

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

Orden Foral 2/2020, de 9 de enero, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 193/2019, de 24 de julio, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro, relativa a diversas cuestiones de las ordenanzas OR-2, OR-1 y OR-5 y a la confluencia entre la calle Las Piscinas y la calle San Cristóbal

ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 193/2019, de 24 de julio, del diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro, relativa a diversas cuestiones de las ordenanzas OR-2, OR-1 y OR-5 y a la confluencia entre la calle Las Piscinas y la calle San Cristóbal.

Segundo. La citada Orden Foral 193/2019, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales, estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 18 de noviembre de 2019, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada, se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

DISPONGO

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 193/2019, de 24 de julio, del diputado de Medio Ambiente y Urbanismo por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Baños de Ebro, relativa a diversas cuestiones de las ordenanzas OR-2, OR-1 y OR-5 y a la confluencia entre la calle Las Piscinas y la calle San Cristóbal.

Segundo. Depositar la modificación puntual en el Registro Administrativo del Planeamiento Urbanístico de Álava.

Tercero. Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

Cuarto. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 9 de enero de 2020

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO

ARTICULOS MODIFICADOS**Artículo 129. Salientes permitidos respecto a la alineación**

Los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros. En la Ordenanza OR-1 las balconadas podrán abarcar cualquier anchura, debiendo separarse de las medianeras, como mínimo, el vuelo de la balconada.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (350) centímetros.

Artículo 210. Ordenanza OR1 Zona Residencial de Edificación Agrupada**1. Objeto**

La ordenanza consiste en el mantenimiento de las características espaciales y edificatorias del núcleo más consolidado de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR1.

2. Usos globales autorizados

a) Característico:

Residencial

b) Complementarios:

Equipamiento comunitario

Espacios libres de dominio y uso público

Vías de dominio y uso público

3. Intervenciones constructivas

En este ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta
- Reedificaciones de edificios no catalogados
- Modificaciones de edificios no catalogados
- Modificaciones de edificios catalogados
- Demoliciones

4. Usos pormenorizados autorizados

a) Usos característicos y compatibles autorizados sobre rasante y localización de los mismos:

- Usos no constructivos: agrícola y áreas libres
- Usos constructivos:

• Uso característico: Uso residencial: vivienda unifamiliar, plurifamiliar y colectiva, en edificio exclusivo o compartido, con los usos que posteriormente se señalan.

Para la vivienda colectiva, la superficie construida mínima de la vivienda será de 70 m².

- Usos compatibles:

- Residencial: Txokos-merenderos en planta baja, en plantas bajo rasante (semisótano y sótano) si están vinculados funcionalmente a una vivienda o bodega situadas en plantas superiores. Alojamiento de personal temporero, en planta baja o en plantas superiores si están vinculadas a las plantas inferiores y con entrada independiente desde la calle.

- Artesanía y oficios artesanos ó artísticos, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Reparación de productos de consumo doméstico, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Bodegas de cosechero, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Actividades ganaderas de autoconsumo: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Educación de enseñanzas no regladas, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamiento y en edificio exclusivo.

- Cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo y Religiosos, en planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

- Oficinas: Libre ubicación en edificio residencial y en edificio exclusivo.

- Comercio: En planta baja de edificio residencial o de hospedaje y en edificio exclusivo.

- Hospedaje: En edificio exclusivo y en plantas altas de edificio compartido con comercio.

- Aparcamientos: En planta baja y sótano.

- Infraestructuras básicas.

b) En las plantas sótano solamente podrán instalarse usos complementarios de los de las plantas ubicadas sobre rasante.

c) En los edificios con frente a dos calles, la identificación de las plantas señaladas podrá efectuarse sobre la fachada con superior cota de origen.

5. Parámetros urbanísticos y edificatorios

5.1. Intervenciones constructivas de nueva planta

- Tipología edificatoria:

Edificación adosada

- Parcela mínima edificable:

Es toda parcela existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Las parcelas generadas por subdivisión de la propiedad original tendrá un frente mínimo de 6 m. y una superficie mínima de 90 m².

- Superficie edificable:

La superficie será la resultante de aplicar los parámetros de número de plantas autorizado, alineaciones y fondo de la edificación.

- Alineaciones a viales:

La línea grafiada en el plano de Líneas de Fachada.

Para las carreteras A-4204 y A-4205 a su paso por suelo urbano no consolidado se utilizará la sección tipo 5 del plano NR-5^a.

- Separación a linderos laterales:

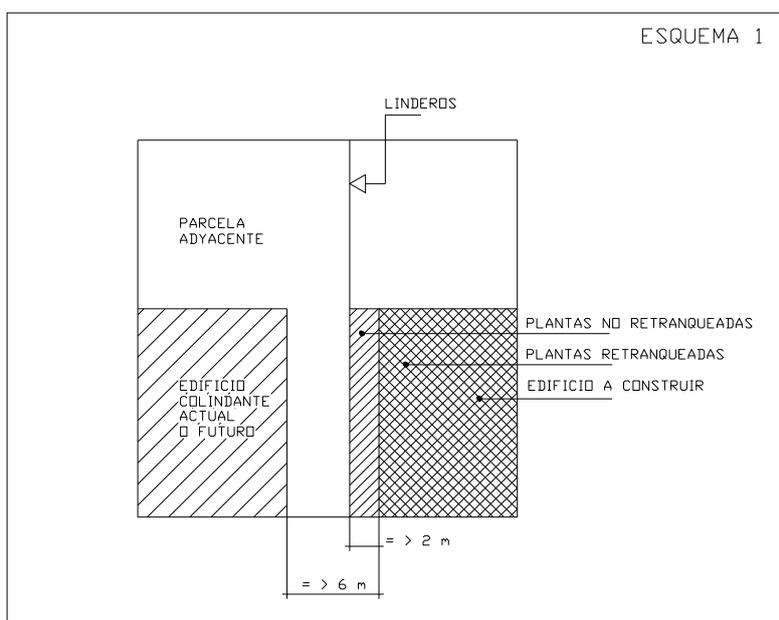
Como norma general la edificación será adosada.

No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concurra alguna de estas circunstancias:

- Que el plano de líneas de fachadas establezca expresamente una separación o retranqueo.

- Que existan en algunas de las parcelas colindantes edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso, la edificación, a partir de la primera planta retranqueada, se separará un mínimo de seis metros. Podrá reducirse esta distancia hasta los dos metros si se respeta dicha separación a los edificios actuales de las parcelas adyacentes y sus propietarios se comprometen a construir los nuevos edificios (de nueva planta o ampliación de los actuales) a la distancia indicada de seis metros). Ver Esquema 1.



- Separación a lindero posterior:

Las señaladas en el plano de líneas de fachadas.

Cuando el lindero límite con otra parcela de la misma manzana, se considerará lindero lateral.

- Número máximo de plantas:

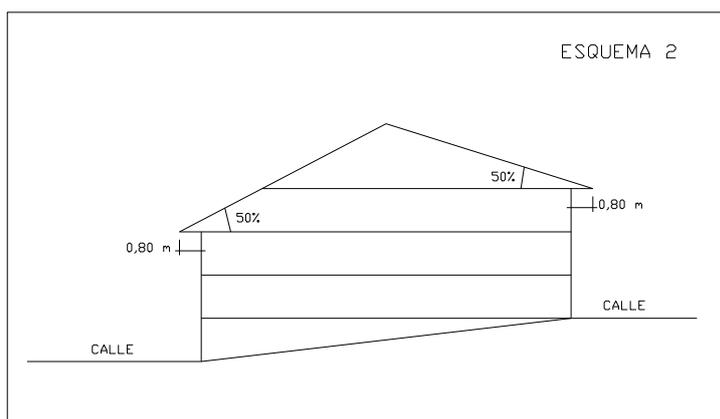
Sobre rasante: Baja, primera y segunda.

Bajo rasante: Dos plantas, incluido el semisótano, en su caso.

En el supuesto de parcelas con frente a varias calles se seguirá la siguiente regla:

En el supuesto de parcela con frente a dos calles formando una esquina, el número máximo de plantas de señalado se medirá sobre la calle de inferior cota de origen.

En los casos en que la parcela de frente a dos calles opuestas (que no forman esquinas) el número de plantas se medirá independientemente sobre cada fachada; la influencia de las plantas correspondientes a la calle de superior cota rasante vendrá definida y limitada por el plano máximo de cubierta (envolvente de la edificación) trazado con un 50 por ciento de pendiente máxima, a partir de las dos líneas extremas situadas en la prolongación del plano de los techos de las últimas plantas computables, y a 0,80 m de las fachadas correspondientes a las calles de inferior y superior de cota. (ver esquema 2)



- **Altura máxima sobre la cota de origen:**

Como norma general la altura máxima se cifra en 9 m., medidos a la cara inferior del forjado de la última planta computable. La altura se medirá desde el punto medio de la fachada que de frente a la calle, en su encuentro con el terreno definitivo.

No obstante, cuando el edificio dé frentes a calles de diferentes rasante se seguirán las siguientes reglas:

Si $H < 1$	serán $A=9$, $B=9+H$
Si $1 < H < 2$	serán $A=B-H$, $B < 10$.
Si $H > 2$	serán $A=8$, $B=10$.

Siendo:

H: La diferencia entre las cotas de origen de las dos fachadas.

A: La altura máxima sobre la cota de origen en la fachada de la calle superior.

B: La altura máxima sobre la cota de origen en la fachada de la calle inferior.

Uso de bodega:

La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 9,0 m.

- **Alturas libres de piso:**

Plantas altas:

Mínimo	2,50 m.
Máximo en bodegas:	libre
Máximo	2,70 m.

Planta baja:

Mínimo	2,80 m.
Máximo en bodegas:	libre
Máximo	4,00 m.

- Salientes de fachada:

Podrán construirse salientes en las fachadas en los edificios que den frente a un espacio de dominio y uso público en las siguientes condiciones:

- Que el espacio tenga unas vistas rectas de al menos 4 m.
- No podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un mínimo de 40 cm y un máximo de 0,70 m.
- Que el saliente tenga una altura libre sobre la acera de 3,5 m. como mínimo.
- Que la longitud total no exceda a la mitad de la de su fachada, excepto para las balconadas que podrán abarcar cualquier anchura, debiendo separarse de las medianeras, como mínimo, el vuelo de la balconada.
- El resto de los vuelos se separarán de la medianera al menos 1 m.

- Cornisa y aleros:

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la línea de fachada no excederá de 0,80 cm.

- Cubiertas:

La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50 por ciento.

No se admiten las mansardas.

Se permiten las buhardillas con estas condiciones: a) no podrán sobresalir del plano de fachada, b) no podrán superar la cumbrera del edificio, c) se separarán de las medianeras al menos 1 m, y d) entre ellas existirá una distancia igual a su anchura como mínimo.

No se admitirán los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas. Se permiten las terrazas embebidas dentro de la cubierta. Se separarán de las medianeras al menos 1 m. y el antepecho inferior deberá tener 1,10 m. de altura como mínimo y deberá retranquearse, como mínimo, 1 m. de la línea de fachada del edificio.

La iluminación de cubiertas también se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

- Fachadas:

El acabado de las fachadas en esta zona será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra usados tradicionalmente en el lugar, mortero monocapa o similar.

- Medianeras:

Todas las medianeras que queden vistas tendrán consideración de fachadas en su tratamiento exterior.

- Resto de parámetros:

Los parámetros no regulados en esta ficha, se regularán por las normas urbanísticas de carácter general.

5.2. Intervenciones constructivas en edificios existentes

- Reedificación de edificios no catalogados:

Se podrán reedificar todos los edificios no catalogados, siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa y se destinen a un uso autorizado.

- Modificación de los edificios no catalogados:

Se permitirá cualquier tipo de modificación, siempre que se destine a uso autorizado, y cumplan todos los parámetros urbanísticos aplicables al edificio, número de plantas, retranqueos, fondo edificable, etc.

- Intervenciones en edificios declarados fuera de ordenación:

Solo se podrán realizar intervenciones de conservación y ornato.

También se permitirán aquellas directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, y las que se determinan en el artículo 67 de estas Normas Subsidiarias.

5.3. Intervenciones constructivas en edificios catalogados

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, Protección y Conservación del Patrimonio Cultural.

5.4. Intervenciones de demolición

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

Los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, Protección y Conservación del Patrimonio Cultural.

6. Condiciones y parámetros aplicables en los terrenos calificados pormenorizadamente con el uso del espacio libre de dominio y uso público

a) Usos pormenorizados: Los señalados en el artículo 83 de estas Normas.

b) Condiciones y parámetros edificatorios de las instalaciones y construcciones:

Se permitirán las instalaciones y construcciones previstas en los artículos 83 de estas Normas.

7. Condiciones y parámetros aplicables en los terrenos calificados pormenorizadamente con el uso de vial de dominio y uso público

a) Usos pormenorizados:

Calles de tráfico rodado

Calles peatonales

Aparcamientos

Zonas verdes de protección

b) Instalaciones y construcciones permitidas:

Las precisas para desarrollar los fines del uso asignado

Artículo 211. Ordenanza OR2 Zona Residencial de Edificación Aislada

1. Objeto

Se trata de la ordenación del Suelo Urbano de edificación aislada de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR2.

2. Uso característico

a) Característico:

Residencial

b) Complementarios:

Vías de dominio y uso público

3. Intervenciones constructivas

En éste ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta
- Modificaciones de edificios
- Demoliciones

4. Usos pormenorizados autorizados

a) Usos pormenorizados característicos y compatibles autorizados sobre rasante.

1) Usos constructivos:

• Uso característico:

Residencial: Vivienda unifamiliar, plurifamiliar o colectiva, en edificio de uso exclusivo residencial o compartido con algunos de los usos que a continuación se relacionan.

Para la vivienda colectiva, la superficie construida mínima de la vivienda será de 50 m².

• Usos compatibles:

– Residencial: Txokos-merenderos en planta baja, en plantas bajo rasante (semisótano y sótano) si están vinculados funcionalmente a una vivienda o bodega situadas en plantas superiores. Alojamiento de personal temporero, en planta baja o en plantas superiores si están vinculadas a las plantas inferiores y con entrada independiente desde la calle.

– Agrícola: Almacenes, viveros e invernaderos.

– Bodegas de cosechero, en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

– Ganadero: Actividades ganaderas de autoconsumo.

– Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria, y bodegas de cosechero en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo.

– Almacenes y comercio mayorista.

– Equipamiento comunitario: Docente, Cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo, Religiosos, deportivo, seguridad ciudadana y servicios urbanos.

– Oficinas: Libre ubicación en edificio residencial y en edificio exclusivo.

– Comercio: En planta baja de edificio residencial o de hospedaje y en edificio exclusivo.

– Hospedaje: En edificio exclusivo y en plantas altas de edificio compartido con comercio.

– Infraestructuras básicas.

2) Usos no constructivos: agrícola y áreas libres.

b) En las plantas sótano solamente podrán instalarse usos complementarios de los de las plantas ubicadas sobre rasante.

5. Parámetros urbanísticos y edificatorios

5.1. Intervenciones constructivas de nueva planta

• Tipología edificatoria:

Uso residencial:

Edificio aislado de 1 vivienda

Edificio aislado de 2 viviendas (pareadas o bifamiliares)

Edificio aislado de vivienda colectiva

Uso compartido:

Edificio aislado de 1 o 2 viviendas

Uso no residencial:

Edificio aislado

• Parcela mínima edificable:

Es toda parcela existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Las parcelas generadas por subdivisión de la propiedad original tendrán las siguientes características:

Edificio 1 vivienda: Frente mínimo de 15 m. y superficie mínima de 500 m².

Edificio 2 viviendas: Frente mínimo de 15 m. y superficie mínima de 1000 m² (500 m² por vivienda).

Edificio aislado de vivienda colectiva: Frente mínimo de 20 m. y superficie mínima de 1.000 m².

Resto de usos: frente mínimo de 15 m. y superficie mínima de 500 m².

• Edificabilidad:

La edificabilidad será de 0,9 m².

• Separación mínima a vía pública:

La línea grafiada en el plano de Líneas de Fachada, en su defecto 3 m, medido desde el punto más saliente de la fachada.

Para las carreteras A-4204 y A-4205 a su paso por suelo urbano no consolidado, se utilizará la sección tipo 5 del plano NR-5A.

• Separación mínima a linderos:

La línea grafiada en el plano de Líneas de Fachada, en su defecto, 3 m, medido desde el punto más saliente de la fachada.

En aquellas parcelas donde los condicionantes anteriores impidan la materialización de la superficie edificable, la edificación podrá adosarse a los linderos en los siguientes casos:

- Que el frente de parcela al espacio público de acceso a la misma sea inferior a 11 metros.
- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente 2 edificios en parcelas colindantes, y se adosen por deseo expreso de las propiedades.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Todo lo anterior sin perjuicio de la existencia de servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

• Separación entre edificios:

La separación entre edificios de una misma parcela será como mínimo de 5 metros, que se medirá siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón, cuerpo cerrado, etc).

• Número máximo de plantas:

Sobre rasante: Dos plantas y entrecubierta.

Bajo rasante: Dos plantas y semisótano.

El número de plantas se medirá sobre fachada de cota de origen más baja.

- Altura máxima sobre la cota de origen:

La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 8,5 m. La altura se medirá desde el punto medio de la fachada que de frente a la calle, en su encuentro con el terreno definitivo.

Uso de bodega: La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 11 m.

- Altura libre de pisos:

Planta baja:

Mínimo: 2,50 m.

Máximo en bodegas: Libre

Máximo resto: 4,50 m.

Planta alta:

Mínimo: 2,50 m.

Máximo en bodegas: Libre

Máximo: 2,80 m.

- Salientes de fachada:

Las dimensiones de los balcones, balconadas, miradores y cuerpos bolados son libres, siempre y cuando se respeten las separaciones establecidas a los linderos y a los edificios situados en la misma parcela.

- Cornisa y aleros:

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la línea de fachada no excederá de 0,80 cm.

- Cubiertas:

La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50 por ciento.

No se admiten las mansardas.

Se permiten las buhardillas con estas condiciones: a) no podrán sobresalir del plano de fachada, b) no podrán superar la cumbrera del edificio, c) se separarán de las medianeras al menos 1 m, y d) entre ellas existirá una distancia igual a su anchura como mínimo.

No se admitirán los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas. Se permiten las terrazas embebidas dentro de la cubierta. Se separarán de las medianeras al menos 1 m. y el antepecho inferior deberá tener 1,10 m. de altura como mínimo y deberá retranquearse, como mínimo, 1 m. de la línea de fachada del edificio.

Las terrazas se admitirán en caso de que se encuentren embebidas en el faldón de la cubierta, con una superficie menor al 30 por ciento de la superficie ocupada en planta por el edificio.

La iluminación de cubiertas también se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

- Fachadas:

El acabado de las fachadas en esta zona será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra usados tradicionalmente en el lugar, mortero monocapa o similar en tonos ocres.

- Medianeras:

Todas las medianeras que queden vistas tendrán consideración de fachadas en su tratamiento exterior.

- Resto de parámetros:

Los parámetros no regulados en esta ficha, se regularán por las normas urbanísticas de carácter general.

5.2. Intervenciones constructivas en edificios existentes

- Reedificación de edificios:

Se podrán reedificar todos los edificios siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa y se destinen a un uso autorizado.

- Modificación de los edificios:

Se permitirá cualquier tipo de modificación, siempre que se destine a uso autorizado, y cumplan todos los parámetros urbanísticos aplicables al edificio, número de plantas, retranqueos, fondo edificable, etc.

- Intervenciones en edificios declarados fuera de ordenación:

Solo se podrán realizar intervenciones de conservación y ornato.

También se permitirán aquellas directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, y las que se determinan en el artículo 67 de estas Normas Subsidiarias.

5.3. Intervenciones de demolición

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

Los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, Protección y Conservación del Patrimonio Cultural.

6. Condiciones y parámetros aplicables en los terrenos calificados pormenorizadamente con el uso de vial de dominio y uso público

- a) Usos pormenorizados:

Calles de tráfico rodado o peatonal

Jardines de protección

- b) Instalaciones y construcciones permitidas:

Las precisas para desarrollar los fines del uso asignado.

Artículo 214. Ordenanza OR5 Zona Agropecuaria

1. Objeto

Se trata de la ordenación del Suelo Urbano de la zona agropecuaria de Baños de Ebro, delimitada en el plano de Calificación Global-Ordenanzas como OR5.

2. Usos globales autorizados

- a) Característicos:

Bodegas

Granjas

b) Complementarios:

Vías de dominio y uso público

3. Intervenciones constructivas

En éste ámbito y en las condiciones señaladas en este artículo, se permiten las siguientes intervenciones constructivas:

- De nueva planta
- Modificaciones
- Demoliciones

4. Usos pormenorizados autorizados**a) Usos característicos y compatibles autorizados:****– Usos constructivos:****• Uso característico:**

– Residencial: Vivienda familiar (dos viviendas como máximo) vinculadas necesariamente a bodega o explotación agraria

- Bodegas
- Explotaciones ganaderas
- Almacenes agrícolas

• Usos compatibles:

- Residencial: Txokos-merenderos. Alojamiento de temporeros
- Artesanía y productos artísticos
- Infraestructuras básicas
- Usos no constructivos:

Agrícola y áreas libres

5. Parámetros urbanísticos y edificatorios**5.1. Intervenciones constructivas de nueva planta****• Tipología edificatoria:**

Edificación aislada

• Parcela mínima edificable:

Es toda parcela existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Las parcelas generadas por subdivisión de la propiedad original tendrán las siguientes características:

Frente mínimo de 20 m., y una superficie mínima de 500 m².

• Ocupación:

Inferior al 80 por ciento de la parcela

• Edificabilidad:

0,80 m²/m²

- Separación mínima a vía pública:

Las señaladas en el plano de Líneas de Fachada, y en su defecto 3 m.

Para las carreteras A-4204 y A-4205 a su paso por suelo urbano no consolidado, se utilizará la sección tipo 5 del plano NR-5A.

- Separación a linderos:

Las señaladas en el plano de líneas de fachadas, y en su defecto 3 m, medido desde el punto más saliente de la fachada.

En aquellas parcelas donde los condicionantes anteriores impidan la materialización de la superficie edificable, la edificación podrá adosarse a los linderos en los siguientes casos:

- Que exista un edificio adosado al lindero.
- Que se construyan conjuntamente 2 edificios en parcelas colindantes, y se adosen por deseo expreso de las propiedades.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Todo lo anterior sin perjuicio de la existencia de servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

- Número máximo de plantas:

Sobre rasante:

Uso residencial vinculado a la bodega o explotación agropecuaria:

Dos plantas incluida la baja

Resto de usos:

Planta baja

Bajo rasante: dos plantas, incluido el semisótano

- Altura máxima sobre la cota de origen:

Uso residencial vinculado a la bodega o explotación agropecuaria:

La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 7,0 m.

Uso de bodega:

El necesario para el proceso de elaboración.

Resto de usos:

La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 4,5 m.

Las citadas alturas se medirán desde el punto medio de la fachada que de frente a la calle, en su encuentro con el terreno definitivo.

- Altura libre de pisos:

Planta baja:

Mínimo: 2,80 m.

Máximo con bodegas: Libre

Máximo resto: 4,50 m.

Planta alta:

Mínimo: 2,50 m.

Máximo: 2,80 m.

- Salientes de fachada:

Podrán construirse en las fachadas que den frente a la calle, situados en la línea envolvente de la edificación, en las siguientes condiciones:

- Que la distancia recta a la fachada opuesta sea al menos de 8 m.
- Que el saliente no exceda de 0,80 m.
- Que el saliente tenga una altura libre sobre la cota de origen de 3,5 m., como mínimo.
- Que la longitud total no exceda a la mitad de la de su fachada.

Dentro del área de movimiento de la edificación los salientes son libres, siempre y cuando respeten las distancias a los linderos laterales marcadas en el plano de líneas de fachada, o en el párrafo anterior denominado "separación a linderos laterales".

- Cornisa y aleros:

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la línea de fachada no excederá de 0,80 cm.

- Cubiertas:

La cubierta será inclinada y tendrá una inclinación máxima del 50 por ciento.

No se admiten las mansardas.

Se permiten las buhardillas con estas condiciones: a) no podrán sobresalir del plano de fachada, b) no podrán superar la cumbrera del edificio, c) se separarán de las medianeras al menos 1 m, y d) entre ellas existirá una distancia igual a su anchura como mínimo.

No se admitirán los áticos retranqueados si el edificio ha alcanzado el número máximo de plantas. Se permiten las terrazas embebidas dentro de la cubierta. Se separarán de las medianeras al menos 1 m. y el antepecho inferior deberá tener 1,10 m. de altura como mínimo y deberá retranquearse, como mínimo, 1 m. de la línea de fachada del edificio.

La iluminación de cubiertas también se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta.

El material de cobertura será teja cerámica curva del color utilizado en su entorno.

- Fachadas:

El acabado de las fachadas en esta zona será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra usados tradicionalmente en el lugar, mortero monocapa o similar.

- Resto de parámetros:

Los parámetros no regulados en esta ficha, se regularán por las normas urbanísticas de carácter general.

5.2. Intervenciones constructivas en edificios existentes

- Reedificación de edificios:

Se podrán reedificar todos los edificios siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa y se destinen a un uso autorizado.

- Modificación de los edificios:

Se permitirá cualquier tipo de modificación, siempre que se destine a uso autorizado, y cumplan todos los parámetros urbanísticos aplicables al edificio, número de plantas, retranqueos, fondo edificable, etc.

• Intervenciones en edificios declarados fuera de ordenación:

Solo se podrán realizar intervenciones de conservación y ornato.

También se permitirán aquellas directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, y las que se determinan en el artículo 67 de estas Normas Subsidiarias.

5.3. Intervenciones de demolición

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

6. Condiciones y parámetros aplicables en los terrenos calificados pormenorizadamente con el uso de vial de dominio y uso público

a) Usos pormenorizados:

Calles de tráfico rodado o peatonal

Jardines de protección

b) Instalaciones y construcciones permitidas:

Las precisas para desarrollar los fines del uso asignado