

Visto y conforme por la Comis.
Provincial de Urbanismo de
de fecha 1-12-82

5.6.- ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO.

5.6.1.- Ambito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará sobre las superficies grafiadas en los planos como zona de casco antiguo.

5.6.2.- Carácter.

Corresponde a las superficies que componen el área del núcleo con densidades aproximadas entre 20 y 40 viv/ha y con la mayoría de las edificaciones de 2 plantas.

5.6.3.- Condiciones de desarrollo.

Se exigirá, con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial.

5.6.4.- Condiciones de diseño espacial.

Se permitirán predominantemente las tipologías cerradas y agrupadas. Los patios abiertos a fachada y los retranqueos a fachada o lindero, sólo se permitirán cuando se justifiquen adecuadamente en los proyectos respectivos en función de la composición estética del tramo de calle en que se ubiquen, con las condiciones:

- De respetar los ritmos existentes.
- No superar la altura máxima y el volúmen equivalente al fondo máximo aplicable al frente de calle.
- No dejar medianerías vistas.
- Y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen con las fachadas predominantes del casco en materiales y coloración.

~~Visto y conforme por el Comité
Provincial de Urbanismo de
Cádiz~~

Estas condiciones singulares de edificación exigirán su tramitación previa como ordenación de volúmenes cuando por la entidad de actuación se modifique sustancialmente la trama urbana de la manzana y la tipología ordenada predominantemente por esta Ordenanza, o cuando afecten perjudicialmente a las fincas colindantes por la creación de medianerías, ocultación de vistas, reducciones de soleamiento, etc.

5.6.5.- Condiciones de aprovechamiento.

Se tenderá a la reconstrucción de las edificaciones antiguas.

Para la nueva edificación:

- Parcela mínima: no se señala parcela mínima, pero sí la condición de que la parcela tenga 3,5 m. de fachada a calle como mínimo.

- Altura máxima: 3 plantas ó 10 m. medidos desde cualquier punto del terreno. Esta altura podrá superarse cuando se trate de edificios destinados a equipamiento o de interés público y social, por su mayor altura libre entre forjados, sin sobrepasar en ningún caso los 11 m.

Las cubiertas abuhardilladas computarán como planta.

La altura máxima a la cara superior de la cumbrera será de 12 m medidos desde cualquier punto del terreno.

- Fondo máximo: 20 metros. en las plantas altas de edificios de vivienda colectiva.

- Vuelos permitidos:

Quedan prohibidos los cuerpos volados en calles cuya anchura sea inferior a 6 metros. Se situarán siempre a una altura de 3,50 m sobre la rasante.

Se permitirán cuerpos volados siempre que el vuelo sea inferior al 10% del ancho de la calle, sin que se pueda sobrepasar el ancho de la acera. En cualquier caso el vuelo máximo permitido será de 0,80 m.

Los aleros de cubierta no podrán superar una dimensión de 80 cm. sobre la alineación oficial.

firmado y conforme por la Comisión
Provincial de Urbanismo en sesión
de fecha 1-12-82

5.6.6.- Condiciones de uso.

Uso principal: Residencial unifamiliar.

Uso alternativo: Residencial multifamiliar: comercio, oficinas, equipo comercial y servicios públicos

Usos compatibles: Industria taller y artesana que no produzcan molestias para las viviendas. Industria almacén.

Aparcamientos obligatorios: Cuando se realicen viviendas unifamiliares y el solar sea inferior a 150 m². no será preceptivo el cumplimiento de la normativa 4.3.1. Para las viviendas multifamiliares, será de aplicación la Norma 4.3.1 para solares mayores de 150 m². en los que se realicen 4 o más viviendas.

5.6.7.- Condiciones estéticas.

Los tejados serán preferentemente inclinados de teja curva árabe o similar en tonos semejantes a los existentes en las edificaciones antiguas, de modo que no produzcan contraste.

No se pondrán asientos fijos ni jardineras en las vías públicas, y las puertas de garages y cocheras no la invadirán debiendo abrir hacia adentro.

Las medianerías y paramentos que quedan al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas exteriores.

Los portales deberán destacarse en fachada del resto de los huecos de la finca.

Las decoraciones de portadas, escaparates, vitrinas, así como las muestras, banderines y anuncios deberán respetar el hueco del portal.

Se prohíbe la colocación de anuncios en la coronación de los edificios.

Se respetará todo el arbolado existente como un bien de la comunidad.

Todos los salientes de marquesinas, toldos, balcones, terrazas y aleros, deberán respetar el arbolado existente.

Hecho y confirmado por la Comisión
Provincial de Urbanismo y Edificación
de fecha 17-9-92

Se prohibirán todos aquellos anuncios en telas y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.

Se permitirán chimeneas de composición libre.

No se autorizarán con carácter general, composiciones, que se juzgen disonantes con el ambiente, debiéndose procurar que domine la dimensión vertical de los huecos de forma semejante a las edificaciones antiguas.

En las zonas definidas gráficamente como de Interés Ambiental en el Planos de Ordenación General, será preceptivo un Informe Municipal, previo a la concesión de licencia, sobre condiciones estéticas particulares a cumplir por cada edificación. Será conveniente por tanto solicitar dicho Informe antes de la elaboración del Proyecto de forma que éste se atenga a sus recomendaciones.

5.6.8.- Ordenanza de Conservación.

En los edificios señalados gráficamente en el plano de Ordenación General y citados expresamente en el Anexo 1 de estas Normas estarán sujetos a esta Ordenanza y quedará prohibida su demolición, permitiéndose únicamente obras de conservación y mantenimiento y autorizándose la reestructuración, rehabilitación o reconstrucción cuando se justifique y acredite su estado ruinoso y su inadecuada composición interior, debiéndose en cualquier caso respetar el aspecto exterior original.

El Ayuntamiento podrá en cualquier momento ampliar el Catálogo que se refleja gráficamente en el Plano de Ordenación General para preservar el patrimonio arquitectónico con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.