

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

INDICE

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

<u>I.-</u>	<u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	1
<u>II.-</u>	<u>EXPOSICION DE MOTIVOS, FINES Y OBJETIVOS</u>	3
<u>III.-</u>	<u>MARCO LEGAL</u>	6
III.1.-	AMBITO DE APLICACION	8
III.2.-	FORMULACION	8
III.3.-	TRAMITACION, APROBACION Y VIGENCIA	8
III.4.-	OBLIGATORIEDAD	9
<u>IV.-</u>	<u>ORDENANZAS Y NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO</u>	10
IV.1.-	TIPOLOGIA	14
IV.1.1.-	Definición	14
IV.1.2.-	Construcción en manzana cerrada	14
IV.1.3.-	Construcción en edificación aislada ..	14
IV.1.4.-	Construcción en nave	15
IV.1.5.-	Tipología permitida	15
IV.2.-	USOS	16
IV.2.1.-	Definición	16
IV.2.2.-	Uso residencial o de vivienda	16
IV.2.3.-	Uso comercial	16
IV.2.4.-	Uso de servicios	17
IV.2.5.-	Uso ganadero o industrial	18
IV.2.6.-	Uso asistencial y de equipamientos ...	18
IV.2.7.-	Cambio de uso de la edificación	19
IV.3.-	ALINEACIONES Y RASANTES	19
IV.3.1.-	Definición	19
IV.3.2.-	Determinación de alineaciones y rasantes	19
IV.4.-	RETRANQUEOS Y SEPARACION A LINDEROS	20
IV.4.1.-	Definiciones	20
IV.4.2.-	Determinación de alineaciones y separación a linderos	20

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

IV.5.-	CUERPOS Y ELEMENTOS VOLADOS	21
IV.5.1.-	Definición	21
IV.5.2.-	Cuerpos y elementos volados permitidos	21
IV.6.-	SOTANOS Y SEMISOTANOS	23
IV.6.1.-	Definición	23
IV.6.2.-	Normativa	23
IV.7.-	ENTREPLANTAS	24
IV.8.-	CUBIERTAS, ATICOS Y ESPACIOS BAJO CUBIERTA	24
IV.8.1.-	Definiciones	24
IV.8.2.-	Normativa	24
IV.9.-	PLANTAS RETRANQUEADAS	26
IV.10.-	NUMERO DE PLANTAS, ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION Y ALTURAS DE PLANTA	26
IV.10.1.-	Definiciones	26
IV.10.2.-	Normativa	26
IV.11.-	PARCELA MINIMA Y LONGITUD DE FACHADA	28
IV.11.1.-	Definiciones	28
IV.11.2.-	Normativa	28
IV.12.-	EDIFICABILIDAD Y OCUPACION	29
IV.12.1.-	Definiciones	29
IV.12.2.-	Normativa	29
IV.13.-	CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS	30
IV.13.1.-	Definición y generalidades	30
IV.13.2.-	Relación de la edificación con el entorno	31
IV.13.3.-	Condiciones estéticas y constructivas en los polígonos P-0, P-1 y P-2	32
IV.13.3.1.-	Cubiertas	32
IV.13.3.2.-	Fachadas	32
IV.13.3.3.-	Medianerías	34
IV.13.3.4.-	Cerramientos de parcela ..	34
IV.13.3.5.-	Materiales prohibidos	34
IV.13.4.-	Condiciones estéticas y constructivas en el resto de polígonos	34
IV.14.-	LICENCIAS	35
IV.15.-	CATALOGO	35
IV.16.-	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION	36
IV.17.-	CONDICIONES DE HABITABILIDAD	36

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

I.- DISPOSICIONES GENERALES.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Actualmente el municipio de El Barraco cuenta con las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente el 1 de octubre de 1.984.

Hoy en día y después de ocho años se han detectado muchas deficiencias de normativa, la población ha variado sustancialmente, así como sus necesidades, quedando las infraestructuras obsoletas. Ante lo cual se hace indispensable la modificación de las Normas Subsidiarias actuales. Esta revisión se encuentra en fase inicial, se ha realizado el encargo por parte de la Excm. Diputación Provincial de Avila del equipo técnico, pero aún no se ha aportado la nueva cartografía (indispensable para la modificación de la normativa) para su desarrollo, cosa que se producirá a principios del año próximo.

Por lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento de El Barraco decide encargar una modificación puntual de las citadas Normas Subsidiarias para solucionar lo más rápido posible los problemas más graves y difíciles que se plantean las actuales normas en vigor. Dicha modificación puntual se recoge en este documento. municipal.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

II.- EXPOSICION DE MOTIVOS, FINES Y OBJETIVOS.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

II.- EXPOSICION DE MOTIVOS, FINES Y OBJETIVOS

La actual normativa realiza una deficiente e inadecuada división del casco urbano en 13 polígonos:

- Polígono P-0, recoge dos entornos de carácter ambiental alrededor de la plaza de la constitución y zona de la calle del Mercado.

- Polígonos P-1 y P-2, recogen dos amplias zonas consolidadas en casi su totalidad con carácter y tipología rural en su mayoría, esto es en 1.984 cuando se redactó la actual normativa, pues en la actualidad, un 50% se ha derribado y vuelto a edificar sin ningún respeto por las tipologías tradicionales que se encuentran en dichos polígonos.

- Polígono P-3, marca una zona de ensanche (consolidado en un 70%) para la construcción de bloques y viviendas pareadas y agrupadas.

- Polígono P-4, polígono con tipologías similares al P-3 pero que está consolidado en un 40% en la actualidad, siendo todas sus construcciones ganaderas e industriales.

- Polígonos P-5 y P-7, polígonos residenciales con desarrollo de Estudio de Detalle, no realizado aunque si se han realizado construcciones. Se marcan tipologías de vivienda aislada, pareada y agrupada.

- Polígonos P-6 y P-8, polígonos residenciales con tipología de vivienda aislada.

- Polígono P-9, recoge una amplia zona para centros asistenciales, recreativos, culturales y servicios municipales, a pesar de encontrarse rodeado en la actualidad del cementerio e industrias ganaderas y de servicios. No cuenta con ningún tipo de desarrollo.

- Polígono P-10, polígono industrial dividido en dos zonas.

- Polígono P-11, polígono industrial con desarrollo de Plan Parcial, no realizado, no siendo esto obstáculo para la realización de edificaciones puntuales.

- Polígono P-12, polígono residencial, constituido por

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

dos zonas diferentes y separadas entre sí, con desarrollo de Plan Parcial, no ejecutado en la actualidad pero en el que se realizan algunas edificaciones.

Esta división del casco urbano en polígonos se realiza partiendo parcelas de poca entidad en algunos casos o bien transcurre por la vía pública pero de una forma arbitraria y caprichosa en muchos de sus puntos, lo que produce que calles con igual morfología en sus dos lados o en toda su longitud tengan normas muy dispares referentes a tipologías, voladizos, alturas, retranqucos y aprovechamientos, ocasionándose un tratamiento diferente a propietarios colindantes, cosa difícil de entender con la mentalidad rural del núcleo urbano. Esto unido a una mala concepción de usos en algunos polígonos, una falta de realización de desarrollos previstos (Planes Parciales y Estudios de Detalle) y un sin fin de ilegalidades urbanísticas, ya sea con licencia o sin ella, hace que el casco urbano sea un caos urbanístico y que se haya destruido mucha de la entidad, que como población rural que es, poseía.

A la vista de lo expuesto, los fines de este documento no son los de solucionar todos los problemas de normativa existentes (cosa que se realizará con posterioridad), sino el de paliar en lo posible y con la mayor premura parte del desorden existente, completando las lagunas y modificando las deficiencias más importantes y urgentes existentes en la normativa en vigor.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

III.- MARCO LEGAL

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

III.1.- AMBITO DE APLICACION

III.2.- FORMULACION

**III.3.- TRAMITACION APROBACION Y
VIGENCIA**

III.4.- OBLIGATORIEDAD

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

III.- MARCO LEGAL

III.1.- AMBITO DE APLICACION

El ámbito de aplicación de la presente modificación será el de la totalidad del suelo urbano.

III.2.- FORMULACION

El presente documento incluye la información necesaria para la configuración de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de El Barraco, quedando éste como documento único, al refundir las modificaciones con la normativa inalterada.

La modificación de redacta de acuerdo con el artículo 126 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1.992.

Este documento sustituirá al epígrafe 4 "Normas de Edificación" (dentro del aparatado de Normas Reguladoras) de las actuales Normas Subsidiarias Municipales de 1 de octubre de 1.984.

III.3.- TRAMITACION, APROBACION Y VIGENCIA

Esta modificación entrará en vigor a partir de la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 106 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su aprobación se tendrá en cuenta lo especificado en los artículos 131, 132, 133, 135 y 136 de la presente Ley del Suelo.

La vigencia de esta modificación será indefinida hasta la aprobación y entrada en vigor de nuevas Normas Subsidiarias Municipales, sin perjuicio de los artículos 127, 128, 129 y 130 de la actual Ley del Suelo.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

III.4.- OBLIGATORIEDAD

Será de aplicación para los proyectos y ejecución de obras de edificación de carácter público y privado sin perjuicio del artículo 134 de la Ley del Suelo.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

**IV.- ORDENANZAS Y NORMAS REGULADORAS
DE LA EDIFICACION EN SUELO
URBANO**

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

- IV.1.- **TIPOLOGIA**
 - IV.1.1.- Definición
 - IV.1.2.- Construcción en manzana cerrada
 - IV.1.3.- Construcción en edificación aislada
 - IV.1.4.- Construcción en nave
 - IV.1.5.- Tipología permitida

- IV.2.- **USOS**
 - IV.2.1.- Definición
 - IV.2.2.- Uso residencial o de vivienda
 - IV.2.3.- Uso comercial
 - IV.2.4.- Uso de servicios
 - IV.2.5.- Uso ganadero o industrial
 - IV.2.6.- Uso asistencial y de equipamientos
 - IV.2.7.- Cambio de uso de la edificación

- IV.3.- **ALINEACIONES Y RASANTES**
 - IV.3.1.- Definición
 - IV.3.2.- Determinación de alineaciones y rasantes

- IV.4.- **RETRANQUEOS Y SEPARACION A LINDEROS**
 - IV.4.1.- Definiciones
 - IV.4.2.- Determinación de alineaciones y separación a linderos

- IV.5.- **CUERPOS Y ELEMENTOS VOLADOS**
 - IV.5.1.- Definición
 - IV.5.2.- Cuerpos y elementos volados permitidos

- IV.6.- **SOTANOS Y SEMISOTANOS**
 - IV.6.1.- Definición
 - IV.6.2.- Normativa

- IV.7.- **ENTREPLANTAS**

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

- IV.8.- CUBIERTAS, ATICOS Y ESPACIOS BAJO CUBIERTA
 - IV.8.1.- Definiciones
 - IV.8.2.- Normativa
- IV.9.- PLANTAS RETRANQUEADAS
- IV.10.- NUMERO DE PLANTAS, ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION Y ALTURAS DE PLANTA
 - IV.10.1.- Definiciones
 - IV.10.2.- Normativa
- IV.11.- PARCELA MINIMA Y LONGITUD DE FACHADA
 - IV.11.1.- Definiciones
 - IV.11.2.- Normativa
- IV.12.- EDIFICABILIDAD Y OCUPACION
 - IV.12.1.- Definiciones
 - IV.12.2.- Normativa
- IV.13.- CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS
 - IV.13.1.- Definición y generalidades
 - IV.13.2.- Relación de la edificación con el entorno
 - IV.13.3.- Condiciones estéticas y constructivas en los polígonos P-0, P-1 y P-2
 - IV.13.3.1.- Cubiertas
 - IV.13.3.2.- Fachadas
 - IV.13.3.3.- Medianerías
 - IV.13.3.4.- Cerramientos de parcela
 - IV.13.3.5.- Materiales prohibidos
 - IV.13.4.- Condiciones estéticas y constructivas en el resto de polígonos

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

IV.14.- LICENCIAS

IV.15.- CATALOGO

IV.16.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

IV.17.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

IV.- ORDENANZAS Y NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

IV.1.- TIPOLOGIA

IV.1.1.- Definición

Se entiende por tipología la forma de materializarse la edificación, tanto en atención a su emplazamiento y a su forma dentro del suelo urbano, como a su íntima conexión con el uso que se va a desarrollar en el interior.

IV.1.2.- Construcción en manzana cerrada

Definiendo como manzana la agrupación de parcelas que quedan delimitadas por las alineaciones exteriores, se entiende por construcción en manzana cerrada aquella en la que las fachadas de las edificaciones se adaptan fielmente a la alineación exterior en todo su perímetro, organizándose entorno a un patio o patios interiores o de manzana o manteniendo sobre la alineación un muro-fachada de un mínimo de 2,50 m. de alto con un tratamiento de fachada y coronado con teja, siempre y cuando la edificación tenga dos alturas como máximo.

IV.1.3.- Construcción en edificación aislada

Se entiende por edificación aislada aquella que no tenga contigüidad con otras construcciones. Estas edificaciones podrán destinarse a residencia unifamiliar, bifamiliar, colectiva y otros usos autorizados.

La edificación en edificación aislada agrupa las siguientes tipologías:

a) Vivienda unifamiliar aislada: Es la situada en una parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública o privada, quedando todo su perímetro formalizado con fachadas.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

b) Vivienda unifamiliar agrupada: Es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación. En estos casos deberá presentarse el proyecto conjunto de todas las edificaciones adosadas o el acuerdo previo entre propietarios colindantes de adosar sus viviendas, de forma que no queden medianerías vistas. Si esta agrupación está formada por dos únicas viviendas constituirán viviendas unifamiliares pareadas.

c) Vivienda en bloque abierto: Edificación multifamiliar aislada, sin patios cerrados, quedando los bloques separados entre sí por espacios ajardinados o viales privados o públicos, esta separación entre bloques será como mínimo igual a la altura del bloque más alto, medida en cualquier dirección. La longitud máxima de los bloques será de 30 m.

IV.1.4.- Construcción en naves

Construcción de gran impacto por sus dimensiones, volumen, formalización y soluciones constructivas empleadas, en su mayor parte serán diáfanas y albergarán grandes espacios interiores. Serán edificaciones destinadas a la industria, ganadería y agricultura, dejando espacio en la parcela para realizar labores de carga y descarga.

IV.1.5.- Tipología permitida

Las tipologías permitidas según los polígonos serán las establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales actuales, quedando prohibidas todas las tipologías no especificadas en cada polígono, con la salvedad de edificios particulares de interés para la comunidad, tales como edificios públicos, municipales, recreativos, asistenciales, educativos y religiosos o culturales que necesiten una tipología propia para su desarrollo, pudiéndose construir allí donde su ubicación sea más idónea para el bien general.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

IV.2.- USOS

IV.2.1.- Definición

Es el destino que se dará a la edificación.

IV.2.2.- Uso residencial o vivienda

Es el destinado a la residencia familiar permanente o temporal, tanto de carácter unifamiliar como en edificios de vivienda colectiva. Las viviendas deberán tener fachada a la calle o a espacio libre público o privado. El desarrollo de la vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden de 29 de febrero de 1.944 del Ministerio de Gobernación. Estará permitido en los polígonos establecidos en la actual normativa.

IV.2.3.- Uso comercial

Es el destinado a la compra-venta al por menor y al público de mercancías de uso común, así como a la venta de mayoristas. Se considerará de carácter comercial los bares, discotecas, cafeterías, restaurantes y todo tipo de tiendas. Estarán permitidos en los polígonos establecidos por la actual normativa.

a) Se consideran usos permitidos cuando no superen los 500 m² construidos, éstos podrán localizarse en edificaciones destinadas a otros usos y podrán ocupar exclusivamente la planta baja y primera.

b) Se consideran usos autorizables las galerías comerciales, supermercados y mercados, así como los establecimientos mayoristas y, en general, todos aquellos que superen los 500 m² construidos. Estos, en todo caso, deberán ocupar edificios independientes de los otros usos y resolver el problema de los aparcamientos necesarios para disposición del público que acuda a dichos

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

establecimientos, para lo cual se calculará un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

c) Los pequeños locales comerciales tendrán un inodoro y un lavabo y los grandes (superiores a 100 m²) dos, uno para caballeros y otro para señoras con total independencia y con un vestíbulo previo a los mismos.

IV.2.4.- Uso de servicios

Se considera uso de servicios, y estará permitido en los polígonos especificados en la actual normativa a los usos siguientes:

a) Oficinas administrativas de carácter público o privado, y las destinadas a despachos profesionales independientes de la vivienda. Contarán con las mismas disposiciones referentes a los servicios que los usos comerciales.

b) Almacenes destinados al acopio, conservación o guarda de materiales, pero no la transformación de los mismos. Se permitirán hasta una superficie de 300 m² construidos y deberán localizarse en vías de ancho suficiente para el paso holgado de vehículos de transporte, y resolverán adecuadamente la entrada y salida de los mismos, de manera que no generen perjuicios a los usuarios de la vía pública ni a edificaciones vecinas. No adoptarán la tipología de nave. Si superan los 300 m² construidos se considerará industria molesta y tendrá tipología de nave.

c) Talleres e instalaciones de primera transformación, siempre y cuando se trate pequeñas actividades de carácter artesanal-familiar o industrial con una superficie máxima de 300 m² construidos, si no se exteriorizan dichas actividades a las fachadas de las edificaciones, pasando de dichas superficies se considerarán industrias molestas. Estas actividades quedarán sujetas

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

al cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 1.961, y constituirán tipología de nave.

d) Hoteles y pensiones hasta 500 m² construidos, superando esta superficie será uso autorizabile debiendo solucionar los problemas de aparcamiento para los usuarios.

c) También se considerarán servicios aquellas pequeñas instalaciones que así lo considere el Ayuntamiento previo informe del Organismo competente y que no ocasionen perjuicios a la comunidad rural del municipio.

IV.2.5.- Uso ganadero e industrial

El uso ganadero estará destinado a la guarda y explotación de animales.

El uso industrial estará destinado a la primera y ulterior transformación de materias primas y a su posterior manipulación.

Estos usos solo se permitirán en los polígonos P-10 y P 11 según se recoge en las actuales normas municipales.

Cumplirán lo establecido por la Subcomisión de Sancamiento del Gobierno Civil de Avila de 1 de abril de 1.986 referente al vertido de residuos, la Ley 38/1.972 de 22 de diciembre (B.O.E. de 26/12/72) referente a la protección atmosférica así como a su reglamento, al igual que el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 1.961, y las normativas que se consideren obligatorias de acuerdo con la ley.

IV.2.6.- Uso asistencial y de equipamiento

Es el destinado a los diversos equipamientos ya sean de carácter dotacional, público o privado (educacional, sanitario, religioso, deportivo, etc.). Estarán permitidos en todo el casco urbano sin limitaciones de superficie, ocupación y

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

tipología, siempre y cuando se consideren de interés social y resuelvan los problemas de acceso, aparcamiento e integración dentro de la morfología urbanística, estética y ambiental del casco urbano.

Las instalaciones cumplirán las disposiciones vigentes para cada caso y uso, y serán edificaciones independientes de las destinadas a otras actividades.

IV.2.7.- Cambio de uso de la edificación

Cuando se realice un cambio de uso deberá pedirse autorización al Ayuntamiento, tramitándose como si se tratase del primer uso a conceder.

IV.3.- ALINEACIONES Y RASANTES

IV.3.1.- Definiciones

Alineación: Es la línea que define sobre el terreno el borde de la edificación existente, o bien la línea que se establezca para definir el límite de ocupación de las edificaciones o cerramientos que se vayan a construir, todo ello respecto a espacios públicos de viario y acceso.

Rasante: Es la línea que representan la inclinación del terreno mediante un perfil en sección longitudinal.

IV.3.2.- Determinación de alineaciones y rasantes

Se tomarán como alineaciones y rasantes oficiales las definidas en los planos nº 27, 28, 29 y 30 de las presentes normas urbanísticas.

Allí dónde no estén definidas oficialmente, el Ayuntamiento las marcará bajo petición imprescindible para tramitación de la Licencia de Obras, expidiendo un certificado de la alineación o rasante a tomar.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

A todos los efectos no podrán crearse nuevas calles de ancho inferior a 10 m. en vías principales y 8 m. en vías secundarias, pudiéndose crear alguna calle de 6 m. en casos concretos de vías muy secundarias. Estas dimensiones no serán obligatorias cuando existan alineaciones de edificios consolidados en un 50% a ambos lados de la calle y no sea posible físicamente garantizar los anchos mínimos.

Los terrenos comprendidos entre el nuevo cerramiento o línea de edificación y la vía pública serán cedidos para uso público.

IV.4.- RETRANQUEOS Y SEPARACION A LINDEROS

IV.4.1.- Definiciones

Retranqueo: Es el ancho mínimo de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior (de la parcela respecto de los espacios públicos) y la línea de edificación cuando ésta debe retirarse hacia el interior de la parcela. El ancho se medirá perpendicularmente a la alineación exterior.

Separaciones a linderos: Es el ancho de las franjas de terreno que están comprendidas entre las líneas de edificación y los límites de la parcela con otras parcelas colindantes, cuando la edificación debe retirarse hacia el interior. Estos anchos se medirán perpendicularmente a las lindes.

IV.4.2.- Determinación de retranqueros y separación a linderos

No se permiten retranqueros ni separación a linderos en las fachadas de los polígonos con tipología de manzana cerrada, pudiéndose realizar retranqueros cuando la edificación sea de dos alturas y se realice sobre la alineación un muro fachada de un mínimo de 2,50 m. de altura con tratamiento de fachada y coronado con teja.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

En los polígonos con tipología de vivienda aislada (polígonos P-5, P-6, P-7, P-8, P-12 y P-13) se retranquearán las edificaciones 2 m. y se separarán 3 m. de los linderos, siendo estas dimensiones mínimas y obligatorias, también, en viviendas agrupadas, considerando el conjunto como una edificación aislada.

En los polígonos con tipología de bloque abierto, vivienda agrupada o vivienda pareada (polígonos P-3 y P-4), podrán no existir retranqueos ni separación a linderos, evitando medianerías vistas, para lo cual se exigirá el acuerdo del compromiso con el lindero de adosar su edificación en toda su longitud de medianería para evitar los muros ciegos sin tratamiento de fachada.

La separación entre bloques abiertos aislados será como mínimo altura del bloque más alto.

Las edificaciones con tipología de nave, podrán adosarse a los linderos y edificarse sin ningún retranqueo en sus fachadas, sin perjuicio de otras normas como las referentes a ocupación y edificabilidad.

IV.5.- CUERPOS Y ELEMENTOS VOLADOS

IV.5.1.- Definición

Vuelos: Se entiende por vuelo todo saliente respecto de la línea de fachada.

Cornisa: Se considera la cornisa como un vuelo singular procedente de prolongar la cubierta en ménsula hacia el exterior de la fachada.

IV.5.2.- Cuerpos y elementos volados permitidos

No se permitirán vuelos que no estén a una altura igual o superior a 3 m. medidos desde la rasante más desfavorable a la parte inferior del vuelo.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

En las calles de anchura inferior a 6 m. y en la plaza del Ayuntamiento no se permitirán vuelos que sobrepasen de 30 cm. En el resto de las calles el fondo máximo del voladizo será de 1/10 de la anchura de la calle, no pudiendo exceder de 1 m. de vuelo máximo.

Se podrán construir voladizos tipo balcón y vuelos tipo mirador con carpintería metálica, madera o PVC, con antepechos de fábrica o cerrajería en ambos casos. En todo caso, quedan prohibidos los vuelos cerrados que no sean tipo mirador.

Los elementos volados deberán separarse 0,60 m. de las medianerías siempre y cuando las fachadas estén en línea o con ligeros quiebros. Si las fachadas de dos edificios colindantes forman entre sí un ángulo menor de 150º el fondo del vuelo será como máximo de 1/3 de la distancia de separación a las medianerías, cumpliendo además con las limitaciones anteriormente citadas.

Los elementos volados tipo mirador solo podrán ocupar el 25% de la superficie total de fachada, siendo la longitud máxima de cada mirador de 1,50 m., pudiendo superar esta longitud en edificio públicos y de interés social si así se estimara necesario.

El canto de forjado de vuelos con antepecho de cerrajería o vidrio no podrá ser superior a 15 cm. en los polígonos P-0, P-1 y P-2.

Todos los vuelos se medirán perpendicularmente a la fachada y sobre la alineación exterior.

Los rótulos y anuncios colocados a más de 3 m. sobre la rasante se regirán por las mismas dimensiones referentes a fondos que el resto de voladizos.

Se permitirán vuelos de 10 cm. para elementos decorativos, jambas y rótulos y anuncios colocados por debajo de los 3 m. sobre la rasante.

Las marquesinas cumplirán las limitaciones de balcones y miradores referentes a alturas y fondo.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

IV.6.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

IV.6.1.- Definiciones

Sótanos: Serán sótanos las plantas que permanezcan enterradas por debajo de la cota de la rasante. No podrán ser habitables, debiéndose construir con la adecuada impermeabilización. La altura libre mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

Semisótanos: Serán semisótanos las plantas enterradas en algún punto por debajo de la cota de la rasante y sobresalgan sobre ésta. Solo podrán ser habitables cuando teniendo una altura libre de dos metros cincuenta centímetros (2,50) m.), al menos un lado de los mismos sobresalga en fachada más de un metro (1,00 m.) por encima de la rasante de dicha fachada, medido hasta la cara inferior del forjado de techo, y se pueda disponer ventilación cruzada con la fachada opuesta mediante patio inglés u otro medio. Si no son habitables la altura libre podrá ser de dos metros veinte centímetros (2,20 m.). En todo caso el semisótano contabilizará como una planta por el lado o lados donde sobresalga más de 1 m., y en ningún caso podrá producir el incumplimiento de la altura máxima de la edificación en metros.

IV.6.2.- Normativa

Se permitirá un solo sótano bajo rasante que no se computará a efectos de edificabilidad.

El semisótano que sobresalga menos de 1 m. en el punto más desfavorable, no computará a efectos de edificabilidad. Si sobresale más de 1 m. se computará el trozo de fachada en el que supere esta dimensión por todo su fondo.

Si se realizara un semisótano o sótano con solución de patio inglés se tomará como rasante para computar edificabilidad, número de plantas y altura del edificio, la rasante ideal, igual que para patios interiores.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRAGO.

IV.7.- ENTREPLANTAS

Se entiende por entreplanta cualquier subdivisión horizontal de la planta baja. No se permiten entreplantas, salvo en edificaciones de una sola planta.

IV.8.- CUBIERTAS, ATICOS Y ESPACIOS BAJO CUBIERTA

IV.8.1.- Definiciones

Cubierta: Son los cerramientos superiores de la edificación. Se entenderá por pendiente de cubierta el ángulo formado por la inclinación del faldón correspondiente y la horizontal en el punto de intersección de ambas.

Aticos: Se entiende por ático la planta que se situará por encima del forjado que sirve de techo a la última planta permitida.

Bajo cubierta: Se entiende por bajo cubierta la planta que se situará por encima del forjado que sirve de techo a la última planta permitida y tendrá por límite superior el plano inclinado del faldón de cubierta, no pudiéndose retranquearse de la línea de fachada.

IV.8.2.- Normativa

- a) En los poligonos P-0, P-1, P-2, P-3 y P-4, se obliga a la construcción de cubiertas inclinadas de teja curva de color rojizo, con una pendiente máxima del 40% y una mínima del 30%. Queda totalmente prohibida la construcción de cubiertas planas, así como de áticos.

Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta destinado a trastero, instalaciones o ser habitables siempre que su uso esté ligado al de la planta inmediatamente inferior.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

Las aberturas o tragaluces de iluminación quedarán incluidas en el plano de los faldones de cubierta y tendrán una superficie total máxima de 1/8 de la superficie de cubierta.

Se computará toda la superficie del bajo cubierta que supere una altura libre de 1,50 m., sea habitable o no.

Las cumbreras o caballetes que se dispusieran en la cubierta no superarán en ningún punto la altura de 3,00 m. medida perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta permitida. No se podrán crear hastiales a fachada. Si se realizarán petos, éstos no podrán sobrepasar 0,60 m. de la altura máxima.

- b) En los polígonos P-10 y P-11 se podrá utilizar cualquier tipo de cubierta, así como los materiales para su construcción. No se podrán realizar áticos, ni aprovechar el espacio bajo cubierta. Los testeros y hastiales no sobrepasarán más de 3,00 m. de la altura permitida y los petos más de 1,30 m.
- c) En los polígonos P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 y P-12, no se establecen limitaciones referentes a materiales de cubierta. Se podrá aprovechar el espacio bajo cubierta, computando toda la superficie que supere una altura libre de 1,50 m., sea o no habitable.

No se podrán construir áticos. Se podrán realizar todo tipo de huecos para iluminar los espacios bajo cubierta, pudiendo disponerse los mismos en los planos verticales de hastiales y testeros, siempre que la cubierta no se resuelva a un solo agua sobre la última planta permitida.

Si se realizasen petos no podrán sobrepasar más de 0,60 m. la altura máxima permitida.

Las mansardas, buhardillas y troneras no podrán tener una longitud en su conjunto, superior a la mitad de la fachada sobre la que

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

se encuentran situadas.

Las cumbreras o caballetes que se dispusieran en la cubierta no superarán en ningún punto la altura de 3,00 m. medido perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta permitida.

IV.9.- PLANTAS RETRANQUEADAS

Se entiende por planta retranqueada aquella que se separa de la vertical de la línea de edificación, quedando prohibida en los polígonos P-0, P-1 y P-2.

IV.10.- NUMERO DE PLANTAS, ALTURA MAXIMAS DE EDIFICACION Y ALTURAS DE PLANTAS

IV.10.1.- Definiciones

Número de plantas: Es el cómputo del número total de plantas incluyendo en éstas la planta baja, plantas retranqueadas, entreplantas y semisótanos que sobresalgan más de 1 m. sobre la rasante del terreno.

Altura máxima: Es la distancia máxima permitida medida en metros, desde la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación (cuando la construcción se retranquea) hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o hasta la cara inferior del alero o cornisa si éste se encuentra por encima del forjado citado.

Altura de planta: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, siendo la altura libre la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta el techo que delimita la planta.

IV.10.2.- Normativa

Las alturas libres de plantas serán de 2,50 m. como mínimo y en planta baja de 3,50 m. como máximo en

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

tipologías residenciales. En naves no se establecen limitaciones.

La altura máxima de las edificaciones así como el número máximo de plantas serán:

- Polígono P-1: cuatro plantas y 12,00 m. de altura.
- Polígonos P-0 y P-2: tres plantas y 9.50 m. de altura.
- Polígonos P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-12 y P-13: dos plantas y 6,50 m. de altura.
- Polígonos P-9, P-10 y P-11: dos plantas y 7,00 m. de altura.

La altura de la edificación se medirá en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. En caso de que la rasante presentara desniveles superiores a 1,20 m. en la longitud de la fachada, se autorizará hasta un máximo de 60 cm. sobre la altura permitida en el punto más desfavorable, para edificaciones con tipología de manzana cerrada y agrupada, y hasta 1 m. en viviendas aisladas. Para diferencias de nivel inferiores a 1,20 m. podrá sobrepasarse la altura máxima la mitad del desnivel.

En caso de edificaciones con fachadas a varias calles opuestas que no formen esquina y que se encuentren a distinta rasante se tomará para cada fachada la altura correspondiente a la calle en que se encuentra, sobre una profundidad máxima de edificación, medida perpendicularmente a la fachada, igual a la mitad de la distancia entre dichas fachadas, no debiendo sobrepasar en ningún caso la altura máxima en ambas calles.

En caso de fachadas en esquina y con desnivel en una de ellas, se podrá mantener la altura mayor en una longitud máxima de 7,00 m. en la fachada que presenta el desnivel.

Se exceptúa del cómputo de plantas el caso de entradas a garajes cuando el nivel del piso del

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

mismo se encuentre por debajo de la rasante del terreno o vía pública, siempre que no rebase la altura máxima.

En edificio público y de interés social podrá sobrepasarse la altura máxima si así fuera necesario, pero no el número de alturas.

IV.11.- PARCELA MINIMA Y LONGITUD DE FACHADA

IV.11.1.- Definiciones

Parcela mínima: Es la parcela de superficie mínima que es exigida en cada caso para poder edificar sobre ella.

Longitud de fachada: Es la longitud de una edificación, medida en sentido paralelo al viario sobre el que se apoya.

IV.11.2.- Normativa

En los polígono P-0, P-1 y P-2 se determina una parcela mínima de 80 m² o existente y una longitud de fachada mínima de 5,50 m. o la existente.

En los polígonos P-3 y P-9, se establece una parcela mínima de 120 m² o existente.

En el polígono P-10, se establece parcela mínima de 150 m².

En el resto de polígonos se determinan las siguientes parcelas mínimas:

- Polígono P-4: 125 m².
- Polígono P-5: 250 m².
- Polígonos P-6, P-8 y P-12: 500 m².
- Polígono P-7: 300 m².
- Polígonos P-11 y P-13: 750 m².

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

La longitud máxima de fachada será de 30 m. para bloques abiertos, no estableciéndose limitaciones máximas en el resto.

En edificaciones agrupadas para obtener la parcela mínima se podrá sumar a la parcela privada la parte proporcional de la parcela complementaria común destinada a zona recreativa y esparcimiento, ajardinada o no. En caso de viviendas adosadas se permitirá una longitud máxima de fachada de 8,00 m. por vivienda.

Las edificaciones tradicionales consolidadas en la actualidad, ubicadas en los polígonos de ensanche podrán sustituirse por otras edificaciones acordes con las necesidades actuales manteniendo la misma morfología, aprovechamiento y ocupación, siempre que la parcela existente sea más pequeña que la mínima permitida. En todo caso se tratarán las medianerías y las edificaciones colindantes podrán adosarse a ellas.

IV.12.- EDIFICABILIDAD Y OCUPACION

IV.12.1.- Definiciones

Edificabilidad: Es la relación entre la superficie construida expresada en m^2 de edificación y la superficie de parcela expresada en m^2 (m^2/m^2).

Ocupación: Es el porcentaje ocupado en planta por la edificación relativo a la superficie total de parcela.

Superficie ocupada: Es la proyección vertical de toda la edificación sobre el terreno de la parcela, medida en unidades de superficie, no contándose en esta proyección la de aleros y marquesinas.

IV.12.2.- Normativa

La normativa referente a edificabilidad y ocupación

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

máxima permitida son:

- Polígonos P-0 y P-2: ocupación 100% y edificabilidad 3,00 m²/m².
- Polígono P-1: ocupación 100% y edificabilidad 4,00 m²/m².
- Polígonos P-3 y P-4: ocupación 75% y edificabilidad 1,50 m²/m².
- Polígonos P-5, P-10 y P-11: ocupación 60% y edificabilidad 1,20 m²/m².
- Polígonos P-6, P-7 y P-8: ocupación 40% y edificabilidad 0,80 m²/m².
- Polígono P-12: ocupación 30% y edificabilidad 0,60 m²/m².
- Polígono P-13: ocupación 25% y edificabilidad 0,50 m²/m².
- Polígono P-9: ocupación 100% y edificabilidad 1,20 m²/m².

Se calculará la edificabilidad respecto de la parcela bruta, es decir, la superficie total de la parcela antes de realizar cesiones, si se produjeran, para lo cual los propietarios podrán pedir un certificado del Ayuntamiento en el que conste la superficie cedida a viales.

La ocupación será sobre la parcela neta, superficie de parcela una vez realizadas cesiones si se produjeran.

IV.13.- CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS

IV.13.1.- Definición y generalidades

Las condiciones estéticas vienen a regular la adecuación al entorno, composición y materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

una unidad compositiva básica común de los edificios que componen el núcleo urbano y la máxima calidad de su imagen.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar Licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana.

IV.13.2.- Relación de la edificación con el entorno

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde las diferentes visualizaciones.

Las edificaciones deberán adecuarse, en su tratamiento y composición a las características de los conjuntos urbanos de interés.

Así mismo las construcciones que se sitúen en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

La zona de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior serán los señalados en el catálogo.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, ésta deberá paralizarse inmediatamente, comunicando el hallazgo al Ayuntamiento y considerando suspendida hasta aviso en contrario la Licencia concedida.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

IV.13.3.- Condiciones estéticas y constructivas en los polígonos P-0, P-1 y P-2

Estas especificaciones se formulan con carácter obligatorio en los polígonos P-0 y P-1 y aconsejable en el P-2:

- Las nuevas construcciones armonizarán con el colorido y tipología dominante, no deben romper la silueta del conjunto desde los principales puntos de vista interiores y exteriores al espacio urbano en el que se encuentran ubicados.

- Las obras de reforma y conservación se llevarán a cabo respetando los elementos que puedan tener interés por su singularidad, por su antigüedad o por la nobleza de sus materiales y rescatando los elementos que fueran descubiertos con interés por motivo de las obras.

IV.13.3.1.- Cubiertas

Se obliga a la construcción de cubiertas inclinadas, en ningún caso se admitirán cubiertas con pendientes superiores al 40%, ni cambios de pendiente en los faldones.

La cobertura de los faldones se realizará mediante teja curva o plana de color rojizo, ya sea cerámica o de cemento, desestimando el uso de otros materiales.

Las aberturas o tragaluces de iluminación quedarán incluidos en el plano de los faldones de cubierta y tendrán una superficie total máxima de 1/8 de la superficie de cubierta.

Será obligatoria la construcción de cubiertas con aleros, quedando prohibidos los petos.

IV.13.3.2.- Fachadas

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

Las fachadas posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, desaconsejándose las fachadas ciegas que den a la vía pública. La planta baja mantendrá una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación.

Los materiales de acabado de fachadas permiltidos son:

- a) Enfoscados pintados, revocos o morteros coloreados en tonos grises, rojizos, ocreos y blancos.
- b) Muros de piedra de naturaleza y forma de colocación tradicionales de la zona, sillarejo o mampuesto irregular en hiladas con ripios, siendo posible su empleo mixto con otros materiales.
- c) Ladrillo tipo galletilla o de tejar, en toda la fachada o en combinación con otros materiales.

Las carpinterías serán de madera, aluminio anodizado (excepto color oro) o lacado, acero pintado y PVC. Se prohíbe la utilización del aluminio en su color natural. No se permitirá la instalación de capialzados de persianas enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada y revistiendo el material del capialzado de forma que el resultado ofrezca un aspecto homogéneo de la misma y quedando aquel en el interior del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

Se aconseja la modulación macizo-hueco ajustada a los ritmos existentes.

Se prohíben los revestimientos con materiales no tradicionales como plásticos, azulejos, prefabricados de hormigón, etc.

Los elementos de escaparates, portadas o vitrinas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada, al igual que los rótulos colocados paralelamente al mismo.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

IV.13.3.3.- Medianerías

Las medianerías que queden vistas se revestirán con enfoscados o revocos, similares a los de fachada.

En cualquier caso, los paramentos enfoscados serán pintados con pintura adecuada.

Las impermeabilizaciones de medianería se cubrirán con pintura o cualquier otro material de acabado.

IV.13.3.4.- Cerramientos de parcela

Los cerramientos de parcela tendrán el carácter de muro-fachada, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo un altura de 2,50 m.

Los cerramientos de los solares provenientes del derribo de una construcción, aun no edificados, deberán situarse sobre la alineación oficial. El Ayuntamiento podrá siempre exigir el cerramiento en el plazo de tres meses.

IV.13.3.5.- Materiales prohibidos

Se prohíben los revestimientos con materiales no tradicionales como piedra de musgo, plásticos, aplacado de azulejos y cerámicos en general excepto en remates ornamentales puntuales, prefabricados de hormigón y ladrillos que no sean del tipo de galletilla o tejar, así como todos los que no figurán en materiales permitidos.

IV.13.4.- Condiciones estéticas y constructivas en el resto de polígonos

No se establecen condiciones estéticas para la edificación en estas zonas. En cualquier caso las condiciones anteriormente expuestas para los polígonos P-0, P-1 y P-2 serían, igualmente, aconsejables para el resto de los polígonos, quedando a juicio y responsabilidad del técnico que redacte el oportuno proyecto la definición de estos

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

extremos.

Se prescindirá de soluciones constructivas y materiales que estén claramente fuera de la imagen estética y tradicional del núcleo urbano.

IV.14.- LICENCIAS

El Ayuntamiento no permitirá obras de construcción de nueva planta o de reforma sin la Licencia preceptiva para facilitar la cual exigirá la previa presentación del proyecto correspondiente, redactado por facultativo legalmente autorizado para ello y visado por el Colegio profesional correspondiente. Al solicitar la Licencia, el promotor pedirá al Ayuntamiento un certificado en el que figuren las alineaciones y rasantes del solar objeto del proyecto.

Será preciso el informe de la Consejería de Fomento en lo relativo a exigencias higiénico-sanitarias de las obras de nueva planta y reforma.

Las licencias caducarán a los seis meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado como mínimo el 15% del presupuesto aprobado de obra.

IV.15.- CATALOGO

Edificios a conservar:

- El Ayuntamiento
- La Iglesia Parroquial
- La Ermita del Cementerio

Ambientes a proteger (Zonas señaladas en los planos 27, 28, 29 y 30):

- El entorno de la Plaza y el Ayuntamiento
- El área de la Iglesia
- Calle a partir de la Plaza del Rodeo

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

IV.16.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

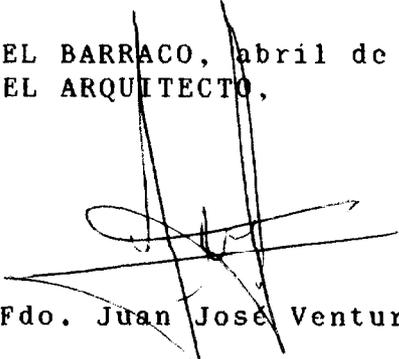
Los edificios que quedan fuera de ordenación son aquellos que incumplan la actual normativa referente al número de plantas. En dichos edificios solo se permitirán obras de conservación, pero no de reforma o ampliación.

IV.17.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto sobre condiciones mínimas para su habitabilidad que disponga la legislación vigente, por la que se determinan las Condiciones Higiénico-Sanitarias que han de reunir la viviendas.

Previamente a la solicitud de la Cédula de Habitabilidad, se pedirá al Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación.

EL BARRACO, abril de 1.994
EL ARQUITECTO,


Fdo. Juan José Ventura Pou

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL BARRACO.

POLIGONO	CARACTER	DESARROLLO	SUPERFICIE (Ha.)		DENSIDAD n° vv./Ha.	NUMERO DE VIVIENDAS	NUMERO DE HABITANTES	TIPOLOGIA PERMITIDA	USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS	PARCELA MINIMA (m ²)	OCUPACION %	EDIFICABIL - DAD (m ² /m ²)	ALTURA (m.)	PLANTAS n°	LONGITUD FACHADA (m.)	ALTURA PLANTAS (m.)		
			PARCIAL	TOTAL															
P-0	URBANO	-	0,84 0,40	1,24	60	74	259	NANZANA	VIVIENDA		80		3,00	9,50	3				
P-1				12,60		756	2.646	CERRADA					6					100	4,00
P-2				10,72 0,68	11,40	50	570	1.995		INDUSTRIA	EXISTENTE		75	3,00	9,50	3			
P-3					9,71	40	388	1.358		COMERCIO		120 ó EXISTENTE		1,50					
P-4					3,73	35	130	455	AB - AG - AP			125							
P-5				ESTUDIO DE DETALLE		11,8	20	223	780	AS - AP - AG	SERVICIOS		250	60	1,20	6,50			
P-6				-	4,37	4	61	213	AS		MOLESTA	500							
P-7				ESTUDIO DE DETALLE		5,70	8	102	357	AS - AP - AG	RESIDENCIAL		300	40	0,80				
P-8					5,98 0,72 0,51	7,21	4	100	350	AS			500			2			
P-9						4,65				EDIFICACION ABIERTA	EQUIPAMIENTO	-	120 ó EXISTENTE						
P-10					4,78 4,41	9,19	-	-	-	NAVES	INDUSTRIA		150		1,20	7,00			
P-11						15,00					RESIDENCIAL		750	60					
P-12			URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	5,60 10,04	15,64	4	28	763		INDUSTRIA		500	30	0,60	6,50			
P-13				20,65	10	206	721	AS	RESIDENCIAL		750	25	0,50						
I	SUELO NO URBANIZABLE																		

EB - EDIFICACION EN BLOQUE ABERTO
 AP - VIVIENDA UNIFAMILIAR PARCADA
 AG - VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA
 AS - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

MINIMO 2,50
 BAJA
 MAXIMO 3,50
 SEMISOTANO MINIMO 2,50
 NO VIVIDERO 2,20
 SOTANO MINIMO 2,20