

**Número plantas:** Bajo + una planta + Bajo cubierta, computándose a todos los efectos la edificabilidad consumida en espacios de altura superior a 1,5 metros. Se permite la planta sótano, con ocupación de toda la parcela para aparcamientos y servicios.

**H. máxima:** 6,5 metros

**Altura de coronación:** será de 4,00 metros sobre el último forjado.

#### **2.4. Elementos arquitectónicos**

Igual que la 6.1.

#### **2.5. Condiciones ambientales y estéticas**

La intención es la de conseguir una franja de edificación en baja densidad con gran proporción de espacios ajardinados y arboledas.

**Cerramientos exteriores y materiales:** La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se adoptarán soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

**Composición de fachadas y huecos:** Se tomará como referencia la arquitectura popular existente en la zona.

Se recomienda que los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular, en este caso, el lado vertical será siempre mayor que el horizontal.

**Integración en el medio natural:** La edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela.

### **Artículo 157: Ordenanza 6.3 - Residencial extensiva unifamiliar aislada.**

#### **1. Definición y ámbito**

Comprende esta Ordenanza las áreas de suelo urbano menos densificados de los núcleos urbanos en contacto con las direcciones de carretera y calles definidas en los Planos de Ordenación, en la que se localizan viviendas unifamiliares aisladas con jardines en la parte de su parcela no edificada.

##### **1.1. Obras admisibles**

Son admisibles todo tipo de obra de:

Demolición

Reforma

Ampliación

Nueva planta

##### **1.2. Usos globales**

**Uso global:** residencial extensivo.

**Uso característico pormenorizado:** vivienda unifamiliar.

**Usos admisibles:** Sólo se admitirán además del uso característico las terciarias que tengan una relación de dependencia directa con el uso principal, tales como restaurantes, hostales, oficinas, comercios y talleres relacionados con las actividades residenciales y del sector primario, permitiéndose el uso dotacional y la vivienda colectiva, conservándose la parcela y el tipo de edificación.

### **1.3. Tipologías edificatorias**

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar aislada.

### **1.4. Normativa sectorial**

Cada uso que se incluye en la edificación deberá estar sujeto a la normativa sectorial que le afecte. El uso residencial queda regulado globalmente por las condiciones de habitabilidad del Decreto 311/1992.

## **2. Parámetros de la edificación**

### **2.1. Condiciones de la parcela**

**Parcela mínima:** Tipo A: 500 m<sup>2</sup>.

Tipo B: 1.000 m<sup>2</sup>.

Tipo C: 1.000 m<sup>2</sup>.

**Frente mínimo:** 12 metros.

**Condiciones de forma:** La forma de la parcela permitirá la inscripción de una circunferencia de 12 m. de diámetro.

### **2.2. Condiciones de ocupación**

**Ocupación máxima de la parcela:** Tipo A-B-C: 30%.

**Retranqueos:** La posición de la edificación quedará retranqueada respecto a los linderos: 3 metros y a las vías la establecida en estas normas.

### **2.3. Condiciones de volumen**

**Edificabilidad máxima:** Tipo A: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipo B: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipo C: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Computando a estos efectos la planta semisótano a partir de una altura sobre rasante de 1 metro.

### **Altura de la edificación:**

Número plantas: Bajo + una planta + Bajo cubierta, computándose a todos los efectos la edificabilidad consumida en espacios de altura superior a 1,5 m. Se admite la planta sótano.

**H. máxima:** 6,5 metros.

**Altura de coronación:** 4,0 m. desde el último forjado.

Los porches abiertos computarán a efectos de edificabilidad la mitad de su superficie siempre que tengan una profundidad mayor que 1 metro.

Las terrazas computarán siempre la mitad de su superficie.

### **2.4. Elementos arquitectónicos**

**Cerramiento de parcelas:** Sólo se permitirá el cerramiento de las parcelas con elementos opacos de buen acabado hasta una altura máxima de 1 m. pudiéndose aumentar dicha altura mediante elementos diáfanos hasta una altura de 1 metro. En el caso de cierres realizados con piedra natural la parte ciega puede alcanzar una altura máxima de 1,5 metros.

**Construcciones auxiliares:** Se autoriza una construcción auxiliar por parcela, computando edificabilidad y ocupación. Siempre en una sola planta, con una altura máxima de 3 metros, en el caso de superar los 15 m, solo se autorizaran si existe la edificación principal.

**Cuerpos volados cerrados:** Se autorizan vuelos sobre las fachadas con una dimensión máxima de 0,9 m. debiendo ser acristaladas en un 50% de su superficie.

**Cornisas y aleros:** La dimensión máxima del saliente de cornisas y aleros será de 0,4 metros.

**Balcones y terrazas:** En los cuerpos volados no se autorizará a sobresalir sobre el vuelo permitido con balcones y terrazas. En el resto de los casos su dimensión máxima será de 0,6 m.

**Cubiertas:** Igual que ordenanza 6.1.

## **2.5. Condiciones ambientales y estéticas**

La intención es la de conseguir una franja de edificación en baja densidad con gran proporción de espacios ajardinados y arboledas.

**Cerramientos exteriores y materiales:** La volumetría, composición, naturaleza, textura y color de los materiales serán acordes con los utilizados en el proceso de formación del paisaje histórico. Se prohíbe el empleo de más de dos materiales en fachada, adoptando soluciones tipológicas propias del entorno. Se prohíben los muros de bloques sin revestir y pintar.

En la carpintería exterior del edificio se podrán utilizar madera, hierro, aluminio o plástico siempre que estén pintados, lacados o coloreados.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

**Composición de fachadas y huecos:** Se tomará como referencia la arquitectura popular existente en la zona.

Se recomienda que los huecos de las ventanas deberán tener forma cuadrada o rectangular, en este caso, el lado vertical será siempre mayor que el horizontal.

**Integración en el medio natural:** La edificación deberá estar integrada en el medio natural, debiendo quedar convenientemente ajardinado el espacio comprendido entre los edificios y los linderos de la parcela.

**Conservación de las masas arbóreas:** Las edificaciones de la parcela tipo c, deberán conservar las masas arbóreas, permitiéndose talar únicamente el espacio necesario para las edificaciones de nueva planta.

## **Artículo 158: Ordenanza 7: Suelo urbano industrial**

### **1. Definición y ámbito**

Se define esta ordenanza con objeto de regular las edificaciones y los usos que han de soportar aquellas, de utilización industrial. Principalmente se refieren a las zonas industriales existentes en el Polígono Industrial de Xarás y las señaladas en planos.

Dentro de la misma ordenanza se distinguen tres apartados o categorías:

**Industria en Polígono:** Para el caso del de Xarás, en el que deberá regularse la edificación por las propias Ordenanzas del Plan Parcial que lo generó.

**Industria en Pasillo:** Es el caso de algunas agrupaciones industriales que se han desarrollado esporádicamente a lo largo de las vías de comunicación (carreteras), y que sin llegar a formar un polígono o unidad con instalaciones de régimen común, constituyen unidades de marcadas características comunes y cuyo control de la edificación, usos y vertidos deben empezar a considerarse colectivamente.

### **c) Industrias en enclaves urbanos.**

#### **1.1. Obras admisibles.**

Serán admisibles todo tipo de obras, de Derribo, Reparación y Mantenimiento, Restauración, Rehabilitación, Reforma, Ampliación y Nueva Planta.

#### **1.2. Usos:**