



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

 949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL
Directora: Bárbara García Torijano

BOP de Guadalajara, nº. 33, fecha: martes, 18 de Febrero de 2020

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE ARANZUEQUE

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ARANZUEQUE

431

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La-Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, se procede a la publicación del texto íntegro de la modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Aranzueque, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 6 de Noviembre de 2019.

En Aranzueque, a 13 de Febrero de 2020. La Alcaldesa-Presidenta, Raquel Flores Sánchez

MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA (RUB), ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA (RUA) Y EN LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DEL CASCO (RE) DE LAS NN. SS. MM. DE ARANZUEQUE

INDICE



1. - ANTECEDENTES
2. - BASES LEGALES PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS
3. - MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA (RUB), ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA (RUA) Y EN LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DEL CASCO (RE)
4. - JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN DE LOS SUELOS CALIFICADOS COMO ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA (RUB), ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA (RUA) Y ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DEL CASCO (RE).
5. - TRANSCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE DE LAS NORMAS DE ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN DE LOS SUELOS CALIFICADOS COMO ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA (RUB), ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA (RUA) Y ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DEL CASCO (RE).
6. - MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE DE LAS NORMAS DE ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN DE LOS SUELOS CALIFICADOS COMO ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA (RUB), ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA (RUA) Y ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DEL CASCO (RE).

1. Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Aranzueque datan de año 1.980 habiendo tenido dos modificaciones.

La primera en el año 1.991 y que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 12 de Junio de 1.992, en lo que se refiere a la clasificación de los suelos urbanos, y otra posterior del 23 de Noviembre de 1992 en la que clasificaba el suelo definido como no urbanizable.

La segunda en el año 1.994 aprobada definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo el 4 de Noviembre de 1.994.

2. Bases legales para la modificación de las ordenanzas

Las base legales aplicadas para la modificación de las ordenanzas que afectan a los suelos calificados como ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA (RUB), ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA (RUA) y ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DEL CASCO (RE) son según la TRLOTAU:

Artículo 39 El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17.



Disposición transitoria cuarta Régimen urbanístico del suelo

1. El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente:

1.3. Suelo clasificado como urbano:

b) Al que esté situado en Municipios que dispongan de Planes Generales o Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar, se le aplicarán las siguientes reglas.

1ª. Cuando los terrenos cumplan las condiciones de solar o de suelo urbano consolidado a que se refiere el número 2 del artículo 45, será de aplicación el régimen de las actuaciones edificatorias regulado en el artículo 130 y concordantes de esta Ley.

3. Tramitación de la modificación de ordenanzas reguladoras de la edificación de los suelos calificados como zona residencial unifamiliar baja (RUB), zona residencial unifamiliar alta (RUA) y zona residencial de extensión del casco (RE).

Las bases legales para la tramitación de la modificación de ordenanzas reguladoras de la edificación de los suelos calificados como zona residencial unifamiliar baja (RUB), zona residencial unifamiliar alta (RUA) y zona residencial de extensión del casco (RE) se realizara basándose los artículos de la TRLOTAU.

Artículo 10 La concertación interadministrativa de instrumentos territoriales

4. El instrumento o proyecto se remitirá también a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, ante la cual se justificará la efectiva realización del trámite respecto del resto de Administraciones públicas.

Artículo 36 La tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación de Suelo Urbano, determinados Planes Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

1. Durante la redacción técnica de los planes, la Administración que los promueva realizará consultas con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el documento elaborado. Tratándose de Planes de Ordenación Municipal, será preceptivo realizar, para la preparación de la concertación interadministrativa, consultas con los Municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados y, en especial, cuando el estado de su instrucción permita identificar sus determinaciones básicas y estructurales, con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y, en su caso, con los Planes de Ordenación del Territorio en vigor.

2. Concluida la redacción técnica del Plan, la Administración promotora del mismo, lo someterá simultáneamente a:



A) Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante ella, el proyecto diligenciado del Plan, deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Municipio o Municipios afectados por la ordenación a establecer.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento si se introdujesen modificaciones sustanciales en el Plan a causa, bien de las alegaciones formuladas en la información pública, bien de los informes emitidos por otras Administraciones públicas, bastando que el órgano que otorgue la aprobación inicial la publique en la forma establecida en el párrafo anterior y notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones.

B) Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

C) Dictamen de los Municipios colindantes al que promueva el plan en los supuestos que reglamentariamente se determinen, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación y el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes que coincidirá, en cuanto a su extensión, con el plazo de información pública.

El desacuerdo entre Municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas en el artículo 24 o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo o, en su caso, por la Comisión Regional de Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en el supuesto y los términos establecidos en el número 3 del artículo 34.

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento Pleno u órgano competente de la Administración promotora del plan, resolverá sobre su aprobación inicial, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

Artículo 37 La tramitación para la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación de Suelo Urbano, determinados Planes Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos



1. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva, iniciará un período consultivo y de análisis del Plan de Ordenación Municipal, Plan de Delimitación de Suelo Urbano, Plan Especial que no sea de reforma interior y que afecte a elementos integrantes de la ordenación estructural o Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondientes con la Administración promotora y las demás Administraciones afectadas en los términos del artículo 10. Durante este período consultivo:

- a. Recabará los informes oportunos.
- b. Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que se echen en falta o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas.
- c. Ofrecerá, en su caso, alternativas técnicas de consenso interadministrativo.
- d. Otorgará directamente la aprobación definitiva, obviando o abreviando el período consultivo, cuando el expediente sometido a su consideración así lo permita.

2. Atendidos los requerimientos previstos en el número anterior y transcurridos cuarenta días desde la solicitud de aprobación definitiva, la Administración promotora del Plan, si considera oportuna la inmediata conclusión del período consultivo, podrá solicitar que se resuelva sin más dilación. Transcurridos tres meses sin resolución expresa sobre esta nueva solicitud, el Municipio o la Administración promotores del Plan podrá requerir a la Consejería para que reconozca y publique la aprobación definitiva.

3. La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:

- a. Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.
- b. Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.
- c. Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del número 1 del artículo 24, dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras de características adecuadas.
- d. Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.
- e. Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.



En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.

4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.

5. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan pueda aplicarse con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.

Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

4. Memoria justificativa de la modificación de ordenanzas reguladoras de la edificación de los suelos calificados como zona residencial unifamiliar baja (RUB), zona residencial unifamiliar alta (RUA) y zona residencial de extensión del casco (RE).

La Justificación de la modificación de ordenanzas reguladoras de la edificación de los suelos calificados como zona residencial unifamiliar baja (RUB), zona residencial unifamiliar alta (RUA) y zona residencial de extensión del casco (RE), admitiéndose las tipologías de viviendas pareadas y agrupadas, para igualar la tipología de edificaciones existentes en los tres ámbitos que marcan las ordenanzas, pero sin modificar la edificabilidad, la parcela mínima, ni la ocupación, también se modifica la altura máxima de las edificaciones, ya que debido a las nuevas exigencias constructivas han aumentado considerablemente el canto de los forjados, pasando estos a tener un canto mínimo de 40 cm, así como la separación con el terreno, para así adecuarse a las nuevas exigencias de las distintas normativas vigentes.

A continuación se describen zona por zona su estado actual y la modificación que se efectúa

RUB.

Estado actual artcº 139.-Definición y delimitación:

1.- Se entiende por zona unifamiliar baja, a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones unifamiliares, rodeadas de



espacios libres de carácter privado, con una previsión, a efectos únicamente de planificación de estas Normas de 14 viv/ Ha

Modificación

1.- Se entiende por zona unifamiliar baja, a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones unifamiliares pareadas o agrupadas rodeadas de espacios libres de carácter privado, con una previsión, a efectos únicamente de planificación de estas Normas de 14 viv/ Ha

Estado actual artcº 140.- Condiciones de ordenación y edificación

1.- Tipo de edificación:

Viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de jardín privado

Modificación

Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o agrupadas rodeadas de jardín privado

4.- condiciones de retranqueo:

A los otros linderos tres metros

Modificación

A los otros linderos tres metros en su caso

5.- Condiciones de altura máxima

Altura máxima: 6, 5 mts.

Modificación

Altura máxima: 7, 5 mts.

7.- Condiciones de ambientes y estéticas:

Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda aislada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento

Modificación Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda aislada pareada o agrupada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento

RUA.

Estado actual artcº 142.- Definición y delimitación:

1.- Se entiende por zona unifamiliar alta, a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones unifamiliares, rodeadas de espacios libres de carácter privado, con una previsión, a efectos únicamente de planificación de estas Normas de 50 viv/ Ha

Modificación

1.- Se entiende por zona unifamiliar baja, a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones unifamiliares aisladas pareadas o agrupadas rodeadas de espacios libres de carácter privado, con una previsión, a efectos únicamente de planificación de estas Normas de 50 viv/ Ha



Estado actual artcº 143.- Condiciones de ordenación y edificación

1.- Tipo de edificación:

Viviendas unifamiliares pareadas o agrupadas, rodeadas de jardín privado

Modificación

Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o agrupadas rodeadas de jardín privado

5.- Condiciones de altura máxima

Altura máxima: 6, 5 mts.

Modificación

Altura máxima: 7, 5 mts.

7.- Condiciones de ambientes y estéticas:

Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda agrupada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento

Modificación Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda aislada pareada o agrupada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento.

RE.

Estado actual artcº 145.- Definición y delimitación

Se entiende por zona residencial de extensión de casco (RE), a la parte de suelo urbano ,en la que solución adoptada corresponde a edificaciones destinadas a viviendas o almacenes y pequeña industria, con una previsión, a efectos de planificación en estas normas, de 30 viv/ Ha, siendo su uso predominante el de vivienda

Modificación

Se entiende por zona residencial de extensión de casco (RE), a la parte de suelo urbano

En la que solución adoptada corresponde a edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o agrupadas o almacenes y pequeña industria, con una previsión, a efectos de planificación en estas normas, de 30 viv/ Ha, siendo su uso predominante el de vivienda

7.- Condiciones de ambientes y estéticas:

Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda agrupada,, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento

Modificación Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda aislada pareada o agrupada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento

Estado actual Artcº 147.-Desarrollo

Las edificaciones incluidas en la zona residencial de extensión de casco (RE),



podrán desarrollarse directamente a partir de las presentes Normas, salvo que se encuentren en los terrenos correspondientes a alguna de las 6 unidades de actuación delimitadas en el plano de ordenación nº 4 de estas Normas Subsidiarias, en cuyo caso deberá redactarse previamente los Proyectos de Compensación, y urbanización con objeto de garantizar un reparto equitativo entre los propietarios de las cesiones de terreno a favor del Ayuntamiento, así como la conexión de las infraestructuras con los sistemas generales de la localidad.

Modificación Las edificaciones incluidas en la zona residencial de extensión de casco (RE), podrán desarrollarse directamente a partir de las presentes Normas, salvo que se encuentren en los terrenos correspondientes a alguna de las 4 unidades de actuación, según la modificación de 1.994 de estas Normas Subsidiarias, cuya gestión y desarrollo se harán según la TRLOTAU y en especial la disposición transitoria cuarta, con objeto de garantizar un reparto equitativo entre los propietarios de las cesiones de terreno a favor del Ayuntamiento, así como la conexión de las infraestructuras con los sistemas generales de la localidad.

Para una mejor comprensión de lo especificado anteriormente se va a transcribir literalmente las ordenanzas actuales, y posteriormente las modificadas, manteniendo la misma numeración del articulado que en el planeamiento actualmente vigente.

5. Transcripción del planeamiento vigente de las Normas de ordenanzas reguladoras de la edificación de los suelos calificados como zona residencial unifamiliar baja (RUB), zona residencial unifamiliar alta (RUA) y zona residencial de extensión del casco (RE).

CAPITULO XX: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA (RUB).

Artículo 139.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1.- Se entiende por zona unifamiliar baja, a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones unifamiliares, rodeadas de espacios libres de carácter privado, con una previsión, a efectos únicamente de planificación de estas Normas de 14 viv/ Ha

2.- Su delimitación queda reflejada en el plano nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 140.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

1.- Tipo de edificación:

Viviendas unifamiliares aisladas, rodeadas de jardín privado

2.- Parcela Mínima:

Parcela mínima: 500 m²

En parcelación los solares resultantes deberán presentar formas lo más regular



posible.

3.- Ocupación máxima : 35 %

4.- condiciones de retranqueo :

- A las vías públicas CINCO metros
- A los otros linderos TRES metros

5.- Condiciones de altura máxima :

- Número máximo de plantas : Dos
- Altura máxima : 6, 5 mts.

Los elementos constructivos que podrá sobrepasar la altura máxima serán exclusivamente los indicados en el Apartado 2 del Artículo 26.

6.- Condiciones de edificabilidad:

Edificabilidad máxima : 0,60 m²/m²

7.- Condiciones de ambientes y estéticas:

Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda aislada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento.

Las fachadas a vías públicas o visibles desde las mismas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos.

8.- Condiciones de uso:

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda
- Comercio y oficinas en edificio de viviendas
- Hotelero
- Instalación de servicio público

Artículo 141.- Desarrollo

Las edificaciones incluidas en la zona residencial unifamiliar baja (RUB), podrán desarrollarse directamente a partir de estas Normas Subsidiarias mediante la redacción del preceptivo proyecto de edificación, para la concesión de licencia municipal.

CAPITULO XXI: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA (RUA).

Artículo 142.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN



1.- Se entiende por zona unifamiliar alta, a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones unifamiliares, rodeadas de espacios libres de carácter privado, con una previsión, a efectos únicamente de planificación de estas Normas de 50 viv/ Ha

2.- Su delimitación queda reflejada en el plano nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 143.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

1.- Tipo de edificación:

Viviendas unifamiliares pareadas o agrupadas con jardín privado

2.- Parcela Mínima

Parcela mínima: 200 m²

En parcelación los solares resultantes deberán presentar formas lo más regular posible.

3.- Ocupación máxima : 50 %

4.- condiciones de retranqueo :

- A las vías públicas TRES metros
- A los otros linderos TRES metros en su caso

5.- Condiciones de altura máxima :

- Número máximo de plantas : Dos
- Altura máxima : 6, 5 mts.

Los elementos constructivos que podrá sobrepasar la altura máxima serán exclusivamente los indicados en el Apartado 2 del Artículo 26.

6.- Condiciones de edificabilidad:

Edificabilidad máxima : 1,00 m²/m²

7.- Condiciones de ambientes y estéticas:

Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda agrupada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento.

Las fachadas a vías públicas o visibles desde las mismas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos.

8.- Condiciones de uso:

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda



- Comercio y oficinas en edificio de viviendas
- Hotelero
- Instalación de servicio público

Artículo 144.- Desarrollo

Las edificaciones incluidas en la zona residencial unifamiliar alta (RUA), podrán desarrollarse directamente a partir de estas Normas Subsidiarias mediante la redacción del preceptivo proyecto de edificación, para la concesión de licencia municipal.

CAPITULO XXII: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DEL CASCO (RE)

Artículo 145.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1.- Se entiende por zona residencial de extensión del casco (RE) , a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones destinadas a viviendas o almacenes y pequeña industria, con una previsión, a efectos únicamente de planificación de estas Normas de 30 viv/ Ha, siendo su uso predominante el de vivienda.

2.- Su delimitación queda reflejada en el plano nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 146.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

1.- Tipo de edificación:

Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o agrupadas

2.- Parcela Mínima:

Parcela mínima: 300 m²

En parcelación los solares resultantes deberán presentar formas lo más regular posible.

3.- Ocupación máxima : 60 %

4.- condiciones de retranqueo :

- A las vías públicas TRES metros
- A los otros linderos TRES metros en su caso

5.- Condiciones de altura máxima :

- Número máximo de plantas : Dos
- Altura máxima : 7, 5 mts.



Los elementos constructivos que podrá sobrepasar la altura máxima serán exclusivamente los indicados en el Apartado 2 del Artículo 26.

6.- Condiciones de edificabilidad:

Edificabilidad máxima: 1,20 m²/m²

7.- Condiciones de ambientes y estéticas:

Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda agrupada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento.

Las fachadas a vías públicas o visibles desde las mismas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos.

8.- Condiciones de uso:

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda
- Comercio y oficinas en edificio de viviendas
- Almacenes y pequeñas industrias en edificios independientes o anejos a la vivienda
- Hotelero
- Instalación de servicio público

Artículo 147.- Desarrollo

Las edificaciones incluidas en la zona residencial de extensión de casco (RE), podrán desarrollarse directamente a partir de las presentes Normas, salvo que se encuentren en los terrenos correspondientes a alguna de las 6 unidades de actuación delimitadas en el plano de ordenación nº 4 de estas Normas Subsidiarias, en cuyo caso deberá redactarse previamente los Proyectos de Compensación, y urbanización con objeto de garantizar un reparto equitativo entre los propietarios de las cesiones de terreno a favor del Ayuntamiento, así como la conexión de las infraestructuras con los sistemas generales de la localidad.

6. Modificación del planeamiento vigente de las Normas de ordenanzas reguladoras de la edificación de los suelos calificados como zona residencial unifamiliar baja (RUB), zona residencial unifamiliar alta (RUA) y zona residencial de extensión del casco (RE).

SE HA PUESTO EN NEGRILLA LA PARTE DE LA ORDENANZA QUE SE MODIFICA

CAPITULO XX: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BAJA (RUB).

Artículo 139.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1.- Se entiende por zona unifamiliar baja, a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones unifamiliares pareadas o



agrupadas rodeadas de espacios libres de carácter privado, con una previsión, a efectos únicamente de planificación de estas Normas de 14 viv/ Ha

2.- Su delimitación queda reflejada en el plano nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 140.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

1.- Tipo de edificación:

Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o agrupadas rodeadas de jardín privado

2.- Parcela Mínima:

Parcela mínima: 500 m²

En parcelación los solares resultantes deberán presentar formas lo más regular posible.

3.- Ocupación máxima : 35 %

4.- condiciones de retranqueo :

- A las vías públicas CINCO metros
- A los otros linderos TRES metros en su caso

5.- Condiciones de altura máxima :

- Número máximo de plantas : Dos
- Altura máxima : 7, 5 mts.

Los elementos constructivos que podrá sobrepasar la altura máxima serán exclusivamente los indicados en el Apartado2 del Artículo 26.

6.- Condiciones de edificabilidad:

Edificabilidad máxima : 0,60 m²/m²

7.- Condiciones de ambientes y estéticas:

Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda aislada pareada o agrupada , no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento.

Las fachadas a vías públicas o visibles desde las mismas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos.

8.- Condiciones de uso:

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda



- Comercio y oficinas en edificio de viviendas
- Hotelero
- Instalación de servicio público

Artículo 141.- Desarrollo

Las edificaciones incluidas en la zona residencial unifamiliar baja (RUB), podrán desarrollarse directamente a partir de estas Normas Subsidiarias mediante la redacción del preceptivo proyecto de edificación, para la concesión de licencia municipal.

CAPITULO XXI: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ALTA (RUA).

Artículo 142.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1.- Se entiende por zona unifamiliar alta, a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones unifamiliares, pareadas o agrupadas rodeadas de espacios libres de carácter privado, con una previsión, a efectos únicamente de planificación de estas Normas de 50 viv/ Ha

2.- Su delimitación queda reflejada en el plano nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 143.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

1.- Tipo de edificación:

Viviendas unifamiliares aisladas pareadas o agrupadas con jardín privado

2.- Parcela Mínima:

Parcela mínima: 200 m²

En parcelación los solares resultantes deberán presentar formas lo más regular posible.

3.- Ocupación máxima : 50 %

4.- condiciones de retranqueo :

- A las vías públicas TRES metros
- A los otros linderos TRES metros en su caso

5.- Condiciones de altura máxima :

- Número máximo de plantas : Dos
- Altura máxima : 7, 5 mts.

Los elementos constructivos que podrá sobrepasar la altura máxima serán



exclusivamente los indicados en el Apartado 2 del Artículo 26.

6.- Condiciones de edificabilidad:

Edificabilidad máxima : 1,00 m²/m²

7.- Condiciones de ambientes y estéticas:

Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda aislada, pareada o agrupada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento.

Las fachadas a vías públicas o visibles desde las mismas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos.

8.- Condiciones de uso:

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda
- Comercio y oficinas en edificio de viviendas
- Hotelero
- Instalación de servicio público

Artículo 144.- Desarrollo

Las edificaciones incluidas en la zona residencial unifamiliar alta (RUA), podrán desarrollarse directamente a partir de estas Normas Subsidiarias mediante la redacción del preceptivo proyecto de edificación, para la concesión de licencia municipal.

CAPITULO XXII: ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DEL CASCO (RE)

Artículo 145.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1.- Se entiende por zona residencial de extensión del casco (RE) , a la parte del suelo urbano, en la que la ordenación adoptada corresponde a edificaciones destinadas a viviendas o almacenes y pequeña industria, con una previsión, a efectos únicamente de planificación de estas Normas de 30 viv/ Ha, siendo su uso predominante el de vivienda.

2.- Su delimitación queda reflejada en el plano nº 2 de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 146.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

1.- Tipo de edificación:

Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o agrupadas



2.- Parcela Mínima:

Parcela mínima: 300 m²

En parcelación los solares resultantes deberán presentar formas lo más regular posible.

3.- Ocupación máxima : 60 %

4.- condiciones de retranqueo :

- A las vías públicas TRES metros
- A los otros linderos TRES metros en su caso

5.- Condiciones de altura máxima :

- Número máximo de plantas : Dos
- Altura máxima : 7, 5 mts.

Los elementos constructivos que podrá sobrepasar la altura máxima serán exclusivamente los indicados en el Apartado 2 del Artículo 26.

6.- Condiciones de edificabilidad:

Edificabilidad máxima : 1,20 m²/m²

7.- Condiciones de ambientes y estéticas:

Los edificios a construir deberán adaptarse a la tipología característica de la vivienda aislada, pareada o agrupada, no permitiéndose la utilización de cubiertas de fibrocemento.

Las fachadas a vías públicas o visibles desde las mismas, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos.

8.- Condiciones de uso:

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda
- Comercio y oficinas en edificio de viviendas
- Almacenes y pequeñas industrias en edificios independientes o anejos a la vivienda
- Hotelero
- Instalación de servicio público

Artículo 147.- Desarrollo

Las edificaciones incluidas en la zona residencial de extensión de casco (RE), podrán desarrollarse directamente a partir de las presentes Normas, salvo que se encuentren en los terrenos correspondientes a alguna de las 4 unidades de



actuación, según la modificación de 1.994 de estas Normas Subsidiarias, en cuyo caso deberá redactarse previamente los Proyectos por gestión directa o indirecta según la TRLOTAU, con objeto de garantizar un reparto equitativo entre los propietarios de las cesiones de terreno a favor del Ayuntamiento, así como la conexión de las infraestructuras con los sistemas generales de la localidad.

Con lo anteriormente descrito, se considera suficientemente descrita la modificación del planeamiento vigente, de las Normas de Ordenanzas Reguladoras de la edificación, de los suelos calificados como zona residencial unifamiliar baja (RUB), zona residencial unifamiliar alta (RUA) y zona residencial de extensión del casco (RE).