

CLASE DE SUELO:

Rústico.
Categoría: Asentamiento Rural (A.R.).

**INSTRUMENTO DE
ORDENACION APLICABLE:**

Plan General.

**OBJETIVOS DE LA
ORDENACION :**

Delimitación del ámbito del asentamiento en que habría de concentrarse la futura edificación para la preservación del entorno agrícola y protegido próximos.

Mejoras y propuestas alternativas de accesibilidad.

Dotación de equipo comunitario y de servicios.

Conservación y protección de sus valores como hábitat rural.

USO CARACTERISTICO :

Residencial.

USOS PROHIBIDOS :

Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

USOS COMPATIBLES: -

Se autorizará el uso industrial en las clases C, D y E (Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficinas Artísticas y Talleres Domésticos).

Se autorizan asimismo el Uso Turístico (sólo en la modalidad de Turismo Rural) , Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) en la Categoría 1ª.

En general, resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

- Edificación Cerrada en las manzanas 1.1 y parcelas de la manzana 1.2 con frente a la vía que define el límite del término municipal (área a)); manzanas 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.9, 1.10 y 1.11. Tendrán jardín delantero de 2 metros las manzanas 1.5, y 1.6 en todos sus bordes y 1.11 hacia la carretera C-820.

- Edificación abierta en la parcela de uso docente y aislada (Ciudad Jardín) en el resto de la manzana 1.2 y en las manzanas 1.6 y 1.8.

- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología aislada, o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo y en el límite con el suelo rústico general, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts.) de dichos linderos, a los que la nueva edificación habrá de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación actual colindante de las citadas características.

- En áreas de edificación abierta y de ciudad jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten paramentos medianeros ciegos al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.

- Sin perjuicio de que deban adaptarse a la presente normativa en caso de sustitución edificatoria, no se considerarán fuera de ordenación las edificaciones preexistentes que no reúnan las condiciones de tipología (cerrada, abierta o ciudad jardín) previstas para el área en que quedan englobadas por las presentes Normas, salvo que excedan de la altura máxima permitida o resulten directamente afectadas por otras determinaciones de planeamiento.

ALTURA MAXIMA : Dos plantas.

OTROS PARAMETROS:

Para la regulación de la parcelación, ocupación, retranqueos, condiciones estéticas, etc. de la edificación, regirán las condiciones señaladas en el capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas.

A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Viaria Básica la que figura en el plano de ordenación y Red Adicional al resto de accesos y servidumbres (existentes) interiores a las manzanas delimitadas por la red Viaria Básica.