



AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA
(Ciudad Real)

CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO y NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN SUELO RUSTICO.

1º.- CONDICIONES MINIMAS DE EDIFICACION SUELO (CASCO) URBANO:

- 1.1 Uso característico Residencial.
- 1.2 Usos compatibles: Usos terciarios en su actividad de hostelería, ocio, comercial, oficinas y uso dotacional (incompatible el uso rotacional destinado a servicio funerario), actividad artesanal y de almacén. Serán también compatibles todos aquellos usos consolidados, siempre q de su actividad no se deriven molestias o resulten insalubres, nocivas o peligrosas para la población.
- 1.3 La parcela mínima edificable será de 100 m ² y el frente mínimo de parcela de 7 metros.
- 1.4 Dimensión mínima de patio: 3 metros de lado y 9 m ² de superficie.
- 1.5 Fondo máximo edificable 25 metros en planta baja y primera de uso residencial. Si la planta baja esta destinada a otro uso compatible, se podrá ocupar la totalidad e la parcela.
- 1.6 Se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima. <i>(Disposición Transitoria 8ª del Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba el Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha).</i>
- 1.7 Se permite el aprovechamiento bajo cubiertas, a dos aguas, con una altura máxima a cumbrera de 3.50 metros desde el forjado de última planta, y una pendiente máxima de 40% medida a partir de la altura máxima permitida sobre el alero, siempre q esté vinculada a la edificación con la planta inferior, es decir, q no constituya unidad de habitación y registral independiente, prohibiéndose la existencia de elementos comunes q den servicio a viviendas.
- 1.8 Se prohíben los áticos retranqueados.
- 1.9 No se admiten otras construcciones por encima de la altura máxima, solo las chimeneas de ventilación, pararrayos, antenas, cajas de escalera y de ascensor, no sobrepasando la altura de 3.50 metros desde la cara superior del forjado de la ultima planta.



AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA
(Ciudad Real)

- 1.10 Las terrazas o miradores computan al 100% cuando estén cerrados por 3 o mas lados, y al 50% en el resto de los casos.
- 1.11 La edificación se alineará a vial en todo el frente de parcela.
- 1.12 En todas las calles, la anchura de las mismas será lo establecido gráficamente en los planos de Ordenación, siendo la anchura mínima establecida para el viario de nueva apertura de 12 metros, distribuidos en 1,50 + 1,50 metros de aceras y 9 metros de calzada.
- 1.13 Se respetarán en todo caso las alineaciones existentes.
- 1.14 Las fachadas de las edificaciones se adaptarán en su composición, en los materiales a emplear, aso con en la textura y color de los mismos a la arquitectura popular del lugar, evitando la introducción de elementos ornamentales extraños.
- 1.15 Los materiales permitidos en fachadas son monocapas, revocos pintados en colores claros, ladrillo de aparejo tradición, piedra artificial o natural.
- 1.16 En cubierta se admiten tejas curvas o mixtas cerámicas o de hormigón en su color natural. En azoteas, baldosas cerámicas.
- 1.17 Cuerpos volados: La planta primera podrá volar al exterior, teniendo en cuenta q este vuelo siempre debe ser 20 cm. menor q la acera, y con un máximo de 60 cm. El encuentro con los linderos deberá realizarse en forma de chaflán con un ángulo de 45 grados.
- 1.18 Balcones y terrazas: Se autorizan en las mismas condiciones que los cuerpos volados, pero quedando separados de los linderos un mínimo de 60 cm. La longitud acumulada de balcones y terrazas no podrá superar el 60% de la totalidad de la fachada.
- 1.19 La altura mínima de los elementos salientes será de 3 metros desde la rasante de la calle para vuelos máximos de 40 cm. Para vuelos de entre 40 y 60 cm. La altura mínima sobre la rasante será de 3.50 metros.
- 1.20 Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre q no sobresalgan más de 5 centímetros de la línea de fachadas.
- 1.21 Queda expresamente prohibido dejar la planta baja sin terminar de ejecutar y cerrar por completo, sea cual fuere su uso futuro. La fachada debe ser un diseño competo, tanto en forma come en materiales.



AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA
(Ciudad Real)

- | |
|--|
| - 1.22 Los chaflanes se medirán en la alineación de la edificación y tendrán un mínimo de 3 metros en las calles con encuentro en ángulo agudo, y de 1.50 metros en los encuentros en ángulo recto u obtuso. |
| - 1.23 Precisar Proyecto de Obras toda construcción y/o edificación que tenga una superficie de construcción superior a 40 m2. |

2.- NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN SUELO RUSTICO.

(Disposición Transitoria 8ª en relación con el artículo 55 del Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba el Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha)

- | |
|---|
| 2.1.- Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos. |
| 2.2.- No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. |
| 2.3.-No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural. |
| 2.4.-No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas. |
| 2.5.- Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada. |
| 2.6.- Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar. |



AYUNTAMIENTO DE PIEDRABUENA
(Ciudad Real)

2.7.- Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2.8.- Las construcciones y edificaciones tendrán el carácter de aisladas.

2.9.- Las construcciones y edificaciones deberán Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

2.10.- Las construcciones y edificaciones no pueden tener ni mas de dos plantas , ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio , medidos en cada punto del terreno natural original , salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Diligencia de Secretaria:

Las Presentes **CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO y NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA EN SUELO RUSTICO** han sido aprobadas por Acuerdo de Pleno adoptado en Sesión Extraordinaria de fecha 16 de julio de 2015. Manteniendo su vigencia hasta que se disponga de Plan de Ordenación Municipal.

Piedrabuena a 24 de julio de 2015.



Fdo.: Carlos Cardosa Zurita.