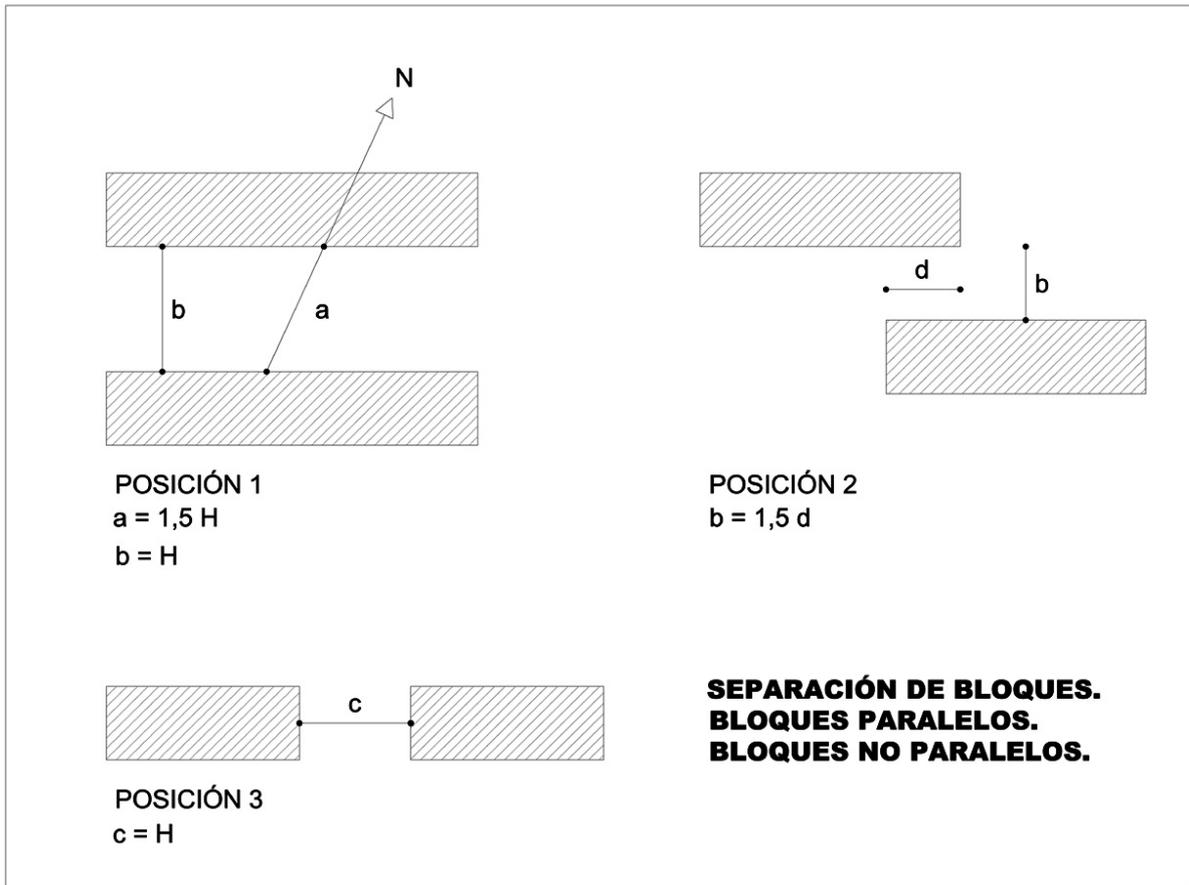




<b>1.</b> Generalidades	Sólo será posible la aplicación de esta ordenanza cuando concurren las siguientes circunstancias: -Que se trate de una actuación inmobiliaria mínima de <b>50 viviendas</b> . -Que el <b>proyecto se efectúe conjunto o con una ordenación de volúmenes previa</b> . -Que <b>se justifique adecuadamente el cambio tipológico de la ordenación</b> con las zonas limítrofes colindantes para evitar volúmenes inadecuados contrapuestos y consolidación de medianerías.		
	DELIMITACIÓN	La delimitación de la aplicación plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.	
	GRADOS	Se definen dos grados o categorías.	
	DEFINICIÓN	El tipo de edificación será en bloques abiertos.	
<b>2.</b> Condiciones de volumen e higiénicas	PARCELA MÍNIMA	<b>Grado 1</b>	La superficie mínima será de <b>600m<sup>2</sup></b> .
		<b>Grado 2</b>	La superficie mínima será de <b>500m<sup>2</sup></b> .
	ALTURAS	<b>Grado 1</b>	La altura máxima será de <b>5 plantas, o 16 metros</b> .
		<b>Grado 2</b>	La altura máxima será de <b>4 plantas, o 13 metros</b> .
		La altura libre mínima de piso será de 2.50 metros, en planta baja será de 3.00 metros y un máximo de 4.00 metros. En usos residenciales la altura libre mínima en planta baja podrá ser de 2.50 metros.	
	FONDOS EDIFICABLES	Doble crujía	<b>12 metros</b>
		Triple crujía	<b>16 metros</b>
		Doble crujía pareada	<b>30 metros</b>
	Bloques aislados continuos y alineados, la línea máxima no excederá de: No considerándose como tales cuando aún siendo continuos existe una clara diferencia volumétrica entre ellos		<b>40 metros</b>
	PATIOS	<b>En ningún caso quedarán abiertos a fachada o interiores de ventilación medianeros</b> que se utilicen para el tendido de ropa sin la debida protección visual. Se utilizará cualquier sistema cerámico o metálico que garantice debidamente las condiciones estéticas del bloque e imposibilite que sea percibido desde el exterior el tendido de ropa o aquellos elementos que puedan menospreciar la calidad del conjunto.	
	CUERPOS VOLADOS	Se permiten los cuerpos volados abiertos y cerrados, con un máximo de 1 metro, siempre que dejen en planta baja una altura mínima de 3.50m. ¿?	
	CERRAMIENTOS	Los cerramientos de solares no podrán tener la altura superior a 2 metros. Será privativo del Ayuntamiento el no autorizar el cerramiento de solares, si así lo aconsejase el interés público.	
OCUPACIÓN DEL SUELO	La <b>ocupación máxima será del 60%</b> .		
RETRANQUEOS	El retranqueo mínimo a la fachada del solar entendido como tal la línea que lo separa de la vía pública, será de <b>5 metros</b> .		
SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES	Bloques paralelos	Ver gráfico anexo y descripción adjunta.	
	Bloques no paralelos		
<b>3.</b> Condiciones de Uso	VIVIENDA	En categorías 2ª, y dispondrán de una plaza de aparcamiento mínimo por vivienda.	
	GARAJE-APARC.	En categorías 1ª, 2ª. Puede situarse en planta baja o/y sótano.	
	INDUSTRIAL	En categoría 1ª.	
	COMERCIAL	En categoría 2ª y 3ª.	
	OFICINAS	En categoría 2ª y 3ª.	
	OTROS USOS	<b>Espectáculos. Salas de Reunión:</b> En todas las categorías. <b>Religioso:</b> En categoría 2ª y 3ª. <b>Cultural:</b> En todas las categorías. <b>Deportivo. Sanitario.</b> <b>Usos Prohibidos:</b> Todos los no especificados.	
	Cuando se solicite autorización para la apertura de actividades que correspondan a usos no residenciales, se deberá justificar suficientemente la resolución de las necesidades de aparcamiento que genere la actividad.		
<b>4.</b> Otras Considerac.	LUZ Y VENTILACIÓN	Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.	
	PATIOS	Todos los patios han de tener acceso desde lugar común. Se debe poder inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación y mayor de 3 metros. La altura del patio se realizará desde el nivel del piso del propio patio hasta la coronación del paramento que lo cierra en cubierta.	
	CUBIERTAS	Se permitirá <b>bajo cubiertas</b> , trasteros, usos comunes o residenciales, siempre que estos últimos estén vinculados a la vivienda de la planta inferior. Ángulo máximo 45º, inclinación que se medirá desde el punto exterior del forjado de techo del último piso con fachada del edificio proyectado, y no desde altura máxima permitida, no debiendo sobrepasar la altura máxima de cumbrera 3.5m. sobre el nivel del último forjado.	
	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Cuando altura semisótano sobre rasante sea > 1.00 m., se considerará planta baja. Deberán tener ventilación suficiente y una altura libre mínima de 2.20m. Nunca viviendas.	
<b>5.</b> Observaciones	<b>Plaza de Aparcamiento:</b> 2.20m x 4.50m. libres con altura libre de instalaciones de 2.20m. En este caso, únicamente se podrán construir __ viviendas debido a la densidad establecida en el Sector.		



SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES	Bloques paralelos	<p>-La separación “a”, medida según la orientación meridiana, será como mínimo, igual a vez y media la altura de los bloques.</p> <p>-La separación “b”, medida según la dirección normal a las fachadas, será, como mínimo, igual a la altura “H” de los bloques y nunca menor de 8 metros, hasta tres plantas y de 12 metros, de tres plantas en adelante.</p> <p>-Cuando se trate de <b>bloques de distinta altura</b>, para determinar su separación, se tomará la altura “H” del bloque situado más al Sur en caso de orientaciones no meridianas. Si los Bloques de altura desigual están orientados al N.S., se tomará la altura media.</p> <p>-Cuando los <b>bloques no se enfrenten en toda su longitud</b>, sino parcialmente, se rebajará la exigencia de separación “b”, pudiendo ésta ser igual o mayor que vez y media la longitud “d”, de la proyección de un bloque sobre la alineación opuesta y siempre igual o mayor de 6 metros hasta tres plantas y dos metros más por cada planta que exceda de tres.</p> <p>-La separación “c”, entre testeros de bloques situados en la misma alineación será, como mínimo, igual a la altura “H” del bloque más bajo. Si los bloques no están en la misma alineación, sino que conservando el paralelismo están desplazados, se aplicará el mismo criterio.</p>
	Bloques no paralelos	<p>Le son de aplicación las prescripciones anteriores, midiéndose del modo siguiente:</p> <p>-Se delimitará a partir del bloque situado más al Sur la zona de prohibición de edificar según la exigencia del punto anterior. Si la alineación del segundo bloque corta con ésta línea de delimitación, se aplicará a la zona de mayor proximidad el criterio de los “bloques parcialmente opuestos”, con la condición además, de que las luces rectas de cualquier hueco sean iguales o mayores que la altura de los bloques.</p> <p>-En el caso de mutuo acuerdo entre colindantes, reflejado en escritura pública, pueden adosarse en bloques o linderos, respetándose el resto de las condiciones.</p>