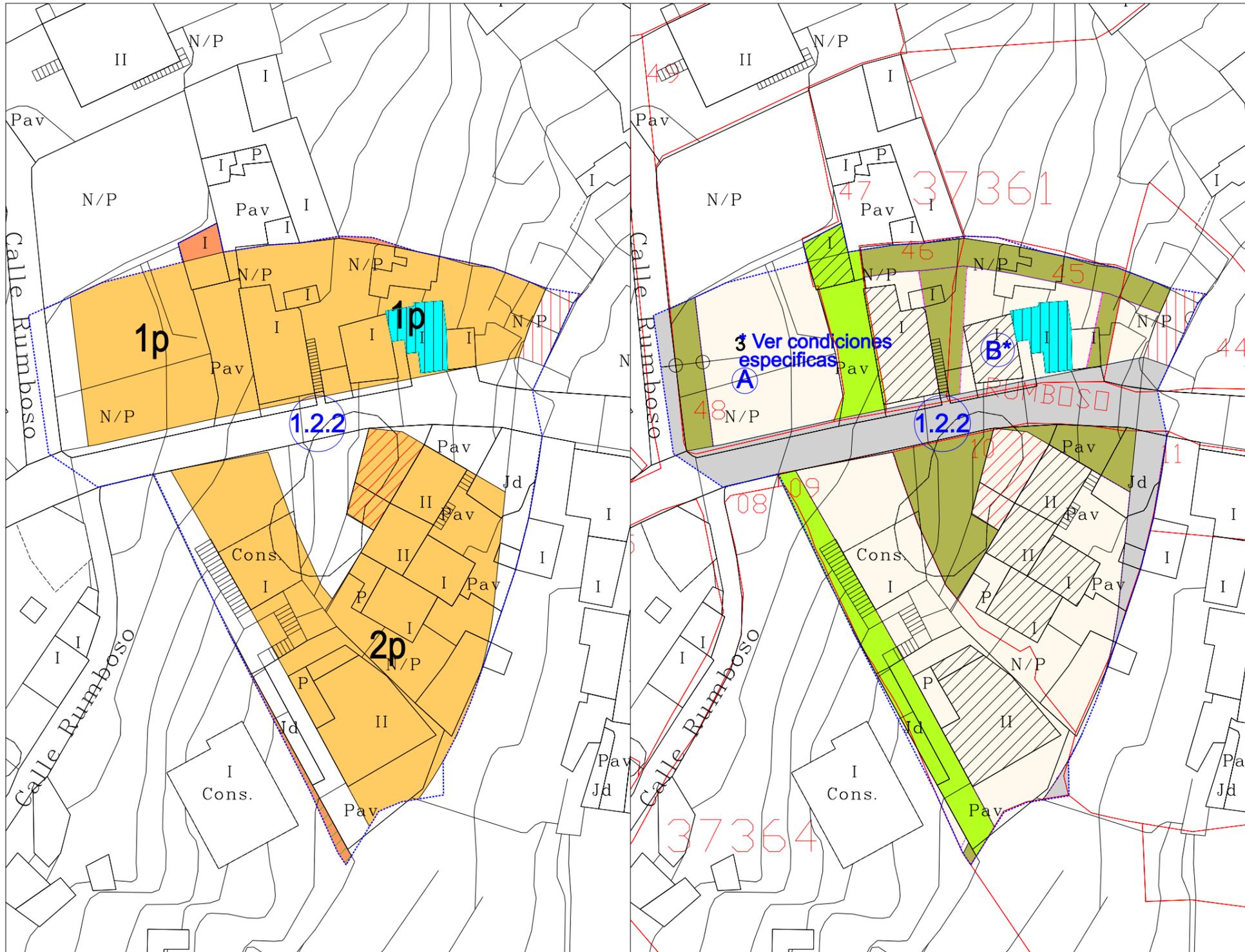
- AISLADA
- MIXTA GRADO 6
- MIXTA GRADO 7
- RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- 3p ALTURAS DE LA EDIF.

ORDENACIÓN DETALLADA

- PARCELACIÓN
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA
- ALINEACIÓN REFERENCIAL 60%
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS
- ESPACIO LIBRE PRIVADO CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS S/ CONDICIONES PARTICULARES.
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN
- ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF.
- MANTENIMIENTO DE LA EDF.
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS
- FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS
- ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas)
- DOTACIONAL
- np Nº DE PLANTAS



FICHA: ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 1 1.2		
FECHA: JUNIO 2007	ESCALA: 1/500	HOJA Nº: A-1.2.2



CONDICIONES NORMATIVAS

GRUPO 1.2.2

OBJETIVOS

Potenciar como elemento estructurante del conjunto, el espacio libre central existente, como distribución de circulación y vistas hacia el Golfo, regulándose a través de las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 1 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen:

- Los cuerpos A y B, en la vertiente Norte de la calle Rumboso se tendrán que desarrollar, en el caso de sustitución de la edificación existente, en piezas que no superen 8 m de ancho.
- La altura con frente a la calle Rumboso será de 1 planta.
- El Fondo edificable se regulará de acuerdo a las determinaciones que en función de la pendiente se reflejan en el Plan General, pudiendo aumentar hasta 2 plantas la altura, hacia el lindero interior de la parcela.
- La pastilla A podrá edificarse conjuntamente con su resto de parcela calificada como aislada, siendo en este caso el coeficiente de edificabilidad a aplicar el de cada una de los coeficientes asignados a cada parcela, la ocupación el 60% y el nº de plantas 1p.

Condiciones de los espacios libres:

- Los cerramientos de los espacios libres señalados en el plano de ordenación deberán tener carácter permeable, entendiéndose por este, el que permita ofrecer una visión conjunta de volumen que encierren.

Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardín o huerta) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

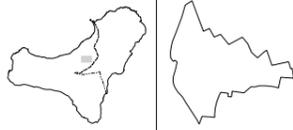
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- AISLADA
- MIXTA GRADO 6
- MIXTA GRADO 7
- RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- ALTURAS DE LA EDIF. 3p

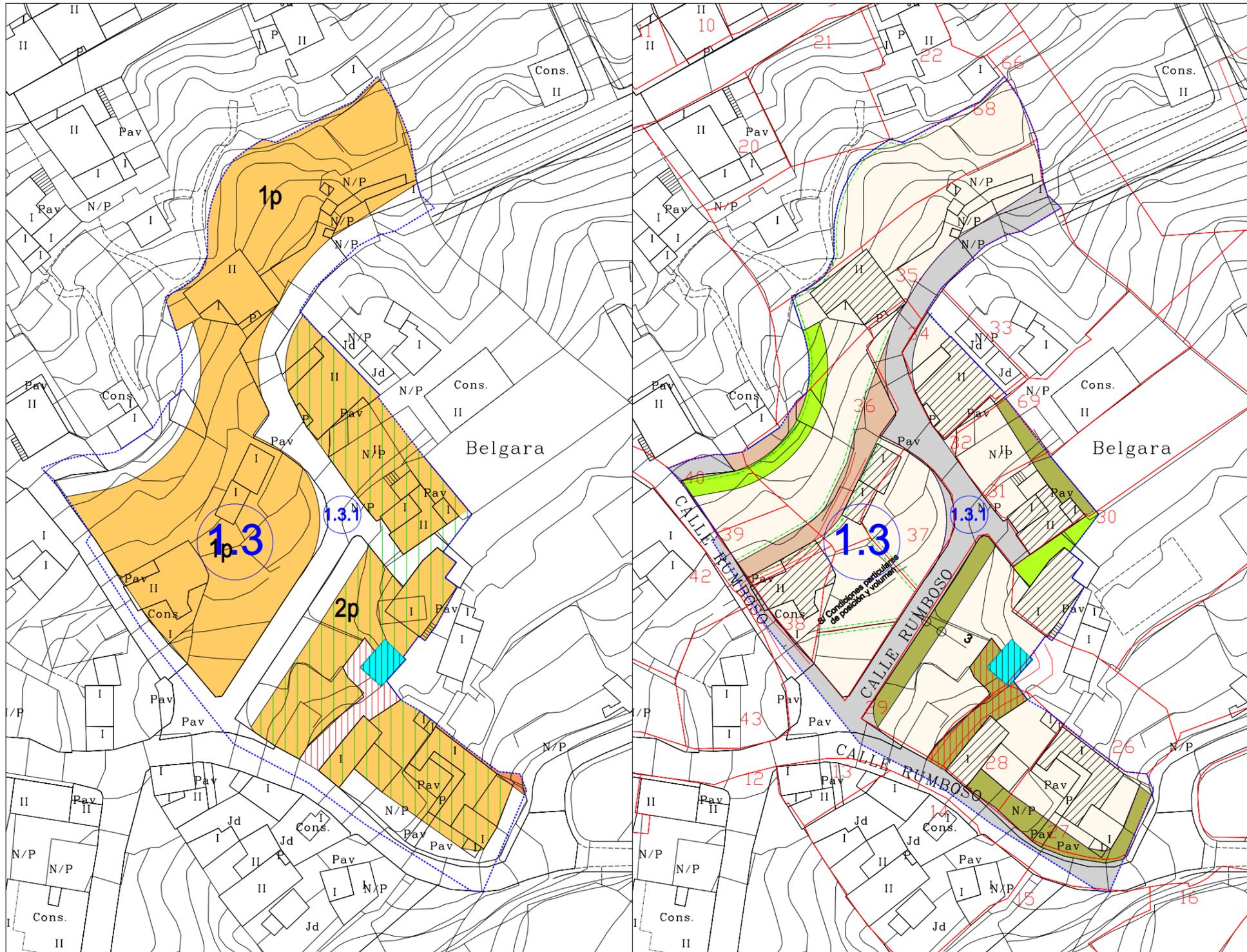
ORDENACIÓN DETALLADA

- PARCELACIÓN
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA
- ALINEACIÓN REFERENCIAL 60%
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS
- ESPACIO LIBRE PRIVADO, CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS S/ CONDICIONES PARTICULARES.
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN
- ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF.
- MANTENIMIENTO DE LA EDF.
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS
- FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS
- ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas)
- DOTACIONAL
- np** Nº DE PLANTAS



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 1.1.3	
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:
JUNIO 2007	1/750	A-1.3.1



CONDICIONES NORMATIVAS

GRUPO 1.3.1

OBJETIVOS

- Conformación de un frente edificado en el final a la calle Rumboso y regulación para su inserción en el lugar.
- Potenciar la no concepción de la edificación en la vertiente Norte como recinto cerrado, a base de que esta disponga creando perspectivas visuales hacia el interior.
- Apertura de una red de distribución interior a base de accesos de carácter privado.

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 1 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de posición de la edificación:

- En la vertiente Sur de la calle Rumboso las edificaciones deberán respetar un retranqueo mínimo de tres metros.
- Se deberá respetar en los frentes hacia los caminos optativos y linderos señalados un retranqueo mínimo de 2m.
- La altura de 1p se entiende medida sobre el vial de mayor cota, siendo de aplicación la regulación de fondo edificable del PGO, que podrá derivar en una, planta más hacia la ladera.

Condiciones de los espacios libres:

- Los cerramientos de los espacios libres señalados en el plano de ordenación deberán tener carácter permeable, entendiéndose por este, el que permita ofrecer una visión conjunta de volumen que encierren.
- Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardín o huerta) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

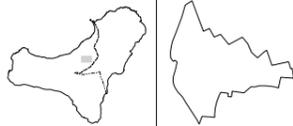
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- AISLADA
- MIXTA GRADO 6
- MIXTA GRADO 7
- RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- 3p ALTURAS DE LA EDIF.

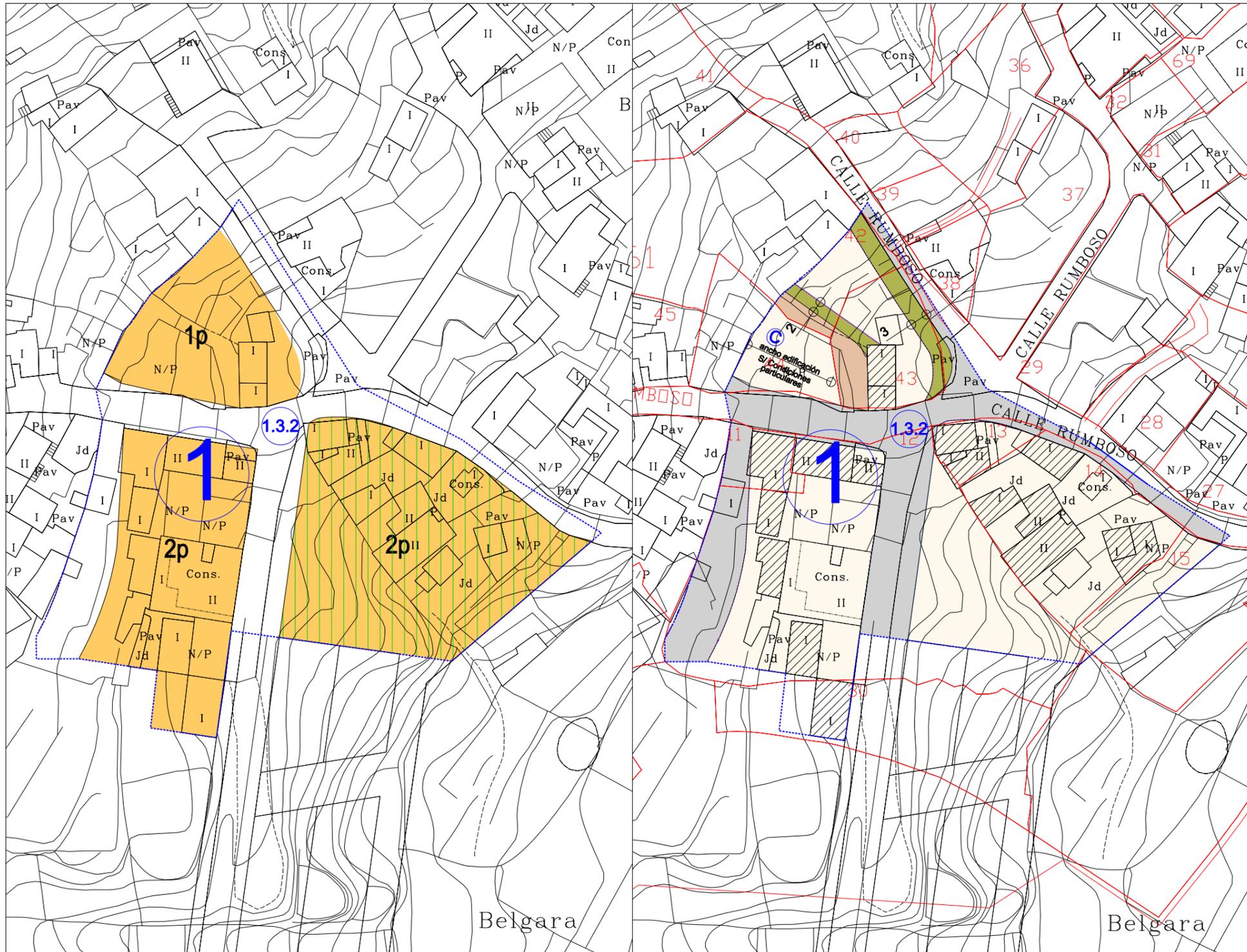
ORDENACIÓN DETALLADA

- PARCELACIÓN
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA
- ALINEACIÓN REFERENCIAL 60%
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS
- ESPACIO LIBRE PRIVADO CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS S/ CONDICIONES PARTICULARES.
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN
- ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF.
- MANTENIMIENTO DE LA EDF.
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS
- FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS
- ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas)
- DOTACIONAL
- np Nº DE PLANTAS



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 1.1.3	
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:
JUNIO 2007	1/750	A-1.3.2



CONDICIONES NORMATIVAS

GRUPO 1.3.2

OBJETIVOS

Recuperar y revalorizar el sistema tradicional de ocupación, conformado por edificación y espacios libres regulándose a través de las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 1 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen:

- El cuerpo C en la vertiente Norte de la calle Rumoso, se tendrá que desarrollar en piezas que no superen 8 m de ancho.
- La altura con frente a la calle Rumoso será de 1 planta. El Fondo edificable se regulará de acuerdo a las determinaciones que en función de la pendiente, se reflejan en el Plan General, pudiendo aumentar hasta 2 plantas la altura, hacia el lindero interior de la parcela.

Condiciones de los espacios libres:

- Los cerramientos de los espacios libres señalados en el plano de ordenación deberán tener carácter permeable, entendiéndose por este, el que permita ofrecer una visión conjunta de volumen que encierren.
- Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardín o huerta) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

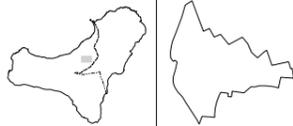
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

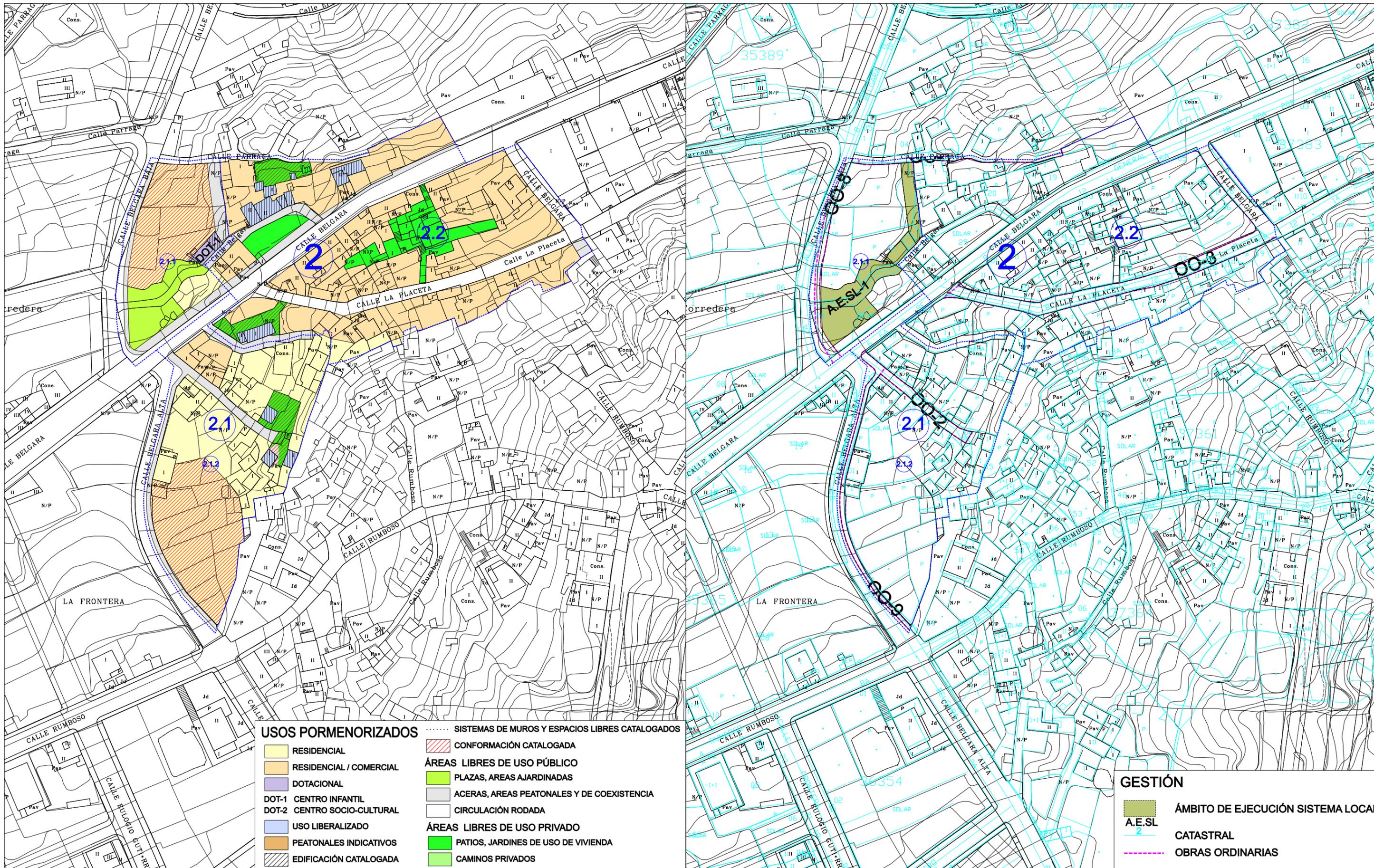
- AISLADA
- MIXTA GRADO 6
- MIXTA GRADO 7
- RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- 3p ALTURAS DE LA EDIF.

ORDENACIÓN DETALLADA

- PARCELACIÓN
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA
- ALINEACIÓN REFERENCIAL 60%
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS
- ESPACIO LIBRE PRIVADO CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS S/ CONDICIONES PARTICULARES.
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN
- ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF.
- MANTENIMIENTO DE LA EDF.
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS
- FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS
- ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas)
- DOTACIONAL
- np Nº DE PLANTAS

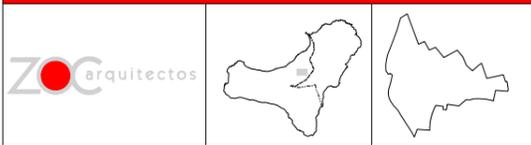


FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 2 CONDICIONES NORMATIVAS	
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:
JUNIO 2007	1/1000	G-2.1



- | | |
|-----------------------------|---|
| USOS PORMENORIZADOS | SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS |
| RESIDENCIAL | CONFORMACIÓN CATALOGADA |
| RESIDENCIAL / COMERCIAL | ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO |
| DOTACIONAL | PLAZAS, AREAS AJARDINADAS |
| DOT-1 CENTRO INFANTIL | ACERAS, AREAS PEATONALES Y DE COEXISTENCIA |
| DOT-2 CENTRO SOCIO-CULTURAL | CIRCULACIÓN RODADA |
| USO LIBERALIZADO | ÁREAS LIBRES DE USO PRIVADO |
| PEATONALES INDICATIVOS | PATIOS, JARDINES DE USO DE VIVIENDA |
| EDIFICACIÓN CATALOGADA | CAMINOS PRIVADOS |

- GESTIÓN**
- ÁMBITO DE EJECUCIÓN SISTEMA LOCAL
 - A.E.S.L.
 - CATASTRAL
 - OBRAS ORDINARIAS



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 2 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-2.2	

CONDICIONES NORMATIVAS

ZONA 2

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO

Los terrenos que conforman lo que se ha denominado zona 2, corresponden a la parte Oeste del área, el entorno de las calles Belgara y La Placeta.

La zona 2 se encuentra un poco más consolidada que el resto y en ella se superponen distintos sistemas de ordenación. En el ámbito de la construcciones que corresponden al tipo de edificación adosada conformadora de la calle.

En la parte Este, se sitúan, en forma dispersa algunas edificaciones comunicadas a través de patios conformando lo que hemos llamado el sistema tradicional de ocupación y por último, en las franjas paralelas a la calle La Placeta hacia el Sur, predomina el sistema característico del núcleo de construcciones con niveles de accesibilidad transversal al espacio viario.

PROBLEMÁTICA-DIAGNÓSTICO

- Alto nivel paisajístico de los espacios libres y huertas existentes hacia la calle Belgara Alta, en contraposición con el alto grado de consolidación de las vías transversales.
- Carencia de accesibilidad transversal capaz de dar soporte a futuros desarrollos.
- Carencia de una configuración de borde y de respuestas coherentes en su transición con el suelo interior que no responde a vial.
- La parcelación con frente al vial se encuentra excesivamente fragmentada frente al resto de parcelas al ámbito.

OBJETIVOS

- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.
- Potenciar en las parcelas con frente a la calle Belgara Alta la permanencia de los espacios libres existentes.

ACTUACIONES PROPUESTAS

- Se mantiene la imagen de espacio libre exterior en el frente a la calle Belgara Alta. Límite del Ámbito.
- Se consolida la edificación alineada a vial en el frente a la calle Belgara.
- Se pretende crear un elemento de transición de estas dos tipologías en torno a la calle La Placeta.
- Se catalogan las edificaciones señaladas en plano y su espacio libre anexo, así como el sistema de muros en bancal, que cualifica los espacios libres del frente a Belgara Alta.

Se crea un pequeño parque urbano y dotación social, destinado a actividades infantiles y que a su vez permite, a través del parque de canalizar cómodamente las instalaciones de pluviales existentes.

CONDICIONES NORMATIVAS GENERALES

ZONA 2

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

TIPOS DE EDIFICACIÓN

- **Tipología**

La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada para cada uno de las áreas señaladas de movimiento de la edificación. En esta área se disponen las edificaciones mixtas grado 6 y mixta grado 7 y aislada. Se establecen nuevos grados de edificación mixta con respecto a los ya definidos en el Plan General vigente, a efectos de responder a Condiciones Urbanísticas que se adapten al ámbito.

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

- **Uso característico**

Residencial. En las zonas de uso característico residencial en tipología de Edificación Mixta Grado 6 Y Grado 7, se admitirán actividades terciarias, en aquellos ámbitos señalados en el plano de ordenación detallada. Se admitirá la residencia colectiva en el lado Sur de la calle Belgara, según condiciones específicas para el ámbito concreto.

- **Usos compatibles**

Los establecidos como permitidos y autorizables en el cuadro de *Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales*, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- **Usos prohibidos**

Los establecidos como prohibidos en el cuadro de *Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales*, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad máxima será la correspondiente a la tipología asignada a cada ámbito edificatorio en los planos de ordenación detallada, por conjunción de los distintos parámetros de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo a las condiciones particulares de cada subgrupo.
- Se establece una edificabilidad de 1,2 m²/ m² en las edificaciones mixtas y 0,9 m²/ m² en edificaciones aisladas sobre parcela bruta, materializable sobre la porción de parcela que la Modificación Puntual califica como residencial y ciñéndose a las determinaciones que sobre ocupación y altura se establezcan de manera pormenorizada.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

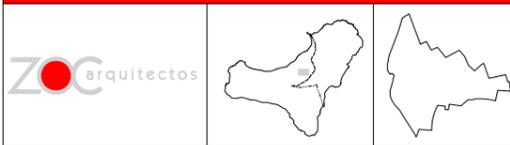
CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA

- **Nº máximo de plantas**

La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular de cada manzana.

- **Altura máxima**

- La altura reguladora máxima se medirá, en su caso, independientemente para cada una de las calles en el centro de la fachada, no pudiendo sobrepasar, a efectos de medición, los 12 metros la longitud de la fachada considerada, en cuyo caso habrá de descomponerse en tramos iguales o inferiores a 12 m, las alturas así resultantes se podrán prolongar hacia el interior y hacia las otras fachadas ó límites de parcela mientras no se sobrepase, en ninguno de los paramentos exteriores y muros de contigüidad, medidos en cualquier punto, un suplemento de 1,20 metros sobre la altura reguladora máxima correspondiente a esa fachada, medidos a la cara interior del forjado inferior.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 2 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-2.3	

- Las alturas en función de los usos del suelo serán las siguientes:

Usos dominantes	I Planta		II Planta	
	Max.	Min	Max.	Min
Vivienda	3.0	2,50	6.5	5,50
Terciario	3.5	3,00	7.6	6.5
Dotaciones	4,5	4,0	8,4	7,4

En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima podrá incrementarse en 1,5 m.

- Se prohíben construcciones por encima de estas alturas máximas.

PARÁMETROS Y CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES

Coefficiente de edificabilidad permitida en restos de parcela capaz de albergar más edificación.

La edificabilidad permitida en cada parcela (superficie edificada en todas las plantas / superficie solar) queda determinada sobre la base del porcentaje de ocupación de suelo permitido en cada parcela y la altura permitida de edificación indicadas en las fichas de Ordenación Detallada. Salvo indicación específica la edificabilidad máxima permitida será de 1,2 m²/ m².

Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales.

En el caso de demolición autorizada de un edificio, la edificabilidad permitida en la nueva edificación deberá ser, como máximo, igual a la de la edificación demolida

Intervenciones exteriores.

No podrán realizarse intervenciones exteriores correspondientes a una parte del edificio. Estas deberán realizarse en la totalidad del edificio. Las intervenciones en edificios ya construidos deberán adaptarse a las condiciones estéticas y Bioclimáticas definidas en estas Normas.

Plantas Bajas.

Las intervenciones en plantas bajas, deberán cumplir igualmente con lo establecido en el artículo anterior.

Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad.

El cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias previstas en la normativa sectorial se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y formales en el caso de edificaciones catalogadas.

Adaptación de las dotaciones e instalaciones por fachada en las edificaciones existentes.

El cumplimiento de las dotaciones e instalaciones previstas en la presente Ordenación y en la normativa sectorial correspondiente, así como las canalizaciones existentes por fachada, deberá realizarse bajo rasante obligatoriamente. Se deberá tener en cuenta en los proyectos de urbanización que desarrollen los espacios exteriores.

Mantenimiento de la edificación

En las edificaciones actuales construidas de acuerdo a la licencia Municipal en tanto no se sustituya la edificación existente, y salvo determinación expresa de la ficha de ordenación detallada, la edificabilidad máxima, altura, nº de plantas y demás condiciones limitadas del aprovechamiento, serán las preexistentes.

Se admiten todo tipo de obras cuyo objeto sea la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, siempre que no impliquen aumento de volumen.

Se permite segregar las parcelas afectadas a estas edificaciones siempre que se generen parcelas iguales o superiores a la mínima, permitida para el desarrollo de la edificación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

	Coef.edific.	Ocupación	Parcela mínima
Aislada Grado 2	0,9 m ² /m ² 250 m ² máximo	40%	400 m ²
Mixta Grado 6	1,2 m ² /m ²	100 %	100 m ² a efectos de segregación
Mixta Grado 7	1,2 m ² /m ²	60 %	100 m ² a efectos de segregación

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

- Deberán cumplir las condiciones generales siguientes; independientemente de las particulares que se establezcan en estas fichas:

- Mixta Grado 6: La resultante una vez aplicadas las condiciones de posición y ocupación fondo edificable y retranqueos, pudiendo alcanzar el 100% de los terrenos que resulten comprendidos dentro del área de movimiento de la edificación, según ordenación detallada
- Mixta Grado 7: 60% de la parcela
- Aislada Grado 2: 40% de la parcela.

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

La posición de la edificación se define a través de tres tipos de alineaciones:

- Alineación Obligatoria. La edificación debe ceñirse a ella y alinearse hacia el elemento público.
- Alineación Indicativa Máxima. La edificación se sitúa aleatoriamente dentro del recinto definido como área de movimiento de la edificación.
- Alineación Referencial. 60% se debe alinear al vial un 60% del frente de la edificación a efectos de garantizar la continuidad visual.

- Mixta Grado 6**

Áreas de Movimiento de la Edificación

En los planos de ordenación detallada, de cada una de las áreas, se definen gráficamente las áreas de movimiento de la edificación, limitada por viales, peatonales y espacios libres. El aprovechamiento resultante habrá de materializable dentro de dicha área. En consecuencia, es una limitación a superponer al resto de los parámetros edificatorios y los espacios libres privados grafiados tienen el carácter de obligatorios y mínimos.

Alineaciones / Disposición

En el caso de la edificación mixta grado 6 la edificación se dispondrá, preferentemente, alineada a vial, peatonal, acceso domiciliario o espacio público colindante, salvo que la alineación alineada a vial genere pendientes superiores al 15 %.

Retranqueo Frontal

Con carácter general la edificación no presentará retranqueos frontales.

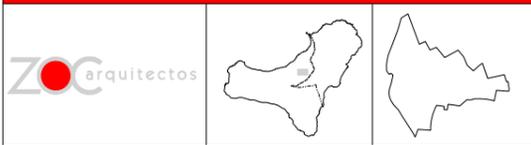
Separaciones a Linderos

Se podrán adosar a los linderos, si bien, cuando la parcela linde, con otras zonas de ordenanza que permitan o con construcciones preexistentes que presenten fachada hacia los linderos laterales o de fondo, las nuevas edificaciones se retranquearán 3 metros de dichos linderos, salvo que el plano de Ordenación Detallada especifique otra dimensión y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que a través de un único proyecto se obtenga licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada.

En caso de concurrencia de situaciones en una finca que puedan suponer conflicto con lo dispuesto o con el resto de las determinaciones, corresponde al Ayuntamiento determinar sobre la procedencia de la línea de continuidad o de la separación a linderos.

Adosamientos

Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, o aún no superándola la normativa zonal les permitiese desarrollar una segunda planta, todo ello, siempre que no se encuentren limitados por las condiciones establecidas en el Plan General sobre tramos máximos continuos.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 2 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-2.4	

• **Mixta Grado 7**

Alineaciones / Disposición

La edificación se dispondrá según las condiciones definidas por los tres tipos de alineación y paralelamente a los bancales de los terrenos y se desarrollará longitudinalmente en el sentido de la menor pendiente.

Retranqueo Frontal

Con carácter general la edificación no presentará retranqueos frontales.

Separaciones a Linderos

Con carácter general se podrán adosar en planta baja a uno de los linderos laterales o al trasfondo. Cuando la parcela linde, con otras zonas de ordenanza que permitan o con construcciones preexistentes que presenten fachada hacia los linderos laterales o de fondo, las nuevas edificaciones se retranquearán 3 metros de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que a través de un único proyecto se obtenga licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada.

Así mismo, será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras que superen una planta al descubierto, o que aún no superándola la normativa particular permitiese alcanzar una segunda planta, colindantes con las parcelas que se pretendan construir, en cuyo caso se admite el adosamiento hasta la altura máxima permitida.

Adosamientos

Se admite el adosamiento de las viviendas unifamiliares, según condiciones del fichero de ordenación detallada para cada uno de los subgrupos.

• **Aislada Grado 2**

Alineaciones / Disposición

La edificación se dispondrá paralelamente a los muros que definen los bancales del terreno.

Retranqueo Frontal

La edificación se situará en la mitad Este de la parcela, dejando libres el espacio restante con frente a la calle Belgara.

Separaciones a Linderos

Con carácter general 3 metros, a no ser que en la Ordenación Detallada del grupo se especifique otra cosa.

Adosamientos

Dentro de esta Modificación Puntual hemos definido un grupo de edificación aislada grado 2, no contemplado en el Plan General, en cuanto a que se difiera en las condiciones de ocupación, edificabilidad y posición en la parcela. Dentro de lo que hemos definido como zona 2, sólo es posible el adosamiento de las edificaciones dos a dos, siempre que se conserve la estructura de muros protegida y cada una de las edificaciones cumple sus condiciones de parcela mínima, edificabilidad, posición y retranqueos al resto de los linderos.

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Parámetros exteriores

Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.

Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.

Abancalamientos

Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancal de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.

Cerramientos de parcela

La cara aparente de los paramentos exteriores de los cerramientos de parcela y así como las fachadas de las construcciones, que se encuentren en contacto con el suelo rústico colindante se acabarán en mampostería de piedra del lugar.

Cubiertas

Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas.

- Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional.
- Si son planas habrán de ser intransitables, excepto aquellas cubiertas que se conformen como terrazas vinculadas a los cuerpos superiores de la edificación, los cuales han de encontrarse dentro de la altura máxima permitida.

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y FORMALES

Construcciones auxiliares sobre cubiertas

Sobre la superficie de las cubiertas, no se autoriza la localización de ninguna construcción auxiliar. En caso de necesidad por impedimento para incorporar otra solución, estarán autorizados los depósitos de agua únicamente para el uso de vivienda, debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle, y convenientemente protegidos.

Pretilos de cornisa y aleros

Quedan expresamente prohibidos los pretilos de balaustradas de piezas prefabricadas.

Relación lleno/vacío

Será de libre disposición del proyectista. Los huecos deberán tener las dimensiones que su uso y situación exijan.

Recubrimientos de fachadas

Aparte de lo dicho en el artículo anterior, queda prohibido el recubrimiento de las fachadas con cualquier material que no sea piedra natural, enfoscados pintados ó revestimientos monocapa de grano fino. Las fachadas en granulite, material cerámico estándar o piedra artificial quedan expresamente prohibidas.

Fachadas laterales

Dentro del Ámbito de la Modificación del Plan General, las fachadas laterales de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores.

Cuerpos volados a la calle

Queda prohibida la incorporación de cuerpos volados en fachadas a calle o a accesos peatonales.

Decoraciones Fingidas

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. En particular, la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública, o aplacados de piedra discontinuo tipo "dálmata".

Conductos visibles en fachada.

Dentro del ámbito de la Modificación del Plan General, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio, canales o bajadas de aguas pluviales, tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, telefónico, salidas de humos, drenajes, o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno.

Persianas

Los tambores de recogida de las persianas deberán estar alojadas en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paño de fachada. Se permiten persianas deslizantes y contraventanas.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA: ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 2 CONDICIONES NORMATIVAS			
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-2.5	

ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

ACTUACIÓN SOBRE LA URBANIZACIÓN

Determinaciones de obligado cumplimiento

- a) En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que se ejecuten en la vía pública y pudieran impedir el soleamiento en las fachadas orientadas al oeste, se utilizarán especies caducas.
- b) Los viales pertenecientes a la red rodada o de coexistencia deberán diseñarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h.
- c) En el caso de ejecutarse un viario de coexistencia, se separarán las bandas de circulación de vehículos y de circulación peatonal utilizando bolardos, o cualquier otro sistema similar. En esta caso se utilizarán pavimentos claramente diferenciados que segreguen el espacio de los peatones y de los vehículos. Los acabados superficiales de dichos pavimentos utilizarán en general tonos claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.
- d) En todo proyecto de plantación de arbolado viario se debe prever, y justificar en la Memoria del proyecto, el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y las edificaciones, así como que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que aquellos condicionen su desarrollo.

En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo, dirigiendo el haz de luz hacia el suelo, o cubriendo las lámparas con protecciones opacas en el hemisferio superior.

ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Determinaciones de obligado cumplimiento

- a) En la fase de ejecución de la urbanización o de la edificación, se deberá preservar de la actuación urbanizadora la Red de Zonas Verdes. Esta exclusión deberá realizarse vallando la totalidad del perímetro de estos ámbitos a excepción de las zonas de paso sobre las que fuesen a ejecutarse viarios de paso.

1. Condiciones de diseño

- En general, se dispondrán las plantaciones de árboles de hoja caduca junto a las fachadas oeste de las edificaciones colindantes con la zona verde, para evitar la excesiva radiación estival sobre las mismas.
- Las especies vegetales a utilizar serán principalmente especies autóctonas. En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables (tales como losetas sueltas, gravas, adoquines sobre camas de áridos, pavimentos continuos porosos, etc)

Las especies vegetales deberán justificar:

- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
- Capacidad para generar alergias.

Las especies utilizadas han de cumplir, en cualquier caso, los siguientes criterios: adaptabilidad al medio ambiente local, bajo consumo de agua y adecuación paisajística.

- Los servicios Técnicos municipales competentes en la materia podrán señalar, motivadamente, requerimientos de corrección a la selección de especies y mantenimiento de espacios verdes del Proyecto.

En las actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes se utilizarán principalmente especies autóctonas. Se podrán utilizar igualmente otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona de actuación en, siempre que se justifique en el Proyecto de Jardinería que la adaptación al territorio es equivalente a la de las autóctonas.

ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN

Determinaciones generales de obligado cumplimiento

1. Condiciones exteriores de la edificación.

Toda edificación deberá poder graduar el grado de soleamiento de sus fachadas mediante alguno de los siguientes sistemas:

Persianas en fachadas de corredera exterior o librillo con carácter abatible, en calles mayores de 8 m, sistemas de aleros con altura superior a 3m.

2. Condiciones de las cubiertas:

Todas las cubiertas deberán prever la posibilidad de instalación de energía solar ya sea por placas o células fotovoltaicas. Se deberá impedir la total transmisión de calor a través de las cubiertas, ya sea con paneles aislantes térmicos o a través de cámaras de aire ventiladas. Cualquiera de las dos soluciones se deberá incluir en los proyectos técnicos.

CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

VIARIO DE PREFERENCIA PEATONAL

En él está permitido tan sólo la circulación de vehículos de carácter local, pudiendo existir aparcamiento carga y descarga, tan sólo en los lugares que se establezcan en los proyectos de urbanización que se realicen en las siguientes fases de trabajo.

A esta categoría pertenece la mayoría del viario del área, representando gráficamente en el plano de usos y alineaciones y rasantes.

El tratamiento de estos viales, que deberá ir definido en los planos de urbanización, consistirá en una única banda de circulación al mismo nivel que las aceras, de las que se distinguirá tan sólo por el tratamiento de los pavimentos. El ancho mínimo de estas aceras será de 1 m, debiendo por lo menos una de ellas alcanzar la dimensión de 1,40 m (libre de obstáculos), con el fin de cumplir la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Por este motivo no estará permitido aparcar en tramos de vía cuya anchura sea inferior a 7,20 ó al menos en toda la longitud del viario.

Se deberá prever arbolado en un 50% de la superficie del viario, en aquellos tramos cuya anchura supere los 7m con especies de parte proporcional a dicha anchura.

VIAS PEATONALES DE COEXISTENCIA DE CARÁCTER PÚBLICO

En ellas estará prohibida la circulación y aparcamiento de vehículos, salvo en casos de emergencia o fuerza mayor (obras, mantenimiento, limpieza, policía, ambulancia, bomberos, etc.) o en caso de paso de vehículos a garajes privados, situados en edificios que den fachada a estas vías o espacios.

Esta prohibición de paso será normativa y nunca por medio de barreras físicas fijas o móviles que puedan impedir el paso en un caso de emergencia.

GESTIÓN

ÁMBITOS DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES

AESL-1

Obtención de suelo para creación de dotación social y parque infantil (DOT-1)

Sistema de actuación: Expropiación

Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial

OBRAS ORDINARIAS

00-2,00-3,00-8,00-9 Urbanización de áreas peatonales definidas en el plan.

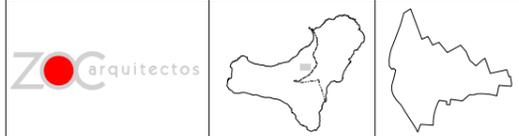
Los proyectos de urbanización comprenderán pavimentación con carácter de coexistencia, arbolado, mobiliario urbano y canalización de instalaciones.

Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

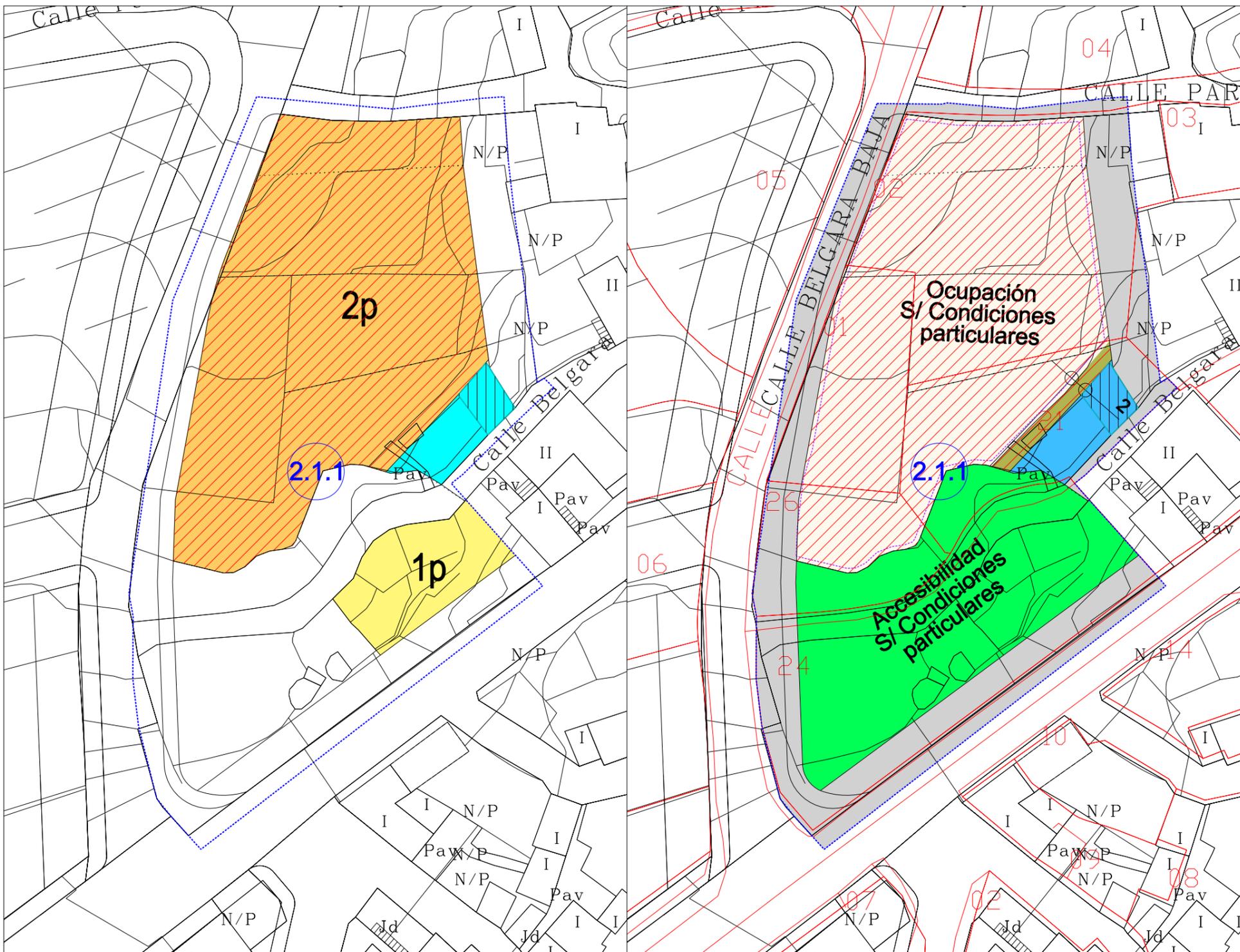
CATALOGACIONES

Se propone la conservación y mejora de los edificios catalogados existentes e incorporación al catálogo de edificios y espacios protegidos del PGO, de pequeñas construcciones que por su tipología y disposición conforman el espacio característico de la zona, y cuya desaparición supondría una pérdida de los valores formales y estructurales de la misma, por lo tanto debe preservarse.

La totalidad de los edificios y espacios protegidos figuran en los planos de Ordenación Detallada de esta Modificación Puntual del Plan General y el catálogo que se redacta como complementario al del Plan General.



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 2 1.1	
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:
JUNIO 2007	1/500	A-2.1.1



CONDICIONES NORMATIVAS PARTICULARES

GRUPO 2.1.1

OBJETIVOS

Mantener a través de las condiciones de posición y ocupación de la edificación el carácter de espacio libre de la edificación con frente a la calle Belgara, e integrar esta zona con la edificación compacta.

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 2 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de ocupación y posición:

- Se habrá de conservar la conformación de los muros existentes.
- La edificación se habrá de disponer retirada un mínimo de 10 m de la alineación a la calle Belgara, en parcelas que den a los dos viales (C/ Belgara Baja y viario paralelo de nueva creación).
- En la parcela denominada catastralmente como 01 la edificación se dispondrá retranquear 5 m del lindero frontal y a 3 m de sus linderos Este y Sur, manteniendo el resto de condiciones inherentes a su tipología.

Condiciones de separación:

- Solo se admite la segregación de fincas para deslindar situaciones de distintas calificaciones urbanísticas. No se admite la división parcelaria con fines edificatorios. Sí la agregación, siempre que se mantenga la estructura de bancales y muros existentes en el área.

Condiciones de los espacios libres:

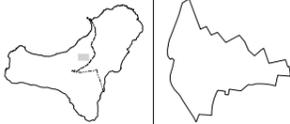
- Los cerramientos de parcela deberán tener carácter permeable, no pudiendo sobre pasar los muros la cota de 1 m, si son de nueva creación. Los muros existentes mantendrán su cota original o podrán aumentar hasta 1 m.
- Se podrá aumentar el cerramiento de las parcelas hasta 3 m, con elementos vegetales, que no impedirán la continuidad visual del conjunto.
- Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardín o huertas) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado. Todo ello con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

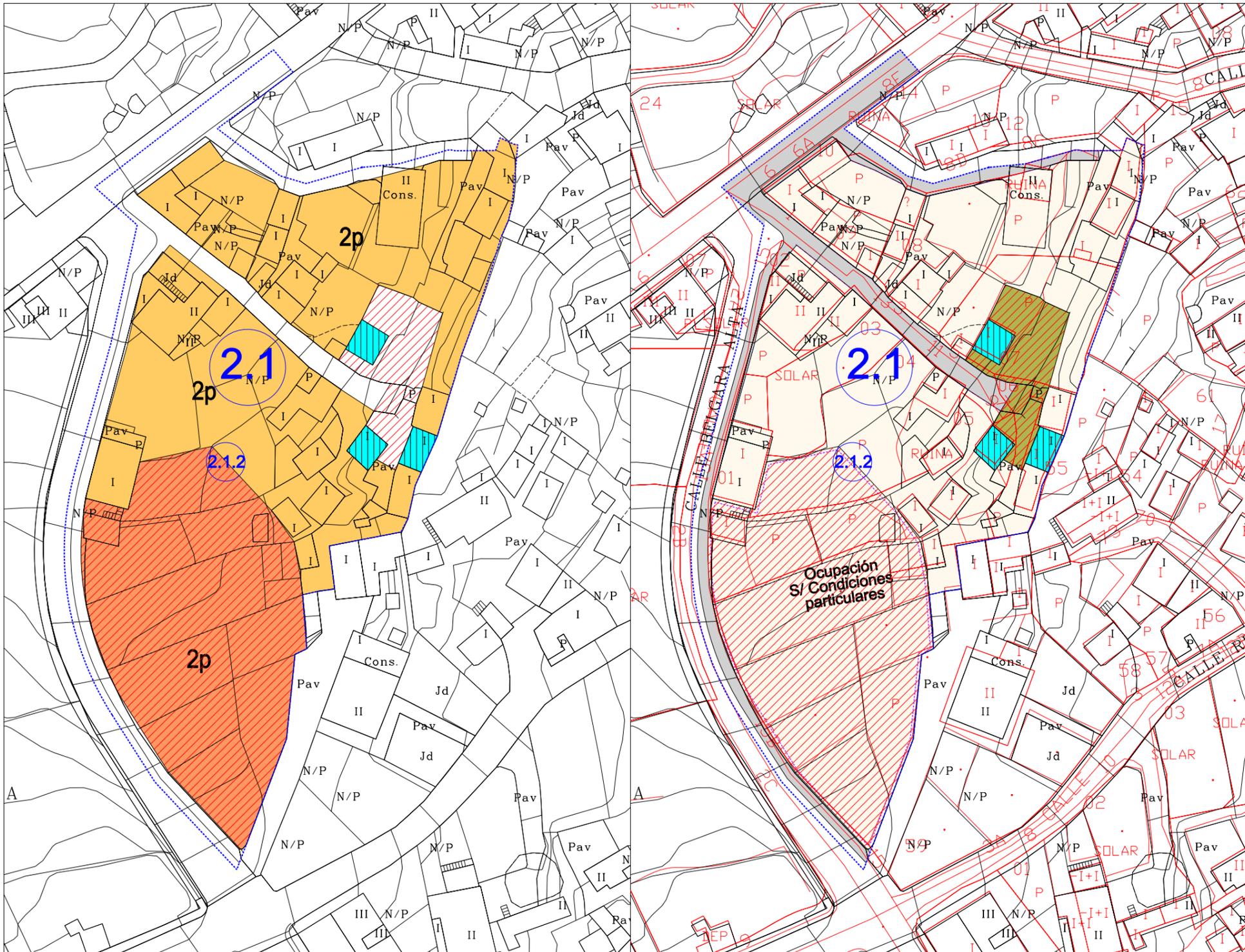
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**
- AISLADA
 - MIXTA GRADO 6
 - MIXTA GRADO 7
 - RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
 - EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
 - CONFORMACIÓN CATALOGADA
- 3p ALTURAS DE LA EDF.

ORDENACIÓN DETALLADA

- PARCELACIÓN
 - ORDENACIÓN GENERAL
 - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
 - ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA
 - ALINEACIÓN REFERENCIAL 60%
 - SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS S/ CONDICIONES PARTICULARES.
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA
 - ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN
 - ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF.
 - MANTENIMIENTO DE LA EDF.
 - EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - CONFORMACIÓN CATALOGADA
 - ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS
 - FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS
 - ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas)
 - DOTACIONAL
- np Nº DE PLANTAS



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 2.1.2		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/750	A-2.1.2	



CONDICIONES NORMATIVAS PARTICULARES

GRUPO 2.1.2

OBJETIVOS

Mantener como imagen del barrio de Belgara la actual conformación de huertas y espacios libres existentes y formalizar su relación con las áreas de edificación compacta.

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 2 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de ocupación y posición:

- Las parcelas que tienen su frente a los caminos transversales a la calle Belgara en los que se ha definido "alineación referencial" 60%, deberán presentar fachada a la alineación oficial en un 60% de su frente. El espacio que se deja libre deberá comunicar con los espacios interiores de la parcela. Quedan exceptuadas del cumplimiento de esta normativa, aquellas parcelas en que su frente, una vez aplicado el 60% no alcance para el desarrollo de una vivienda mínima en cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles. En estos casos la fachada se podrá alinear el 100%.
- Las parcelas con calificación de residencial aislada deberán posicionar la edificación en la mitad Este de la parcela, cumpliendo los retranqueos obligatorios en los linderos Norte, Sur y Este.

Condiciones de separación:

- Solo se admite la segregación de fincas para deslindar situaciones de distintas calificaciones urbanísticas. Se admite la división parcelaria con fines edificatorios, siempre que sea coincidente con la estructura de muros protegidos.

Condiciones de los espacios libres:

- Los cerramientos de parcela deberán tener carácter permeable, no pudiendo sobre pasar los muros la cota de 1 m, si son de nueva creación. Los muros existentes mantendrán su cota original o podrán aumentar hasta 1 m.

Se podrá aumentar el cerramiento de las parcelas hasta 3 m, con elementos vegetales, que no impedirán la continuidad visual del conjunto.

- Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardines o huertas) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado. Todo ello con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

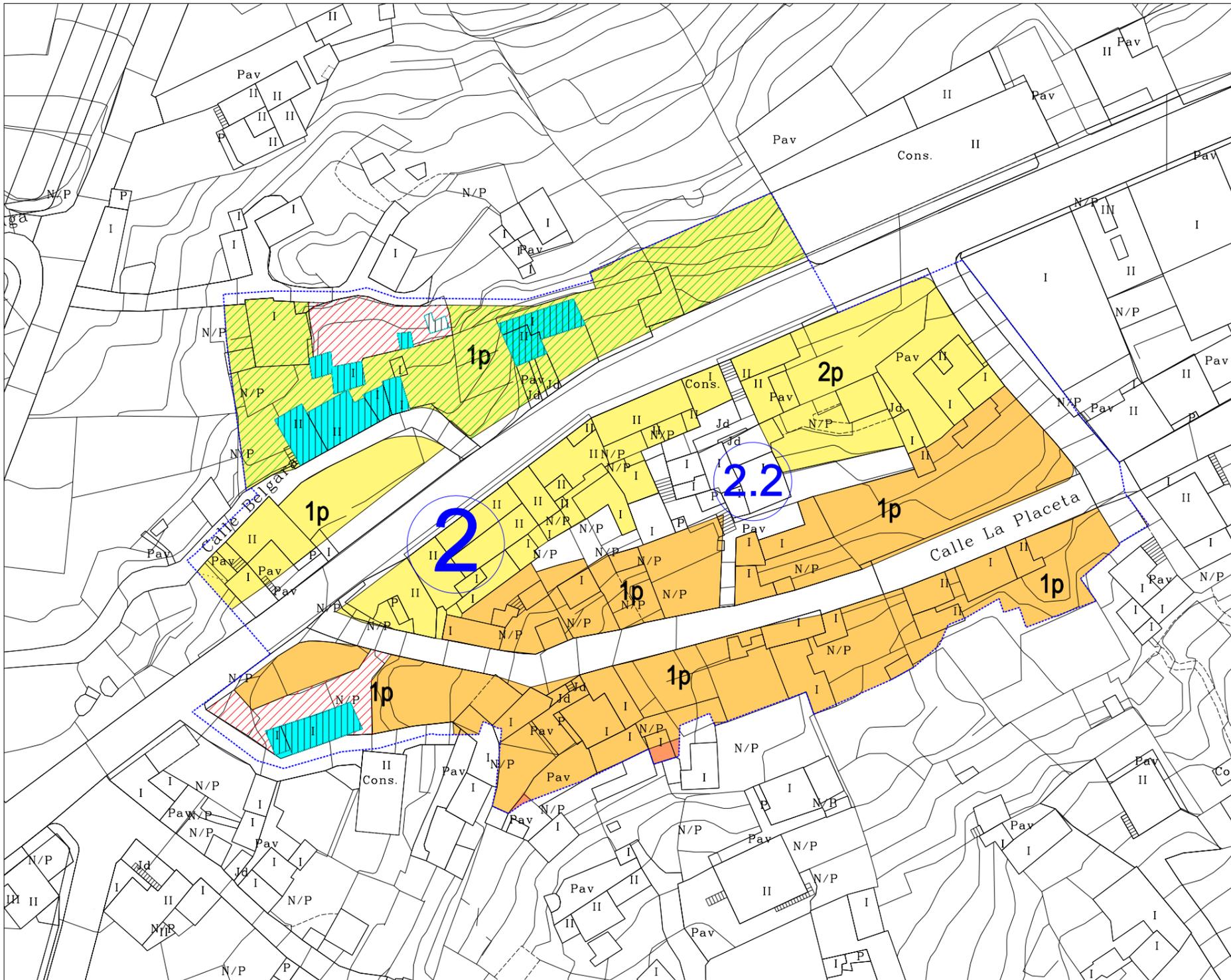
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**
- AISLADA
 - MIXTA GRADO 6
 - MIXTA GRADO 7
 - RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
 - EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
 - CONFORMACIÓN CATALOGADA
- 3p ALTURAS DE LA EDIF.**

ORDENACIÓN DETALLADA

- PARCELACIÓN
 - ORDENACIÓN GENERAL
 - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
 - ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA
 - ALINEACIÓN REFERENCIAL 60%
 - SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS S/ CONDICIONES PARTICULARES.
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA
 - ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN
 - ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF.
 - MANTENIMIENTO DE LA EDF.
 - EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - CONFORMACIÓN CATALOGADA
 - ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS
 - FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS
 - ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas)
 - DOTACIONAL
- np** Nº DE PLANTAS



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 2.2		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/750	A-2.2.1	



CONDICIONES NORMATIVAS PARTICULARES

GRUPO 2.2

OBJETIVOS

- La calle General Belgara se ha de configurar morfológicamente como calle en continuidad con Frontera Centro. La manzana definida por ésta y la calle La Placeta deberá actuar como charnela con las áreas adyacentes donde prevalecen un sistema de ocupación basado más en directrices territoriales que en la propia conformación de calle.
- Regulación de las alturas atendiendo a las condiciones topográficas del sitio.

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 1 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen:

- La altura permitida para las nuevas construcciones será de 1 planta a excepción del frente Sur de la calle General Belgara en la que se permiten 2 plantas. En los casos ladera abajo, el fondo edificable se regulará de acuerdo a las determinaciones que en función de la pendiente se reflejan en el Plan General para las edificaciones mixtas, pudiendo aumentar hasta 2 plantas, al altura, hacia el lindero interior de la parcela.

Condiciones de separación:

- Solo se admite la segregación de fincas para deslindar situaciones de distintas calificaciones urbanísticas. Se admite la división parcelaria con fines edificatorios, siempre que sea coincidente con la estructura de muros protegidos.

Condiciones de los espacios libres:

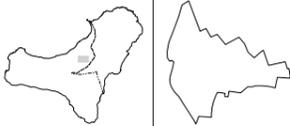
- Los cerramientos de los espacios libres señalados en el plano de ordenación deberán tener carácter permeable, entendiéndose por este, el que permita ofrecer una visión conjunta de volumen que encierren.

Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardín o huertas) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado. Todo ello con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

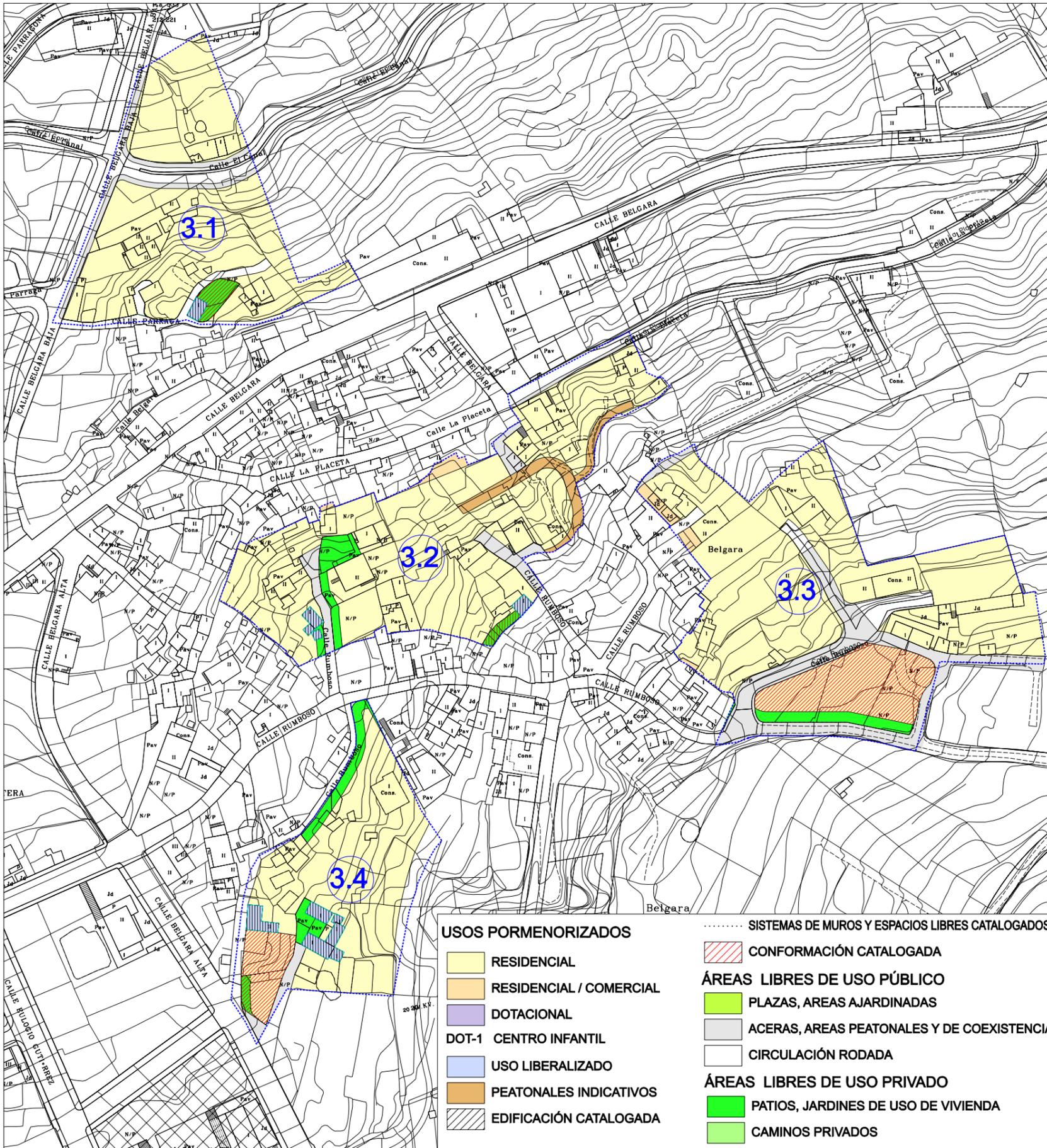
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- AISLADA
- MIXTA GRADO 6
- MIXTA GRADO 7
- RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- 3p** ALTURAS DE LA EDIF.



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 3 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1250	G-3.1	



CONDICIONES NORMATIVAS

ZONA 3

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO

Los terrenos que conforman lo que se ha denominado zona 3, corresponden tanto a las bolsas exteriores del área, en contacto con el suelo rústico, como la bolsa interior de suelo delimitada entre los frentes de las calles Rumboso y la Placeta. Corresponden a los ámbitos con mas desnivel, al ser los más extenso entre calles. Se trata de zonas con baja densidad edificatoria, constituida por grupos de viviendas de carácter aislado, en algunos casos con algún módulo que de respuesta a los elementos de accesibilidad, normalmente sendas que actúan de relación con las vías principales.

PROBLEMÁTICA-DIAGNÓSTICO

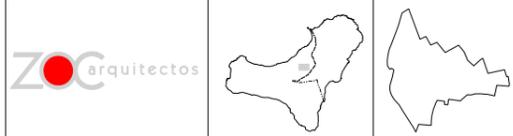
- El sistema tradicional de ocupación lo constituyen bolsas dispersos de edificación comunicadas a través de patios. En esta zona, la edificación se aísla sin relación con el exterior y no se identifica con las pautas conformadoras del paisaje de Belgara.
- Falta de niveles de accesibilidad transversal al espacio viario principal.
- Carencia de configuración de borde y pautas de transición con el suelo rústico y otras zonas de ordenanza.
- Carencia de accesibilidad transversal capaz de dar soporte a futuros desarrollos.
- Bolsas de suelo, entre las edificaciones procedentes de antiguas huertas de cultivo, hoy abandonadas.

OBJETIVOS

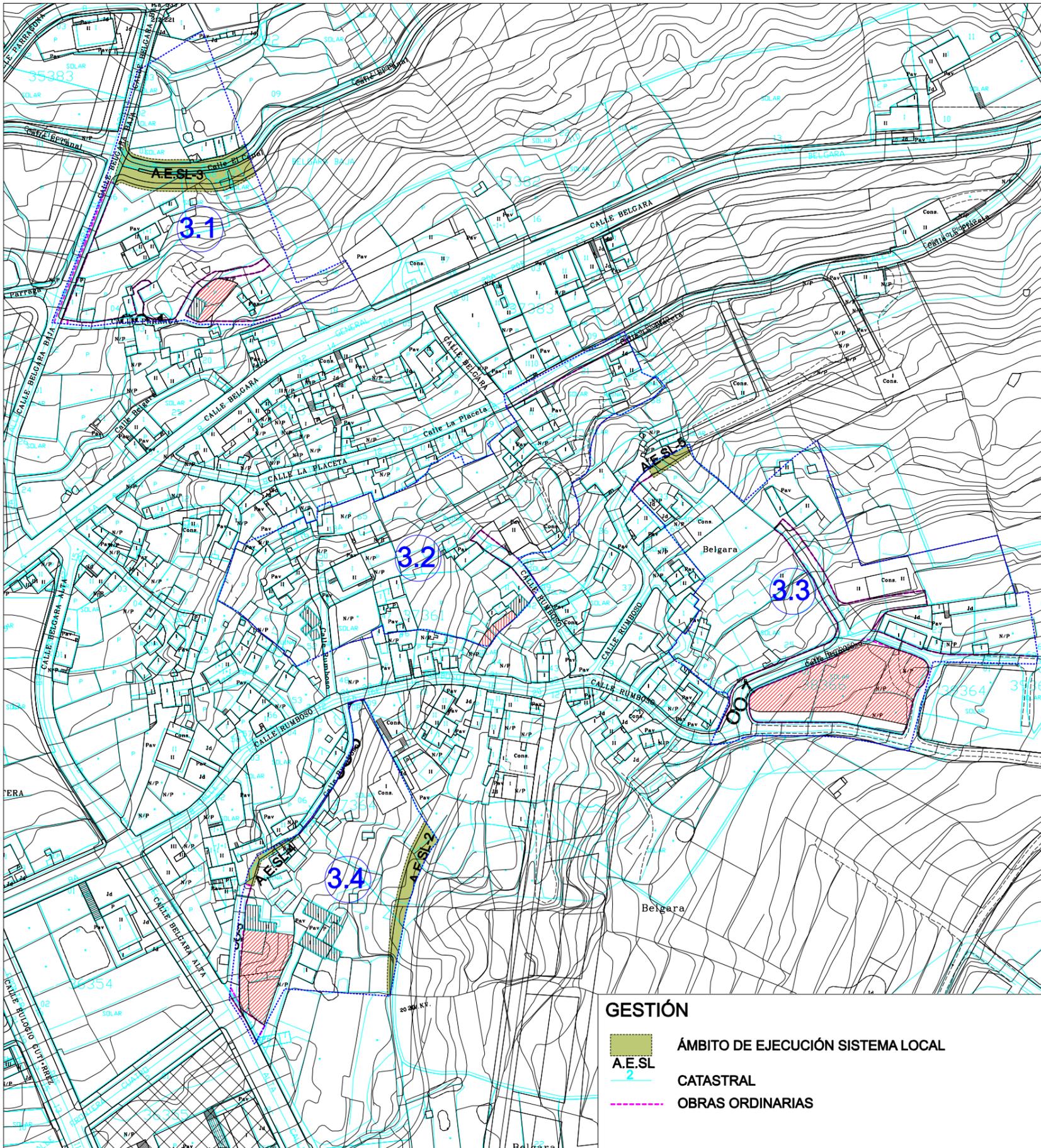
- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.
- Recuperación de estos espacios internos y externos del área como soporte de futuros desarrollos, integrando la edificación en las características paisajísticas de cada uno de ellos.
- Potenciación de las antiguas sendas como elementos de accesibilidad y de identificación con el territorio.

ACTUACIONES PROPUESTAS

- Se revaloriza el sistema de espacios libres existentes.
- Adaptación de las nuevas construcciones a la tipología y forma de ocupación del entorno en que se emplazan.
- Se potencia el sistema de asentamiento en colonias apoyándose en la estructura parcelaria existente.
- Se utilizan las sendas tradicionales como elementos de accesibilidad.
- Adecuación de las tipologías genéricas de edificación aislada del Plan General a las condiciones particulares del área y regulación de los posibles adosamientos, alturas y ocupación máxima, con el tratamiento en detalle de los casos particulares.



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 3 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1250	G-3.2	



CONDICIONES NORMATIVAS GENERALES **ZONA 3**

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

TIPOS DE EDIFICACIÓN

- **Tipología**
Edificación aislada en toda la zona, distinguiendo áreas de residencia colectiva según indicación de los planos de ordenación detallada.

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

- **Usos compatibles**
Los establecidos como permitidos y autorizables en el cuadro de Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales, de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- **Usos prohibidos**
Los establecidos como prohibidos en el cuadro de Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

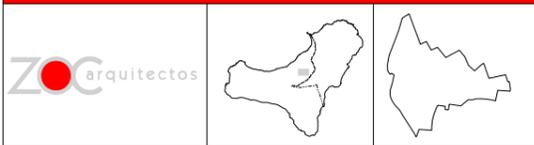
- Se establece una edificabilidad de 0,9 m²/ m² en las edificaciones mixtas y 0,9 m²/ m² en edificaciones aisladas sobre parcela bruta, materializable sobre la porción de parcela que la Modificación Puntual califica como residencial y ciñéndose a las determinaciones que sobre ocupación y altura se establezcan de manera pormenorizada. En cualquier caso, las construcciones no podrán sobrepasar los 250 m²c.
- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA

- **Nº máximo de plantas**
La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular de cada manzana.
- **Altura máxima**
La altura reguladora máxima se medirá, en su caso, en cualquier punto de contacto del parámetro con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente hasta la altura de cornisa.
La cota de acondicionamiento del terreno sobre la que se mide la altura, no podrá superar 1,5 m, sobre la rasante del terreno natural. Para pendientes superiores al 10% las plataformas de abanalamiento no superarán los 8m de fondo.
- Las alturas en función de los usos del suelo serán las siguientes:

	I Planta		II Planta	
Usos dominantes	Max.	Min	Max.	Min
Vivienda	3.0	2,50	6.5	5,50
Terciario	3.5	3.00	7.6	6.5
Dotaciones	4,5	4,0	8,4	7,4

En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima podrá incrementarse en 1,5 m.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 3 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-3.3	

PARÁMETROS Y CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES

Coeficiente de edificabilidad permitida en restos de parcela capaz de albergar más edificación.

La edificabilidad permitida en cada parcela (superficie edificada en todas las plantas / superficie solar) queda determinada sobre la base del porcentaje de ocupación de suelo permitido en cada parcela y la altura permitida de edificación indicadas en las fichas de Ordenación Detallada. Salvo indicación específica la edificabilidad máxima permitida será de 0,9 m²/ m².

Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales.

En el caso de demolición autorizada de un edificio, la edificabilidad permitida en la nueva edificación deberá ser, como máximo, igual a la de la edificación demolida.

Intervenciones exteriores.

No podrán realizarse intervenciones exteriores correspondientes a una parte del edificio. Estas deberán realizarse en la totalidad del edificio. Las intervenciones en edificios ya construidos deberán adaptarse a las condiciones estéticas y Bioclimáticas definidas en estas Normas.

Plantas Bajas.

Las intervenciones en plantas bajas, deberán cumplir igualmente con lo establecido en el artículo anterior.

Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad.

El cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias previstas en la normativa sectorial se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y formales en el caso de edificaciones catalogadas.

Adaptación de las dotaciones e instalaciones por fachada en las edificaciones existentes.

El cumplimiento de las dotaciones e instalaciones previstas en la presente Ordenación y en la normativa sectorial correspondiente, así como las canalizaciones existentes por fachada, deberá realizarse bajo rasante obligatoriamente. Se deberá tener en cuenta en los proyectos de urbanización que desarrollen los espacios exteriores.

CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN

- Deberán cumplir las condiciones generales siguientes; independientemente de las particulares que se establezcan en estas fichas:
 - Aislada Grado 2: 40% de la parcela.

CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN

Alineaciones / Disposición

La edificación se dispondrá longitudinalmente en el sentido de la menor pendiente.

Retranqueo Frontal

Con carácter general: 5 metros

Separaciones a linderos

Con carácter general: 3 metros

Fondo Edificable

Con carácter general: 12 metros

Adosamientos

En función de las determinaciones concretos para cada grupo se establecen dentro de cada grupo el adosamiento en alguno de los términos siguientes:

- **Edificación pareada:** Edificación adosada dos a dos. La parcela asociada a cada vivienda, deberá cumplir todos los parámetros urbanísticos establecidos para esta tipología, a excepción del retranqueo al lindero que las une.

- **Edificación adosada en hilera:** Las parcelas asociadas se podrá unir debiéndose ser como mínimo múltiplo entero de la parcela mínima. Se deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas aplicadas a la edificación resultante. Los tramos continuos no superarán los 25 m de frente.
- **Edificación en colonias:** Disposición libre de la edificación en asociación de parcelas como mínimo múltiplos enteros de la parcela mínima. Se deberán cumplir el resto de condiciones urbanísticas aplicables a la edificación resultante. La disposición de la edificación deberá cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles.

CONDICIONES PARTICULARES DE ACCESIBILIDAD

La red peatonal tradicional, se considera compatible con el acceso rodado domiciliario, siempre que las condiciones de pendiente sección y trazado lo admitan. Su uso y dominio pueden ser públicos o privados. En los planos de Ordenación Detallada de esta zona 3 aparece la categoría de "peatonal indicativo", cuyo valor es el señalamiento de un elemento de accesibilidad a bolsas interiores, que puede mantener la titularidad privada y ejecutarse individualmente o por acuerdo entre vecinos.

Las condiciones mínimas requeridas de urbanización de la red peatonal, para la edificación de una parcela con frente a las mismas, son las siguientes:

- Encontrarse explanada, disponer de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior, se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que el Ayuntamiento estime oportunas.

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Parámetros exteriores

Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.

Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que esta.

Abancalamientos

Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando banal de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.

Cerramientos de parcela

La cara aparente de los paramentos exteriores de los cerramientos de parcela y así como las fachadas de las construcciones, que se encuentren en contacto con el suelo rústico colindante se acabarán en mampostería de piedra del lugar.

Cubiertas

Las cubiertas a utilizar serán de tejas o planas.

- Si son inclinadas de teja habrán de realizarse de acuerdo al sistema tradicional.
- Si son planas habrán de ser intransitables, excepto aquellas cubiertas que se conformen como terrazas vinculadas a los cuerpos superiores de la edificación, los cuales han de encontrarse dentro de la altura máxima permitida.

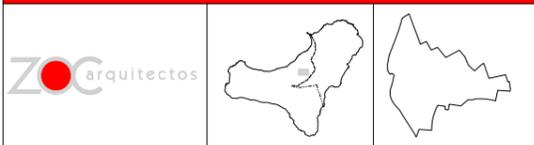
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y FORMALES

Construcciones auxiliares sobre cubiertas

Sobre la superficie de las cubiertas, no se autoriza la localización de ninguna construcción auxiliar. En caso de necesidad por impedimento para incorporar otra solución, estarán autorizados los depósitos de agua únicamente para el uso de vivienda, debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle, y convenientemente protegidos.

Pretiles de cornisa y aleros

Quedan expresamente prohibidos los pretiles de balaustradas de piezas prefabricadas.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA: ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 3 CONDICIONES NORMATIVAS			
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-3.4	

Relación lleno/vacío

Será de libre disposición del proyectista. Los huecos deberán tener las dimensiones que su uso y situación exijan.

Recubrimientos de fachadas

Aparte de lo dicho en el artículo anterior, queda prohibido el recubrimiento de las fachadas con cualquier material que no sea piedra natural, enfoscados pintados ó revestimientos monocapa de grano fino. Las fachadas en granulite, material cerámico estándar o piedra artificial quedan expresamente prohibidas.

Fachadas laterales

Dentro del Ámbito de la Modificación del Plan General, las fachadas laterales de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores.

Cuerpos volados a la calle

Queda prohibida la incorporación de cuerpos volados en fachadas a calle o a accesos peatonales.

Decoraciones Fingidas

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. En particular, la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública, o aplacados de piedra discontinuo tipo "dálmata".

Conductos visibles en fachada.

Dentro del ámbito de la Modificación del Plan General, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio, canales o bajadas de aguas pluviales, tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, telefónico, salidas de humos, drenajes, o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno.

Persianas

Los tambores de recogida de las persianas deberán estar alojadas en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paño de fachada. Se permiten persianas deslizantes y contraventanas.

ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

ACTUACIÓN SOBRE LA URBANIZACIÓN

Determinaciones de obligado cumplimiento

- En las plantaciones arbóreas de porte medio o superior que se ejecuten en la vía pública y pudieran impedir el soleamiento en las fachadas orientadas al oeste, se utilizarán especies caducas.
- Los viales pertenecientes a la red rodada o de coexistencia deberán diseñarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h.
- En el caso de ejecutarse un viario de coexistencia, se separarán las bandas de circulación de vehículos y de circulación peatonal utilizando bolardos, o cualquier otro sistema similar. En esta caso se utilizarán pavimentos claramente diferenciados que segreguen el espacio de los peatones y de los vehículos. Los acabados superficiales de dichos pavimentos utilizarán en general tonos claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. Sólo se permite la utilización de acabados con colores oscuros en elementos o tramos puntuales, con objeto de diferenciar funciones o dar variedad al diseño.
- En todo proyecto de plantación de arbolado viario se debe prever, y justificar en la Memoria del proyecto, el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y las edificaciones, así como que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que aquellos condicionen su desarrollo.
- En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo, dirigiendo el haz de luz hacia el suelo, o cubriendo las lámparas con protecciones opacas en el hemisferio superior.

ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Determinaciones de obligado cumplimiento

- En la fase de ejecución de la urbanización o de la edificación, se deberá preservar de la actuación urbanizadora la Red de Zonas Verdes. Esta exclusión deberá realizarse vallando la totalidad del perímetro de estos ámbitos a excepción de las zonas de paso sobre las que fuesen a ejecutarse viarios de paso.

1. Condiciones de diseño

- En general, se dispondrán las plantaciones de árboles de hoja caduca junto a las fachadas oeste de las edificaciones colindantes con la zona verde, para evitar la excesiva radiación estival sobre las mismas.
- Las especies vegetales a utilizar serán principalmente especies autóctonas. En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables (tales como losetas sueltas, gravas, adoquines sobre camas de áridos, pavimentos continuos porosos, etc)

Las especies vegetales deberán justificar:

- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
- Capacidad para generar alergias.

Las especies utilizadas han de cumplir, en cualquier caso, los siguientes criterios: adaptabilidad al medio ambiente local, bajo consumo de agua y adecuación paisajística.

- Los servicios Técnicos municipales competentes en la materia podrán señalar, motivadamente, requerimientos de corrección a la selección de especies y mantenimiento de espacios verdes del Proyecto.
- En las actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes se utilizarán principalmente especies autóctonas. Se podrán utilizar igualmente otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona de actuación en, siempre que se justifique en el Proyecto de Jardinería que la adaptación al territorio es equivalente a la de las autóctonas.

ACTUACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN

Determinaciones generales de obligado cumplimiento

1. Condiciones exteriores de la edificación.

Toda edificación deberá poder graduar el grado de soleamiento de sus fachadas mediante alguno de los siguientes sistemas:

Persianas en fachadas de corredera exterior o librillo con carácter abatible, en calles mayores de 8 m, sistemas de aleros con altura superior a 3m.

2. Condiciones de las cubiertas:

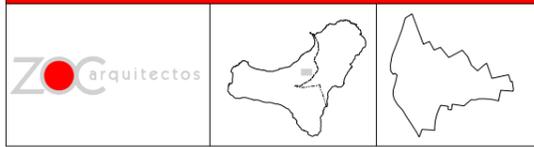
Todas las cubiertas deberán prever la posibilidad de instalación de energía solar ya sea por placas o células fotovoltaicas. Se deberá impedir la total transmisión de calor a través de las cubiertas, ya sea con paneles aislantes térmicos o a través de cámaras de aire ventiladas. Cualquiera de las dos soluciones se deberá incluir en los proyectos técnicos.

CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

VIARIO DE PREFERENCIA PEATONAL

En él está permitido tan sólo la circulación de vehículos de carácter local, pudiendo existir aparcamiento carga y descarga, tan sólo en los lugares que se establezcan en los proyectos de urbanización que se realicen en las siguientes fases de trabajo.

A esta categoría pertenece la mayoría del viario del área, representando gráficamente en el plano de usos y alineaciones y rasantes.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 3 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1000	G-3.5	

El tratamiento de estos viales, que deberá ir definido en los planos de urbanización, consistirá en una única banda de circulación al mismo nivel que las aceras, de las que se distinguirá tan sólo por el tratamiento de los pavimentos. El ancho mínimo de estas aceras será de 1 m, debiendo por lo menos una de ellas alcanzar la dimensión de 1,40 m (libre de obstáculos), con el fin de cumplir la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
 Por este motivo no estará permitido aparcar en tramos de vía cuya anchura sea inferior a 7,20 ó al menos en toda la longitud del viario.
 Se deberá prever arbolado en un 50% de la superficie del viario, en aquellos tramos cuya anchura supere los 7m con especies de parte proporcional a dicha anchura.

VIAS PEATONALES DE COEXISTENCIA DE CARÁCTER PÚBLICO

En ellas estará prohibida la circulación y aparcamiento de vehículos, salvo en casos de emergencia o fuerza mayor (obras, mantenimiento, limpieza, policía, ambulancia, bomberos, etc.) o en caso de paso de vehículos a garajes privados, situados en edificios que den fachada a estas vías o espacios.
 Esta prohibición de paso será normativa y nunca por medio de barreras físicas fijas o móviles que puedan impedir el paso en un caso de emergencia.

GESTIÓN

ÁMBITOS DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES

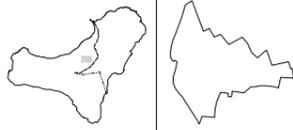
AESL-5

Obtención de suelo para creación de vial.
 Sistema de actuación: Expropiación
 Plazo: Cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

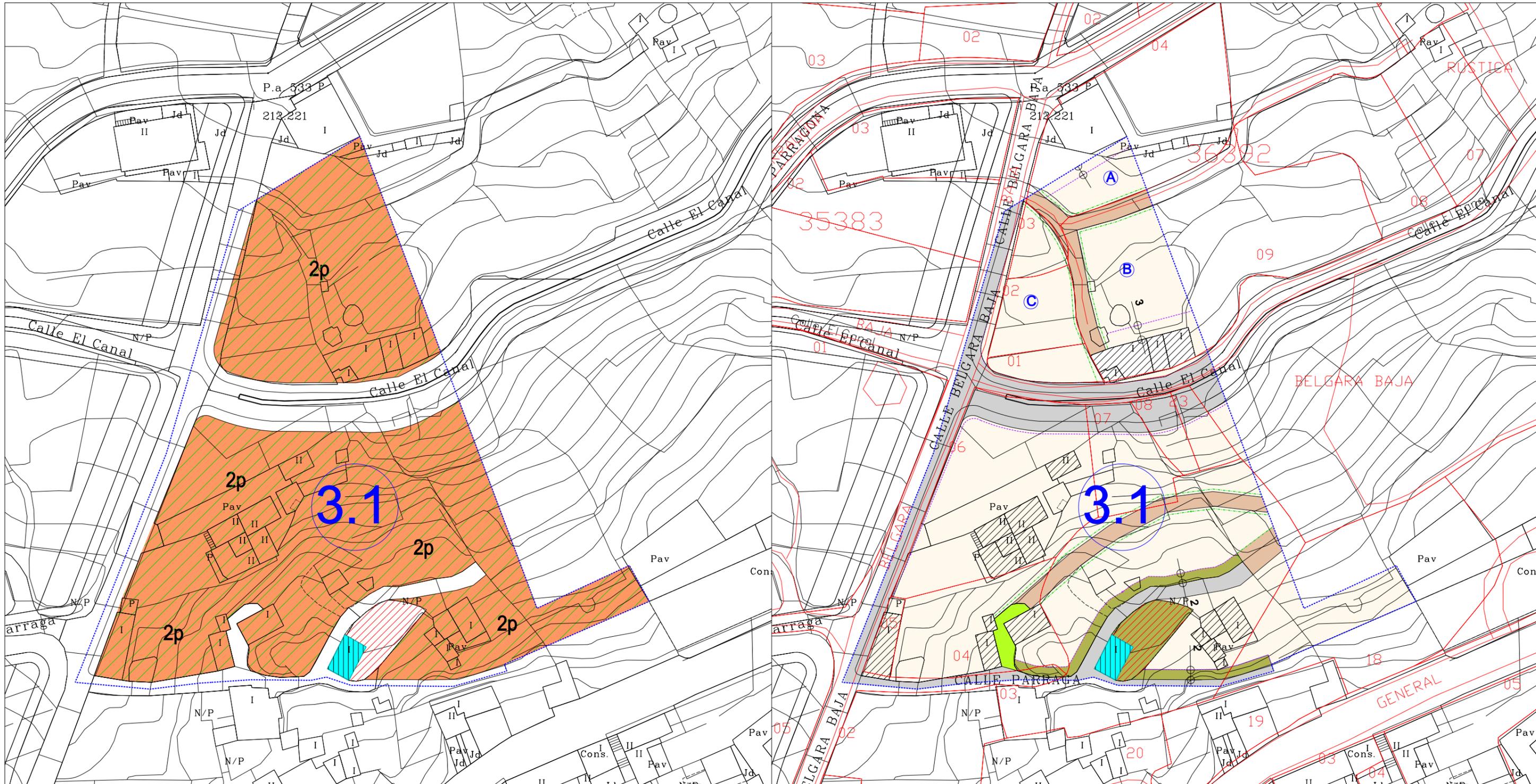
OBRAS ORDINARIAS

00-5.00-6.00-7 Urbanización de áreas peatonales definidas en el plan.

Los proyectos de urbanización comprenderán pavimentación con carácter de coexistencia, arbolado, mobiliario urbano y canalización de instalaciones.



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 3.1		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/750	A-3.1	

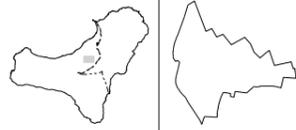


TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**
- AISLADA
 - MIXTA GRADO 6
 - MIXTA GRADO 7
 - RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
 - EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
 - CONFORMACIÓN CATALOGADA
- 3p ALTURAS DE LA EDIF.**

ORDENACIÓN DETALLADA

- PARCELACIÓN
 - ORDENACIÓN GENERAL
 - ALINEACIÓN OBLIGATORIA
 - ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA
 - ALINEACIÓN REFERENCIAL 60%
 - SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS S/ CONDICIONES PARTICULARES.
 - ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA
 - ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN
 - ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF.
 - MANTENIMIENTO DE LA EDF.
 - EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - CONFORMACIÓN CATALOGADA
 - ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS
 - FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS
 - ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas)
 - DOTACIONAL
- np** Nº DE PLANTAS



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:			ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 3.1	
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:		
JUNIO 2007	1/750	A-3.2		

CONDICIONES NORMATIVAS PARTICULARES

GRUPO 3.1

OBJETIVOS

Potenciar la aparición de elementos de accesibilidad capaces de dar soporte a nuevas edificaciones en las bolsas interiores, regulándose a través de las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 3 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen:

- En la manzana situada al sur de la calle El Canal y lindado con esta se establecen para su desarrollo las siguientes alternativas:
 - Desarrollo de una sola edificación por parcela (se desarrollan aisladamente los ámbitos A,B,C) en cuyo caso los parámetros urbanísticos de aplicación serían los de la aislada grado 2.
 - Desarrollo de colonias (no adosados), en unión de A+B, o B+C. Los parámetros urbanísticos de aplicación son los mismos, a excepción de que se permita ejecutar 1 vivienda por cada 200 m² de parcela.
 - La manzana al Sur de la calle El Canal, siempre que se garanticen las condiciones de habitabilidad se podrán realizar edificación adosada, en los términos que se establecen en las condiciones generales de este Fichero de Ordenación Detallada. Se establece 1 vivienda por cada 200 m² de parcela.

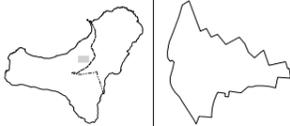
Condiciones de los espacios libres:

- Los cerramientos de parcela deberán tener carácter permeable, no pudiendo sobre pasar los muros la cota de 1 m, si son de nueva creación. Los muros existentes mantendrán su cota original o podrán aumentar hasta 1 m.
- Se podrá aumentar el cerramiento de las parcelas hasta 3 m, con elementos vegetales, que no impedirán la continuidad visual del conjunto.
- Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardines o huertas) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado. Todo ello con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

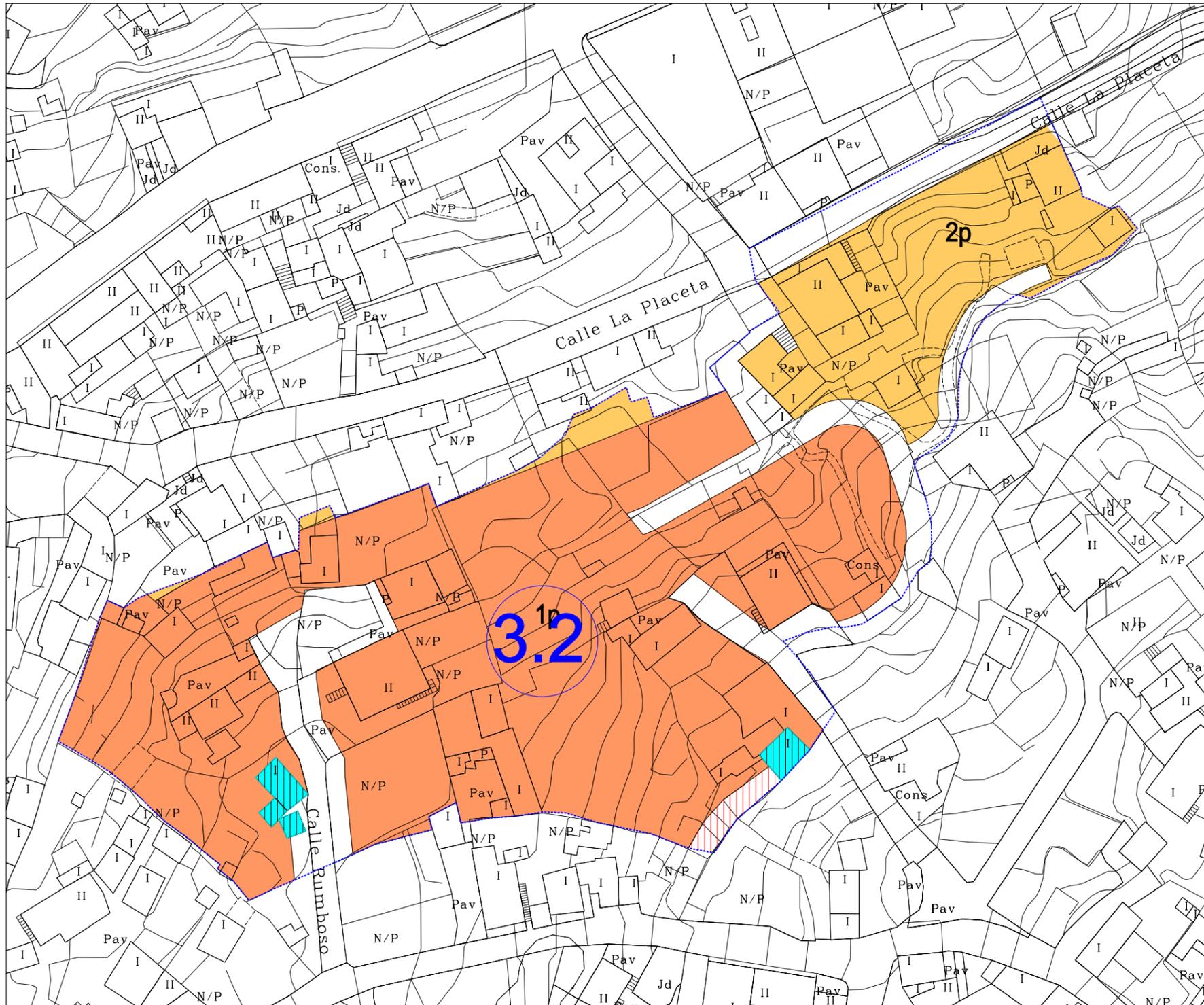
Condiciones de accesibilidad:

- La accesibilidad interior a través de lo que hemos denominado “accesos privados optativos” es indicativa. Los accesos a las bolsas interiores de suelo podrán configurarse en función de la mejor organización de las piezas edificables, dejando siempre un retranqueo mínimo de 2 m, hacia los linderos de dicho camino.

Estos accesos deberán cumplir con las condiciones señaladas en las condiciones generales y contar con la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 3.2		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/750	A-3.2.1	



CONDICIONES NORMATIVAS PARTICULARES

GRUPO 3.2

OBJETIVOS

Potenciar de las bolsas interiores de suelo, a través de la creación de nuevos elementos de accesibilidad, que junto con la edificación deberán integrarse en el sistema territorial.

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 3 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen:

- Se establece como altura máxima 1 planta, a excepción del frente a la calle la Placeta, donde se permiten 2 plantas. En los casos donde se produzca abancalamiento de las parcelas, la altura de 1 planta se medirá sobre el 1º bancale en contacto con el vial de acceso. La altura de cornisa podrá prolongarse sobre el bancale adyacente (en el caso de que este se sitúe a cota inferior) en un 50% de la superficie a ocupar por la edificación que se constituya sobre estos banales adyacentes.

Condiciones de los espacios libres:

- Los cerramientos de parcela deberán tener carácter permeable, no pudiendo sobre pasar los muros la cota de 1 m, si son de nueva creación. Los muros existentes mantendrán su cota original o podrán aumentar hasta 1 m.
- Se podrá aumentar el cerramiento de las parcelas hasta 3 m, con elementos vegetales, que no impedirán la continuidad visual del conjunto.
- Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal, al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado. Todo ello con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación

Condiciones de accesibilidad:

La red peatonal tradicional, se considera compatible con el acceso rodado domiciliario, siempre que las condiciones de pendiente sección y trazado lo admitan. Su uso y dominio pueden ser públicos o privados. En los planos de Ordenación Detallada de esta zona 3 aparece la categoría de "peatonal indicativo", cuyo valor es el señalamiento de un elemento de accesibilidad a bolsas interiores, que puede mantener la titularidad privada y ejecutarse individualmente o por acuerdo entre vecinos.

Las condiciones mínimas requeridas de urbanización de la red peatonal, para la edificación de una parcela con frente a las mismas, son las definidas en las condiciones generales.

- Encontrarse explanada, disponer de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

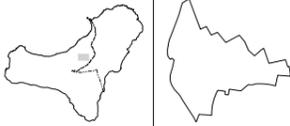
Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior, se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que el Ayuntamiento estime oportunas.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

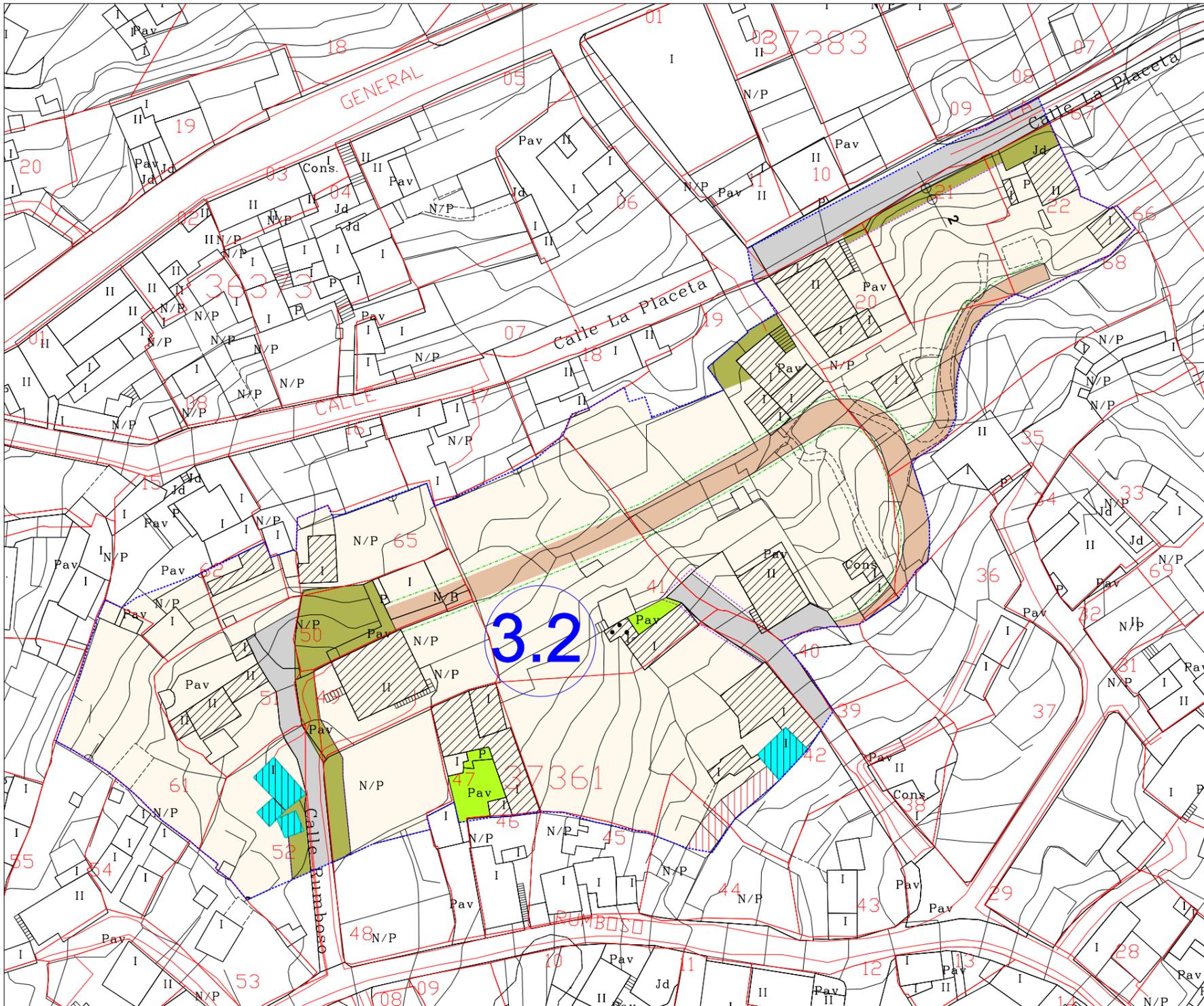
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- AISLADA
- MIXTA GRADO 6
- MIXTA GRADO 7
- RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
- CONFORMACIÓN CATALOGADA

3p ALTURAS DE LA EDIF.



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 3.2	
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:
JUNIO 2007	1/750	A-3.2.2

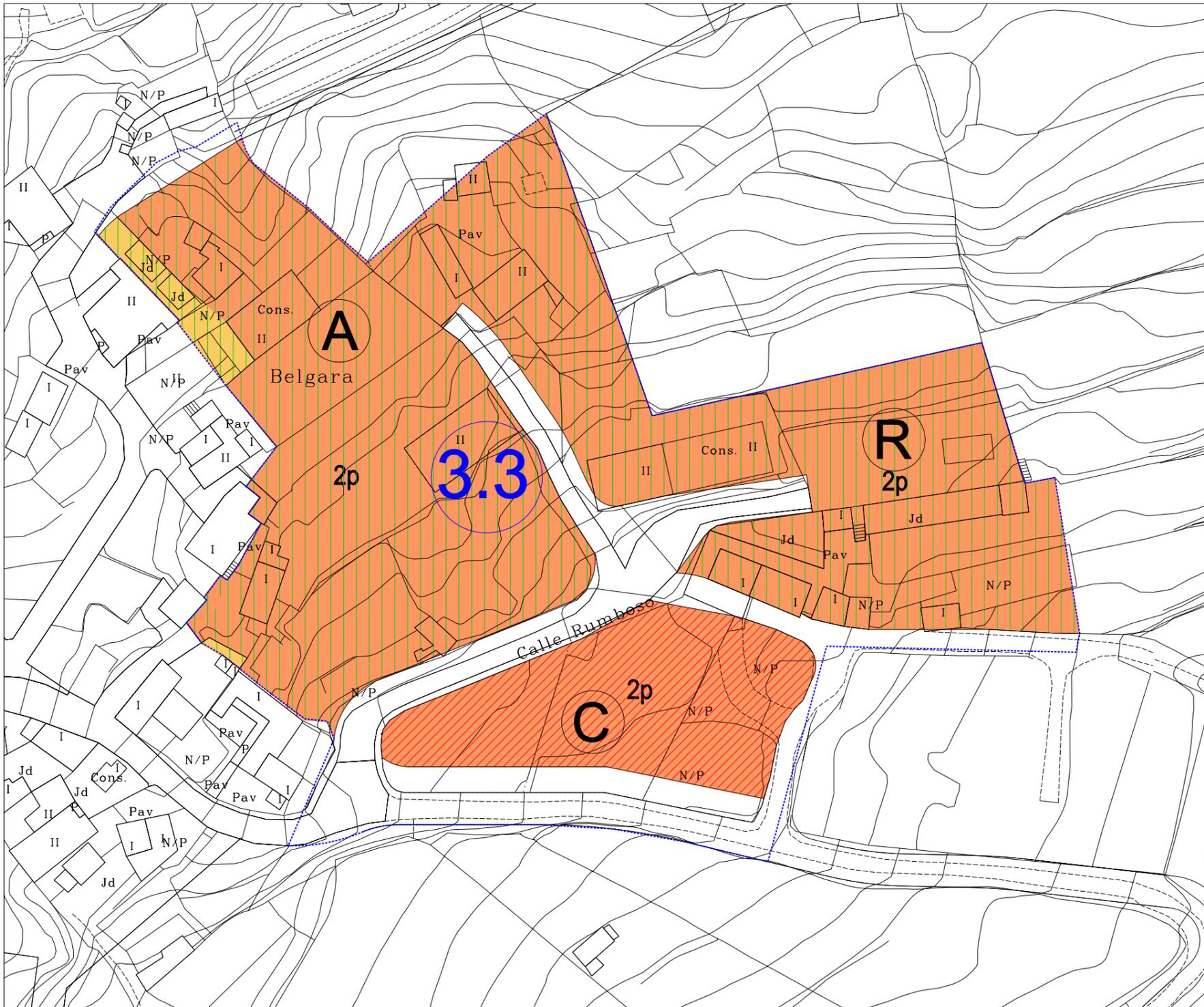


ORDENACIÓN DETALLADA

- | | |
|---|--|
| PARCELACIÓN | ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN |
| ORDENACIÓN GENERAL | ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF. |
| ALINEACIÓN OBLIGATORIA | MANTENIMIENTO DE LA EDF. |
| ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA | EDIFICACIÓN CATALOGADA |
| ALINEACIÓN REFERENCIAL 60% | CONFORMACIÓN CATALOGADA |
| SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS | ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS |
| ESPACIO LIBRE PRIVADO CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS SI/ CONDICIONES PARTICULARES. | FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS |
| ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA | ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas) |
| DOTACIONAL | |
- np Nº DE PLANTAS



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 3.3	
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:
JUNIO 2007	1/750	A-3.3.1



CONDICIONES NORMATIVAS PARTICULARES

GRUPO 3.3

OBJETIVOS

Regulación del sistema de Ocupación de las nuevas edificaciones en un espacio que ha de servir de elemento de borde en el contacto con el suelo rústico y a su vez entro entre lo interno (relaciones de calle) y lo externo.

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 3 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen:

- **Ámbito "A"**. Delimitado por la calle Rumboso y el vial perpendicular. (lado Oeste). Se admite el adosamiento tal y como se refleja en las condiciones generales. Se limita el nº de viviendas a una por cada 200 m² de parcela.
- **Ámbito "B"**. Delimitado por la calle Rumboso y el vial perpendicular (lado Este). Se admite la edificación en colonias (no lineales), tal y como se refleja en las condiciones generales. SE limita el nº de viviendas a una por cada 200 m² de parcela.
- **Ámbito "C"**. Al Sur de la calle Rumboso. Edificación aislada 2 según condiciones generales. No se permite el adosamiento. Se debe conservar la estructura actual de bancales.

Condiciones de los espacios libres:

- Los cerramientos de parcela deberán tener carácter permeable, no pudiendo sobre pasar los muros la cota de 1 m, si son de nueva creación. Los muros existentes mantendrán su cota original o podrán aumentar hasta 1 m.
- Se podrá aumentar el cerramiento de las parcelas hasta 3 m, con elementos vegetales, que no impedirán la continuidad visual del conjunto.
- Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardines o huertas) al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado. Todo ello con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación

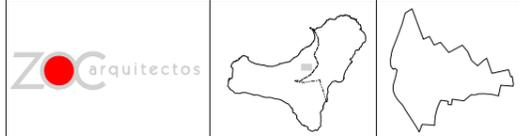
Condiciones de accesibilidad:

- La accesibilidad interior a través de lo que hemos denominado "accesos privados optativos" es indicativa. Los accesos a las bolsas interiores de suelo podrán configurarse en función de la mejor organización de las piezas edificables, dejando siempre un retranqueo mínimo de 2 m, hacia los linderos de dicho camino. Estos accesos deberán cumplir con las condiciones señaladas en las condiciones generales y contar con la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

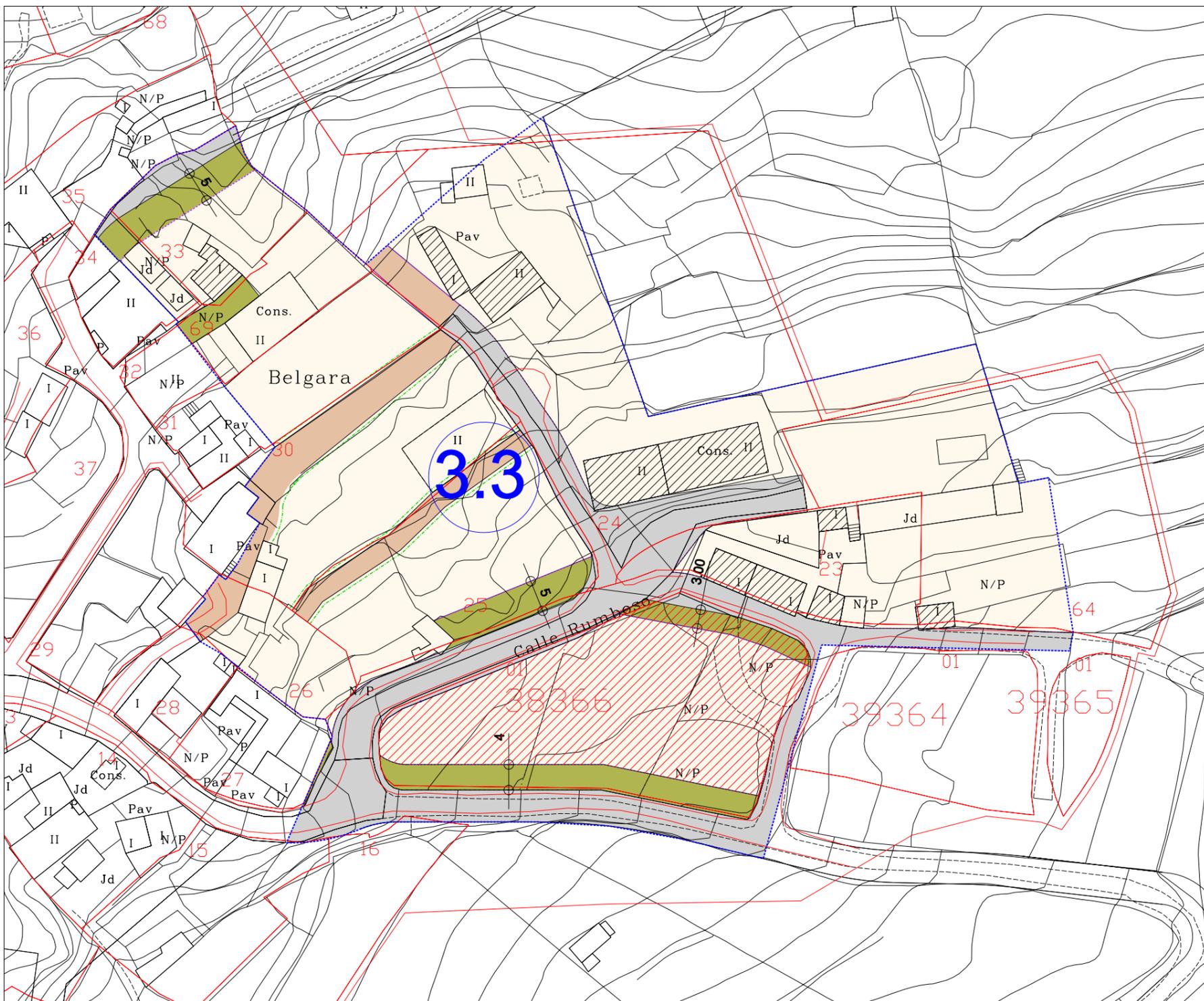
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- AISLADA
- MIXTA GRADO 6
- MIXTA GRADO 7
- RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- 3p** ALTURAS DE LA EDIF.



DOCUMENTO DE APROBACIÓN

FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 3.3	
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:
JUNIO 2007	1/750	A-3.3.2

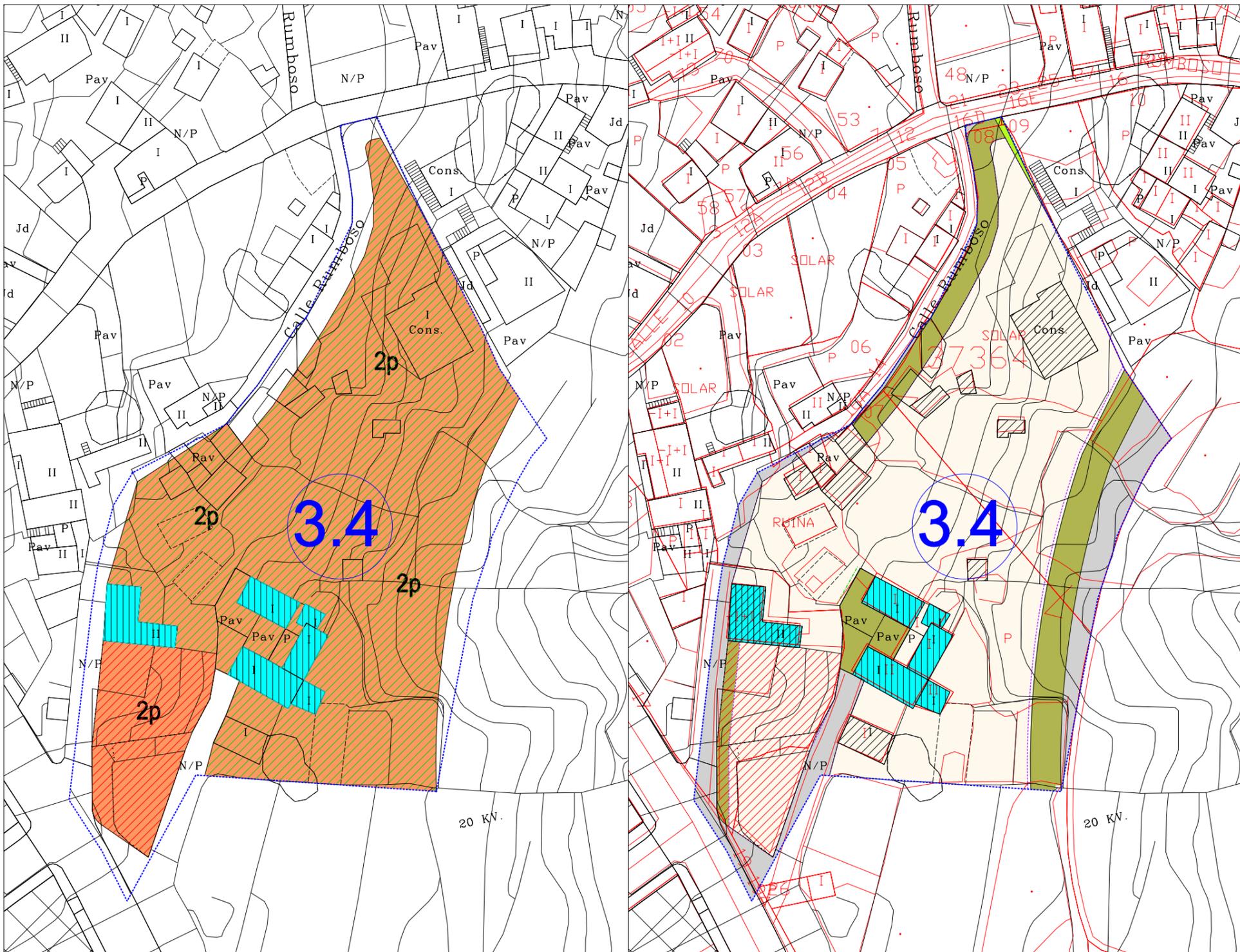


ORDENACIÓN DETALLADA

- PARCELACIÓN
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA
- ALINEACIÓN REFERENCIAL 60%
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS
- ESPACIO LIBRE PRIVADO, CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS SI/ CONDICIONES PARTICULARES.
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA
- np Nº DE PLANTAS
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN
- ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF.
- MANTENIMIENTO DE LA EDF.
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS
- FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS
- ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas)
- DOTACIONAL



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA ZONA 3.4	
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:
JUNIO 2007	1/750	A-3.4



CONDICIONES NORMATIVAS PARTICULARES

GRUPO 3.4

OBJETIVOS

Regulación del sistema de Ocupación de las nuevas edificaciones en un espacio que ha de servir de elemento de borde en el contacto con el suelo rústico y a su vez entro entre lo interno (relaciones de calle) y lo externo.

CONDICIONES GENERALES

Las Condiciones Generales sobre Régimen y Gestión corresponden a las determinadas para toda la zona 3 en la que se incluye el conjunto.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de volumen:

- En las zonas de edificación aislada se admite la edificación en colonias o adosadas sobre condiciones generales. Se limita el nº de viviendas a una por cada 200 m² de parcela.

Condiciones de los espacios libres:

- Los cerramientos de parcela deberán tener carácter permeable, no pudiendo sobre pasar los muros la cota de 1 m, si son de nueva creación. Los muros existentes mantendrán su cota original o podrán aumentar hasta 1 m.
- Se podrá aumentar el cerramiento de las parcelas hasta 3 m, con elementos vegetales, que no impedirán la continuidad visual del conjunto.

Los espacios libres tendrán que tener necesariamente tratamiento vegetal (jardín o huertas), al menos en un 50% de su superficie y el resto pavimentado. Todo ello con carácter previo a la concesión de la licencia de ocupación.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- AISLADA
- MIXTA GRADO 6
- MIXTA GRADO 7
- RESIDENCIAL COLECTIVO (S/ condiciones en Fichero de Ordenación Detallada)
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- 3p** ALTURAS DE LA EDIF.

ORDENACIÓN DETALLADA

- PARCELACIÓN
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN INDICATIVA MÁXIMA
- ALINEACIÓN REFERENCIAL 60%
- SISTEMAS DE MUROS Y ESPACIOS CATALOGADOS
- ESPACIO LIBRE PRIVADO CERRAMIENTO PERMEABLE Y ACCESOS S/ CONDICIONES PARTICULARES.
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DISTRIBUCIÓN Y ESTANCIA
- np** Nº DE PLANTAS
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE DISTRIBUCIÓN
- ÁMBITO DE DESARROLLO DE LA EDF.
- MANTENIMIENTO DE LA EDF.
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- CONFORMACIÓN CATALOGADA
- ACCESOS PRIVADOS OPTATIVOS
- FRANJA MÍNIMA DE SEPARACIÓN A LINDEROS
- ÁREA LIBRE USO PÚBLICO (Parques/Plazas)
- DOTACIONAL