

## ORDENANZA 1: MANZANA COMPACTA

TEXTO REFUNDIDO, APROBACION  
PROVISIONAL PLENO 5-12-96  
Y CORRECCIONES C.P.U 20/6/97  
Y ORDEN 1.2.99 CONSEJ  
M.A.O.T

EL SECRETARIO



**CONDICIONES GENERALES** SEXTO REFUNDIDO. APROBACION  
 PROVISIONAL PLENO 5-12-96  
 Y CORRECCIONES C.P.U 29/6/97  
 Y ORDEN 1.2.99 CONSEJ  
 M.A.O.T

**ÁMBITO:**

- El señalado en el plano nº 2'.

**TIPOLOGÍA:**

- Cerrada entre medianeras, con patio de parcela o manzana.

**PARCELA MÍNIMA:**

- La catastral en el momento de aprobación de las presentes NNSS.
- 200 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones.

**SOLAR:**

- Solo se podrá edificar en parcelas que reúnan los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse edificables y que se encuentren totalmente urbanizadas, entendiéndose con ello que cuentan con los siguientes servicios:

- \* Viario por calzada pavimentada y encintado de aceras, bordeando al menos el frente de la parcela.
- \* Abastecimiento de agua.
- \* Red de Saneamiento para evacuación de aguas residuales.
- \* Suministro de energía eléctrica.

EL SECRETARIO

**CONDICIONES DE VOLUMEN****ALINEACIONES:**

- Las señaladas en los planos correspondientes.

**RETRANQUEOS:**

- No se exige retranqueo a alineación oficial o vía pública, pero sí obligación de retranqueo mínimo de 3 metros del linde, en aquellos lindes que limiten con parcelas pertenecientes al resto de ordenanzas diferentes al de manzana compacta o al viario.
- Se admiten patios laterales, posteriores o a fachada.
- El retranqueo mínimo de las piscinas será de 3 metros a linderos siempre que toda la construcción esté comprendidas dentro de un plano de 30° sobre la horizontal con vertice en el linde de parcela.
- El retranqueo mínimo del vallado interior de instalaciones deportivas será de 3 metros debiendo en todos los casos ser de tela metálica o similar con una altura máxima de 4 metros; en ambos casos se permitirá el adosamiento al lindero cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

#### OCUPACIÓN:

- Máximo 70% de la superficie total de la parcela.

#### EDIFICABILIDAD:

- Será de  $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de la superficie total de la parcela.
- El computo de los sótanos se efectuará de la siguiente manera:
  - \* Cuando los sótanos estén destinados a estancias no vivideras, aparcamiento, almacén o alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio su superficie no computará.
  - \* Cuando los sótanos estén destinados en todo o en parte de su superficie estancias vivideras, la superficie construida vividera computará al 40%.
  - \* Cuando el techo del sótano se encuentre a más de 1.20 metros sobre el terreno en cualquier punto en contacto con la edificación computará toda su superficie cualquiera que sea su uso.
- Los cuerpos volados cubiertos computarán al 60% si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN:

- La altura máxima permitida según el número de plantas será de dos, con las siguientes variedades:
  - a) Dos plantas sobre rasante, no permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.
  - b) Una planta sobre rasante más planta bajo cubierta.
- El sótano computará como planta completa sobre rasante cuando su techo se encuentre a más de 1.20 metros desde el terreno en contacto con la edificación en el punto más desfavorable de este.
- La altura máxima desde la acera al borde del alero en el punto medio de la fachada, será de 6.40 metros.
- La altura total de la edificación será de 9 metros. Todo el conjunto edificado debe quedar comprendido entre el plano natural del terreno y otro plano paralelo a él a una distancia de nueve (9) metros.

## COMPOSICIÓN

#### CUBIERTAS:

- No se permite la construcción de cubiertas planas o con faldones cóncavos.
- La cubierta debe de ser inclinada con faldones comprendidos entre  $15^\circ$  y  $25^\circ$  sexagesimales.
- Se prohíben expresamente las cubiertas a un agua debiendo los paños de cubierta tener un desarrollo como mínimo de tres metros en su plano.
- Se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta cuando cumpla las condiciones de altura exigidas.

EL SECRETARIO



- Los espacios habitables bajo cubierta no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 metros y tendrán ventilación directa al exterior en cada una de las estancias, salvo las que se utilicen como almacén o trastero.

- Por encima de los 6,40 no se permiten buhardillas que revasen los faldones de cubierta. Teniendo dichas buhardillas en el caso de que estén permitidas, las siguientes características:

\* Sus dimensiones exteriores totales no superarán en ningún caso 1,40 metros de anchura ni 1,60 metros de altura.

\* La cumbrera de la buhardilla quedará a 30 cm. por debajo de la cumbrera del edificio como mínimo.

\* No se permiten terrazas descubiertas que nazcan de las buhardillas e interrumpan el faldón de cubierta.

\* No se permite la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto a la alineación de fachada, de forma que interrumpan tanto el alero como la pendiente del faldón de cubierta, que deberá ser continua obligatoriamente.

-No se permitirá la apertura de huecos en cubierta cuando no se contemple la existencia de planta bajo cubierta, según las condiciones de altura por plantas, definidas anteriormente.

#### ALEROS:

- Se evitara las cornisas y aleros de gran vuelo.

- Los aleros resultantes de la prolongación del forjado de la última planta (o aquellos dispuestos sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 10 cm.) no podrán tener vuelos mayores a 30 cm.

- Se permitirán aleros de hasta 40 cm. de fondo siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios vistos, o tengan canto continuo inferior a 10 cm.

#### HUECOS:

- Los huecos de fachada atenderán a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano con proporción dominante vertical.

- La dimensión de las entradas de vehículos no podrán sobrepasar los 3 metros de ancho ni 2,50 de alto.

- Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de los 6,40 metros llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose buhardillas que revasen la pendiente de los faldones de la cubierta.

- No se permite la apertura de huecos de luces en cubierta o en fachada, cualquiera que sea su tipología, cuando correspondan a la planta bajo cubierta y no esté permitido el aprovechamiento de esta planta por las condiciones de altura.

#### VUELOS:

- Se prohíben cuerpos salientes en planta baja y en calles de ancho menor a 6,00 metros.

- En plantas superiores se permite volar fuera de la alineación con balcones con vuelo recomendado de 35 cm. y nunca superiores a 50 cm., siempre que el elemento de protección



EXPTO DE PROTECCIÓN, APROBACION  
PROVISIONAL PLENO 5-12-96  
Y CORRECCIONES C.P.U 20/5/97  
Y ORDEN 1.2.99 CONSEJ  
M.A.O.T

EL SECRETARIO

sea barandilla metálica (no peto macizo) y que la altura libre hasta la rasante de la calle o del terreno no sea inferior a 3,40 metros en cualquiera de sus puntos; además deberá retranquearse 0,60 metros del encintado de la calle o del arbolado existente.

- La dimensión del balcón paralela a la fachada se ajustará al ancho del hueco, superándolo en no más de 35 cm. a cada lado, y en ningún caso se superarán los 1,50 metros por balcón, debiendo quedar entre las barandillas de balcones anejos una separación igual o mayor a 80 cm., separación que se exigirá también al lindero lateral de la finca.

- Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales, láminas de aluminio, etc., ni cualquier otro elemento de cerramiento, excepto rejería y elementos de fundición.

- Los toldos situados en los huecos de fachada en planta baja, tendrán anchura igual a la del hueco, altura mínima sobre la acera de 2,20 metros, 1,10 metros de vuelo máximo, y reservarán al menos 60 cm. de acera.

#### CIERRE DE PARCELA:

- El cierre de parcela tendrá una altura máxima de 2,00 metros, existiendo un antepecho ciego inferior de altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. A partir de él se deberán alternar partes ciegas con partes transparentes, (elementos vegetales excepto parras)

PROVINCIA DE RIOFRÍO, APROBACION  
PROVISIONAL PLENO 5-12-96  
Y CORRECCIONES C.P.U 20/6/97  
Y ORDEN 1.2.99 CONSEJ  
M.A.O.T

## MATERIALES

#### CERRAMIENTOS:

- En los cerramientos de fachada se exigen materiales y texturas acordes con los que históricamente se han empleado en la zona.

- Se recomienda la utilización de la piedra natural del lugar, (especialmente en zócalos), considerando como tal a los granitos de tonos pardos, cremas pálidos o grises claros, permitiéndose otros tonos más oscuros ni otros tipos de piedra natural.

- Se exigen acabados de enfoscados y revocos con texturas lisas o esgrafiados característicos de la provincia. Se exigen tonos claros dentro de la gama de los ocre, sienas y tostados.

- Se permite la utilización del ladrillo cara vista siempre y cuando no presenten variación de tonalidad. Se exige la utilización de ladrillos con tonalidades o pigmentación natural en tonos claros dentro de la gama de los ocre, sienas o tostados, prohibiéndose expresamente los tonos rojizos así como los vitrificados y veteados.

- Se permite la alternancia de piedra, revoco y ladrillo cara vista con las consideraciones anteriores y siempre que no existan contrastes excesivos de tonalidades.

- Se prohíbe la utilización de otros materiales diferentes de los anteriores como son revestimientos cerámicos, pinturas de colores, revestimientos metálicos y todos aquellos materiales que no sean los tradicionalmente utilizados y que desentonen manifiestamente con



EL SECRETARIO

**COMPLEMENTARIO:**

- Aparcamiento. Las promociones de más de cuatro viviendas deberán garantizar una plaza por vivienda en el interior de la/s parcela/s.
- Publico-Comercial: Se permite en categorías 1ª y 2ª.
- Dotacional: Se permite en todas sus categorías.
- Industrial: Se permite en categoría 1ª.

**PROHIBIDO:**

- El resto.

