

TÍTULO IV Regulación del suelo urbano: Ordenanzas
CAPÍTULO 4 ZONA DE CASCO Y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL (Cs, Ch)

Art. 4.4.1. Definición

Corresponde a las zonas consolidadas en el casco de Ojén así como a los núcleos de ensanche del casco "Urbanización el Chifle" y sus áreas de crecimiento más recientes; deben ajustarse a los invariantes de la edificación tradicional: escalas, sistemas constructivos, texturas de fachadas y cubiertas, elementos de ornato, modos de implantación del terreno, etc.

Art. 4.4.2. Delimitación de subzonas (Cs y Ch)

Atendiendo a la diversidad de situaciones en que esta arquitectura popular se expresa se delimitan dos subzonas, con sus características propias y sus respectivos ámbitos de aplicación:

- 1.Cs: Circunscrita al ámbito de la delimitación del casco histórico de Ojén.
- 2.Ch: Circunscrita básicamente a las urbanizaciones residenciales próximas al casco, zonas donde la arquitectura tradicional se está desarrollando en una clave actual, con introducción de nuevos materiales y técnicas constructivas, con frecuencia por la vía de la autoconstrucción.

Art. 4.4.3. Condiciones de la edificación en casco (Cs)

1. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

a) La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos:

- Superficie: 70 m²
- Ancho medio: 5,00 m²
- Ancho de fachada: 4,50 m
- Fondo: 7,00 m

b) Se permitirán agregaciones de parcelas inferiores a esta mínima, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, siempre que la parcela resultante no sobrepase los 150.00 m², con el fin de preservar el carácter unifamiliar de las viviendas del casco.

c) Se prohíben expresamente las segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas inferiores a 70 m² o que no cumplan las determinaciones del apartado a) anterior.

d) Se permitirá el incumplimiento de alguno o todos los parámetros anteriores en el caso de parcelas catastrales históricas.

2. PARCELA MÁXIMA EDIFICABLE.

Se considera como parcela máxima la catastral actual, salvo lo indicado en el apartado anterior.

TÍTULO IV Regulación del suelo urbano: Ordenanzas
CAPÍTULO 4 ZONA DE CASCO Y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL (Cs, Ch)

3. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

El fondo máximo edificable se fija en 15.00 m, salvo el caso de que, por disponer de un patio interior de parcela con superficie y diámetro suficiente de acuerdo a la normativa general (artículos 4.3.29 y 4.3.30), sea posible disponer viviendas interiores.

4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La superficie de techo edificable será la resultante de aplicar los demás parámetros.

5. OCUPACIÓN MÁXIMA.

La edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela siempre que cumpla lo establecido en el punto 3 anterior.

6. ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS.

La altura máxima para la zona de casco antiguo será de 10 m y el número de plantas no será superior a 3 (PB +2). Se permiten sótanos y semisótanos siempre y cuando se cumpla con la altura máxima.

En la zona calificada con esta ordenanza y en las parcelas situadas a nivel o por debajo de la rasante de la calle Carretera, no se permitirá ningún elemento constructivo que aún cumpliendo con lo anterior sobrepase la cota de rasante de dicha calle en alguno de sus puntos.

7. RETRANQUEOS.

No se permitirán retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones fijadas en los planos de calificación de estas Normas.

Art. 4.4.4. Condiciones estéticas y compositivas de la edificación en casco (Cs)

Todas las edificaciones habrán de atenerse a lo dispuesto en el capítulo 7, Título II sobre medidas singulares de protección del medio urbano, siendo de especial atención en esta zona las siguientes consideraciones:

a) Las fachadas, testeros y medianerías descubiertas habrán de enfoscarse y encararse y pintarse en color blanco.

b) Se prohíben los huecos apaisados (con mayor anchura que altura), debiendo componerse las fachadas con las dimensiones de huecos tradicionales existentes en el casco.

Los huecos de la planta baja deberán quedar lijados en el proyecto de edificación, al

TÍTULO IV Regulación del suelo urbano: Ordenanzas
CAPÍTULO 4 ZONA DE CASCO Y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL (Cs, Ch)

mismo nivel de definición que en las plantas altas, guardando una relación compositiva con estas. Por lo general, la altura de los dinteles será común para todos los huecos.

c) Se prohíbe el remate de las edificaciones en azoteas exclusivamente, admitiéndose la ejecución de un 30% de la superficie de cubierta mediante azoteas. El resto de cubierta se resolverá mediante cubierta inclinada que podrá oscilar entre el 20% y el 40% de pendiente y dos o más aguas, si se superan con la cumbre los 3.50 m. Se prohíbe la ejecución de cubiertas de inclinación quebrada en única vertiente tipo mansardas. La superficie de azotea no podrá dar a fachada, retranqueándose un mínimo de 1 m desde cualquier fachada.

d) Se prohíbe la cubrición de cualquier elemento de la cubierta con otros materiales que no presenten las colocaciones y apariencias de la tradicional teja cerámica (como pizarra, leja de cemento, fibrocemento, chapas, etc.), primando como óptima la utilización de la leja cerámica curva vieja.

e) Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color y en acabados de brillo metálico.

f) Se autoriza el aplacado en los zócalos de fachadas. La altura del zócalo podrá oscilar entre 0,80 m y 1,20 m. Los materiales serán cerámicos o pétreos en color blanco, ocre o gris. No se podrán utilizar azulejos.

g) Se admiten los cuerpos salientes según lo regulado en el artículo 4.3.26.

h) En los aleros libres de las cubiertas se prohíbe la caída libre de aguas pluviales. Están prohibidas las soluciones con canalones tipo gárgolas de caída en caño horizontal.

Art. 4.4.5. Condiciones de uso en casco (Cs)

1. El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, permitiéndose el uso de vivienda plurifamiliar cuando el ancho de fachada sea mayor de 7.00 m y la superficie de la parcela mayor de 90,00 m². En este caso únicamente se admitirá como máximo una vivienda por planta.

Cuando la parcela sea superior a 150.00 m² e inferior a 250.00 m² con un ancho de fachada igual o superior a 12 m, se admitirá un máximo de 2 viviendas por planta.

En parcelas superiores a 250,00 m² y ancho de fachada mayor o igual de 15 m, se permitirá el uso plurifamiliar sin limitación de número máximo de viviendas por planta. Las unidades de viviendas resultantes no podrán ser inferiores a 60 m² útiles.

2. Como usos complementarios se admiten, bien en planta baja o en edificio exclusivo, los sistemas locales o generales de equipamiento comunitario, así como el uso residencial comunitario, que en estas zonas habrán de adaptarse a las ordenanzas

TÍTULO IV Regulación del suelo urbano: Ordenanzas
CAPÍTULO 4 ZONA DE CASCO Y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL (Cs, Ch)

establecidas en ella.

3. Como usos compatibles y únicamente en planta baja, se admiten los usos definidos en el artículo 2.1.7 como oficinas, comercial, hostelería, recreativo y aparcamiento de uso exclusivo de las viviendas existentes (según lo regulado en el apartado 4 siguiente).

En las actuaciones sobre los edificios que tengan por finalidad su conservación, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes. Sin embargo el uso industrial sólo podrá mantenerse si es de primera categoría, de acuerdo con la normativa específica que regula este uso en el capítulo 3, Título II.

4. En el caso de establecerse más de una vivienda por solar, será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, en planta baja o en sótano. La entrada al aparcamiento debe proyectarse unida a la entrada o portal de las viviendas, formando una sola unidad compositiva.

Cuando la parcela sea superior a 150.00 m² e inferior a 250.00 m² con un ancho de fachada igual o superior a 12 m. se deberá hacer una previsión mínima de plazas de aparcamiento dentro de la edificación de 1,4 plazas/vivienda.

En parcelas superiores a 250,00 m³ y ancho de fachada mayor o igual de 15 m, se preverá una dotación mínima de plazas de aparcamiento dentro de la edificación de 1,6 plazas/vivienda.

Se eximen del cumplimiento de la previsión de plazas de aparcamiento los solares incluidos dentro de la delimitación de casco histórico incluido como anexo a esta modificación de ordenanzas. También se eximen de este cumplimiento los casos en los que mediante justificación técnica se demuestre la inviabilidad del aparcamiento en parcela.

No será obligatorio el disponer de aparcamiento propio en los edificios para uso de vivienda en los siguientes casos:

- a) En las obras de "restauración" sobre la edificación existente.
- b) Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 90 m².
- c) Cuando las vías de acceso sean peatonales.
- d) Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 m.
- e) Cuando se proyecte una sola vivienda.

Art. 4.4.6. Tramitación de licencias

1. PROYECTOS DE OBRAS DE RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN.

Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de fotografías o alzados de

TÍTULO IV Regulación del suelo urbano: Ordenanzas
CAPÍTULO 4 ZONA DE CASCO Y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL (Cs, Ch)

edificios colindantes suficientemente explicativos de la integración arquitectónica con el entorno.

2. PROYECTOS DE OBRA DE NUEVA PLANTA.

Para la tramitación de proyectos de nueva planta se precisarán los documentos exigidos con carácter general por estas Normas en su Título 1.

Art. 4.4.7. Derribos

La solicitud de licencia de demolición en esta zona debe ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias. Las condiciones de la solicitud de licencia se ajustarán a lo establecido en el artículo 1.4.15 de estas Normas.

Artículo 4.4.8.- Condiciones de la ordenación en Chifle (Ch)

1. PARCELACIÓN

-Parcela máxima y mínima edificable.

Dada la especial generación de esta Urbanización *se consideran las parcelas existentes como inamovibles en sus actuales dimensiones y superficies a efectos edificatorios*; a excepción de posibles agregaciones de parcelas para edificar una promoción conjunta en cuyo caso habrá de tramitarse, ante el Ayuntamiento para su aprobación, un Anteproyecto que contemple la propuesta de edificación que se pretenda realizar, que en ningún caso podrá superar en su conjunto los parámetros edificatorios de la zona.

2. EDIFICABILIDAD NETA

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

3. ALINEACIONES

La fachada de la edificación deberá alinearse al vial, no permitiéndose ningún tipo de saliente ni retranqueo de cuerpos de edificación.

4. OCUPACIÓN MÁXIMA

La edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela. Si fuera necesario disponer de un patio interior de parcela, éste deberá cumplir los mínimos de acuerdo a la normativa general.

TÍTULO IV Regulación del suelo urbano: Ordenanzas
CAPÍTULO 4 ZONA DE CASCO Y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL (Cs, Ch)

5. SEPARACIÓN A LINDEROS

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre éstos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 3 metros.

Artículo 4.4.9.- Condiciones de la edificación en Chifle (Ch)

1. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima se establece en 10,30 m. y el número de plantas no será superior a 3 (PB+2), sin embargo dada la especial configuración de estos terrenos, se consideran los siguientes casos:

a) Cuando la diferencia de cota entre la rasante de las calles, a las que den las fachadas de las parcelas, sea mayor 5,00 m, o cuando una edificación tenga fachada a dos viales opuestos o en esquina:

Se acogerá a lo dispuesto en *la normativa de edificación en ladera*, quedando exentas aquellas edificaciones ejecutadas o con licencia anterior a la aprobación de este Plan, si bien deberán aplicar dicho artículo para posteriores licencias de edificaciones de nueva planta y ampliaciones.

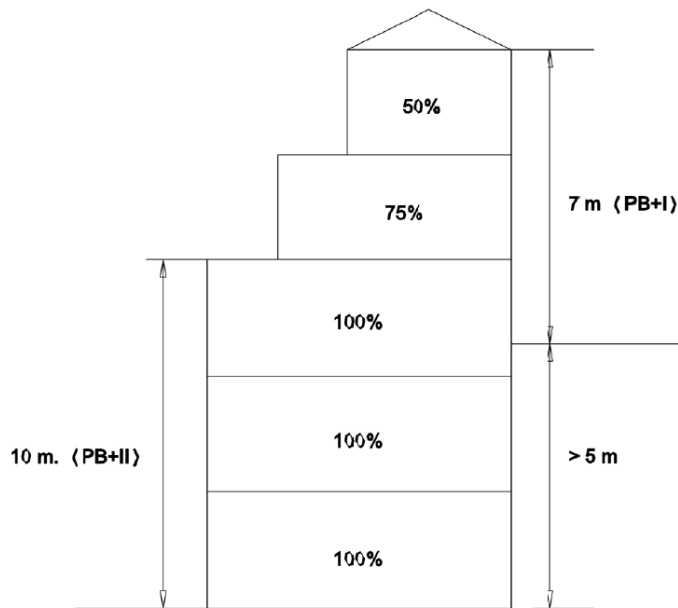
Se permite la construcción de un muro de contención con una altura máxima igual al desnivel que presente desde la rasante de la calle inferior a la rasante de la calle superior.

La planta baja se establecerá en la cota de rasante de la calle inferior, podrá edificarse el 100% de la parcela *con un máximo de 3 plantas (PB+2) con una altura máxima de 10,30 m desde la rasante de la calle inferior hasta la parte superior del forjado.*; el resto de plantas podrán edificarse en el 75 y 50% respectivamente de las anteriores, siempre respetando las determinaciones de carácter general impuestas en los *criterios de medición de alturas y criterios para el establecimiento de la cota de referencia.*

Con respecto a la rasante de la calle superior solo se podrán levantar 2 plantas (PB + 1) con un máximo de 7 m medidos hasta la parte superior del forjado.

**En los casos en los que la rasante de la calle inferior y la superior sea mayor de 7 m no se podrá realizar el aprovechamiento bajo cubierta.*

TÍTULO IV Regulación del suelo urbano: Ordenanzas
CAPÍTULO 4 ZONA DE CASCO Y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL (Cs, Ch)

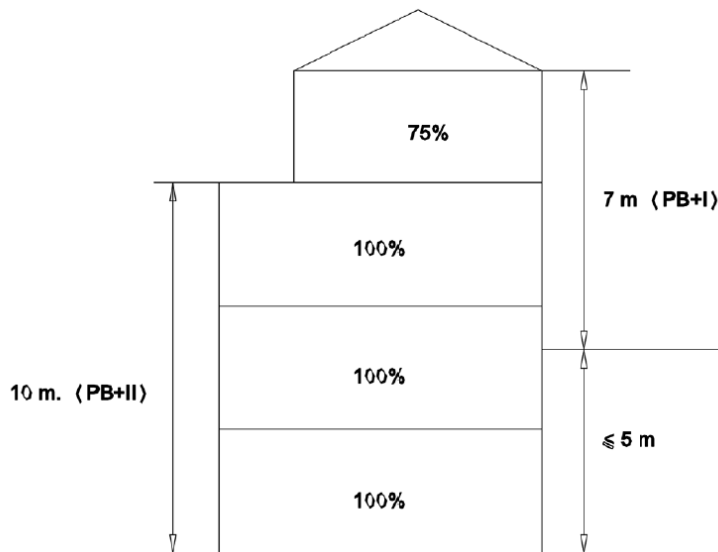


b) Cuando la diferencia de cota entre las rasantes de la calle superior e inferior sea menor o igual de 5,00 m:

La planta baja se establecerá en la cota de rasante de la calle inferior, podrá edificarse el 100% de la parcela *con un máximo de 3 plantas (PB+2) con una altura máxima de 10,30 m desde la rasante de la calle inferior hasta la parte superior del forjado*; el resto de plantas podrán edificarse en el 75 y 50% respectivamente de las anteriores, siempre respetando las determinaciones de carácter general impuestas en los *criterios de medición de alturas y criterios para el establecimiento de la cota de referencia*.

Con respecto a la rasante de la calle superior solo se podrán levantar 2 plantas (PB + 1) con un máximo de 7 m medidos hasta la parte superior del forjado.

TÍTULO IV Regulación del suelo urbano: Ordenanzas
CAPÍTULO 4 ZONA DE CASCO Y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL (Cs, Ch)



c) Cuando la parcela de a una sola calle:

La planta baja se establecerá en la cota de rasante de la calle, podrá edificarse el 100% de la parcela con un máximo de 3 plantas (PB+2) con una altura máxima de 10,30 m desde dicha rasante.

2. Vuelos y salientes en fachada.

-Los únicos vuelos y elementos salientes permitidos serán balcones, cornisas, aleros, viseras, y marquesinas que deberán cumplir lo establecido en las condiciones generales de edificación de estas normas.

-Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2m.

-Los anuncios, muestras, etc. Que se instalen en fachada, deben quedar enmarcados dentro de los huecos de planta baja, sin sobresalir del plano de fachada. Éstos no podrán sobrepasar la altura de 3 m respecto a la rasante de la calle y su altura máxima será menor de 0,80 m.

3. Composición de huecos de fachadas y materiales.

a) Las fachadas, testeros y medianerías descubiertas habrán de enfoscarse y encalarse y pintarse en color blanco.

b) No se permiten fachadas alineadas en más de tres plantas.

c) No se permiten en fachadas los balcones corridos, los huecos apaisados y los cuerpos volados.

TÍTULO IV Regulación del suelo urbano: Ordenanzas
CAPÍTULO 4 ZONA DE CASCO Y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL (Cs, Ch)

4. Cubiertas.

-Se prohíbe el remate de las edificaciones en azoteas, debiéndose constituir en cubierta inclinada que podrá oscilar entre el 20% y el 40% de pendiente y dos o más aguas, si se superan con la cumbrera los 3,50 m. Se prohíbe la ejecución de cubiertas de inclinación quebrada en única vertiente tipo mansardas.

-Se prohíbe la cubrición de cualquier elemento de la cubierta con otros materiales que no presentan las coloraciones y apariencias de la tradicional teja cerámica (como pizarra, teja de cemento, fibrocemento, chapas, etc....), primando como óptima la utilización de la teja cerámica curva vieja.

Artículo 4.4.10.-Condiciones de uso en Chifle (Ch)

Sólo se admiten los siguientes usos:

1. El uso dominante es el de vivienda unifamiliar, permitiéndose el uso de vivienda plurifamiliar cuando el ancho de fachada sea mayor de 7,00 m. y la superficie de la parcela mayor de 100,00 m².

2. Como usos compatibles y únicamente en planta baja, se admiten los usos tales como almacén de uso exclusivo de las viviendas existentes, oficinas y comercial.

3. Como uso obligatorio en la planta considerada como baja, en la calle de rasante inferior se establece el de aparcamiento para uso de la vivienda.