

# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

## CAPITULO 11.- ORDENANZAS.

---

## CAPITULO 11.- ORDENANZAS.

---

### ART. 11.0. GENERALIDADES.

#### 11.0.1. Regulación.

Las ordenanzas desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Condiciones Generales las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal.

De esta forma, en el Suelo Urbano tienen el rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística.

#### 11.0.2. Régimen de compatibilidad.

El régimen de compatibilidad o tolerancia de usos que se contiene para cada ordenanza son de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definida en el presente Plan de Ordenación Municipal y en especial con las Disposiciones Transitorias finales del presente documento.

#### 11.0.3. Zonas de ordenación.

En su conjunto el Plan de Ordenación Municipal establece zonas de ordenación las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación del suelo.

El listado de las mismas es el siguiente:

01. Casco antiguo.
02. Edificación residencial unifamiliar.
03. Edificación industrial y de almacén.
04. Equipamiento comunitario.
05. Espacios libres y zonas verdes.
06. Red viaria.
07. Servicios urbanos e infraestructuras.

#### 11.0.4. Edificabilidad bajo rasante.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrán ejecutar plantas bajo rasante, bien sea sótanos o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en estas Normas Urbanísticas.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

### 11.0.5. Edificabilidad sobre rasante.

Todos los volúmenes edificables que se ejecuten sobre rasante computarán a efectos de edificabilidad máxima con independencia de que se trate de cuerpos de edificación principal, secundarios o auxiliares, salvo indicación expresa en la Ordenanza.

### 11.0.6. Edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Para los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos prevalecerá la normativa del Catálogo sobre la Ordenanza de aplicación del presente Capítulo.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

## ART. 11.1. ORDENANZA 01. CASCO ANTIGUO.

### 11.1.1 Definición.

Esta zona está constituida por el conjunto de edificación compacta del núcleo urbano tradicional originario del municipio. El ámbito de aplicación comprende áreas homogéneas con un fuerte carácter histórico.

El objetivo prioritario de esta ordenanza es el mantenimiento, recuperación y protección de los valores tipológicos de las edificaciones existentes, y el control de los nuevos procesos constructivos en suelos vacantes, y también de las reformas y acondicionamiento de las viejas viviendas para adaptarlas a las nuevas exigencias de habitabilidad y confort.

La estructura de la propiedad está muy dividida y es de forma irregular. La edificación se alinea a vial y a los linderos siendo la altura variable entre DOS y TRES y espacio bajo cubierta.

### 11.1.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la presente ordenanza se establece un único grado.

### 11.1.3. Tipologías edificatorias.

La Tipología edificatoria permitida es la edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las edificaciones que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

No obstante lo anterior, en base a circunstancias especiales en esta zona, se podrá permitir disposiciones de los volúmenes edificables retranqueados de la alineación oficial con objeto de mantener un jardín anterior existente, la mejora de la visibilidad en el viario, y cualquier otra circunstancia que se justifique debidamente por la composición general estética del tramo de calle en que se ubique, con la condición de respetar los ritmos de fachada, no dejar medianerías vistas, no superar el volumen máximo equivalente al fondo máximo y a la altura máxima permitida, y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen en su tratamiento constructivo con las fachadas colindantes, repitiendo los materiales de acabado y las coloraciones de fachada. Esta justificación será apreciada por la Corporación con el informe favorable de los Servicios Técnicos y se aplicará a la presentación de los proyectos de edificación, pudiendo exigir el Ayuntamiento en cualquiera de los supuestos de aplicación de esta condición, la presentación previa de un Estudio de Detalle con los volúmenes que justifiquen la solución para su tramitación mediante la correspondiente Información Pública. El retranqueo de esta alineación lo determinará para cada uno de estos casos, de forma específica, el Ayuntamiento.

### 11.1.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima entre las existentes en el momento de aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las Condiciones de la Ordenanza.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos que se fijan en los siguientes valores:

Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 5,00 metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 5,00 metros de diámetro.

### 11.1.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta ordenanza como la edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones de altura máxima, número máximo de plantas autorizadas y fondo máximo edificable.

Los valores que definen el volumen máximo edificable serán:

#### Altura máxima de la edificación y número máximo de plantas permitidas:

- a) En calles cuya línea de fachada, entre dos calles adyacentes consecutivas, esté edificada en menos de la mitad de su longitud la altura de la edificación será la que corresponda al ancho de la calle, tal como se establece a continuación

Ancho de calle. mts	Nº máximo plantas	Altura máxima mt.
No mayor de 6,00	Dos	7,50.
Mayor 6,00	Tres	10,50

- b) En calles cuya línea de fachada, entre dos calles adyacentes consecutivas, esté edificada en la mitad o más de su longitud de altura máxima de la edificación, será la que tenga el mayor número de los edificios existentes en el tramo de manzana entre esas dos calles consecutivas. En ningún caso se sobrepasarán las tres plantas ni la altura de 10,50 m. sobre la rasante en cada punto de la fachada del edificio.
- c) En solares que formen esquina de manzana y que por la aplicación de las reglas anteriores tengan alturas diferentes en las dos calles, se podrá edificar en la Mayor de las alturas resultantes en una longitud de fachada, medida desde la esquina, equivalente a la altura mayor del edificio a construir.
- d) En las plazas la altura máxima será la correspondiente a la calle de mayor ancho que acometa a la plaza.
- e) En los solares con fachadas a dos calles opuestas, entre las que exista un desnivel mayor o igual a 5 metros, se podrán construir áticos y buhardillas para uso de vivienda, siempre que dichas construcciones queden retranqueadas de la fachada dentro de la línea imaginaria que resulte de tratar un ángulo de 30° desde la intersección de la cara exterior del muro de fachada con la superior del último forjado.

#### Fondo máximo edificable:

Para todo el Casco Antiguo el fondo máximo será de 20 metros (VEINTE METROS) pudiendo, respetar el fondo existente si este fuera mayor para las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presentes Plan de Ordenación Municipal.

Las cubiertas serán inclinadas, con faldones de pendiente uniforme, vertiendo a calle, patio de manzana interior o espacio libre.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

Las cubiertas deberán respetar las existentes en cada unidad edificada en el momento de aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal. En el caso de permitirse la modificación de las mismas, la pendiente y forma de los faldones reproducirá básicamente a la cubierta sustituida.

Solamente se podrán ejecutar obras que signifiquen modificación de las pendientes existentes cuando afecten a la totalidad de la cubierta de la unidad edificada y sin que sobrepasen los máximos establecidos en las Normas Generales.

En sótano semisótano y planta baja se autoriza una ocupación del 100% con las dimensiones mínimas y máximas fijadas en las condiciones generales de la edificación y siempre que el uso no sea el de vivienda, excepto cuando existan zonas ajardinadas de especial interés histórico o ambiental.

### **Cuerpos volados:**

Los balcones y miradores de tipo tradicional no sobrepasarán en vuelo el 10% del ancho de la calle con un máximo de 50 cm., y en ningún caso podrán sobrepasar el ancho de la acera si la hubiera. Deberán separarse de los linderos una distancia mayor de 60 cm. y hallarse situados a una altura mayor de 3,00 m. sobre la rasante de la vía pública.

### **Soportales:**

Los soportales existentes en las calles Mayor y del Hospital, se mantendrán con iguales características a las hoy existentes en cualquier obra de reforma o nueva edificación que se realizará en los edificios que cuenten con el tradicional soportal.

### **11.1.6. Condiciones de posición.**

Se establece las siguientes:

#### **Alineaciones oficiales:**

Son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.

#### **Retranqueos a alineaciones oficiales:**

Se establece un retranqueo nulo (0,00 metros) debiendo coincidir la alineación oficial con la línea de edificación, sin perjuicio de lo definido en el punto 11.1.3., anterior.

#### **Retranqueo a linderos laterales y fondo:**

Se establece un retranqueo nulo (0,00 metros) debiendo coincidir la línea de edificación con los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas, sin perjuicio de lo definido en el punto 11.1.3 anterior.

En todo caso deberá cumplirse lo establecido para las condiciones de Ocupación así como con las Condiciones Generales de la Edificación.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

### 11.1.7. Condiciones de uso.

Son de aplicación en todo el ámbito los siguientes:

#### Uso principal:

**Uso Residencial** en todas sus clases y categorías. El uso residencial esta condicionado a que se pueda desarrollar en la parcela un programa mínimo de vivienda.

#### Usos complementarios:

**Uso Terciario Comercial**, en la clase Comercio, categorías 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja, en la clase Hostelero categoría 6ª en cualquier posición de la edificación, y en categoría 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja y primera, y categorías 10ª y 11ª en situación de planta baja e inferiores a la baja.

**Uso Terciario Oficinas**, en clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, salvo en categorías 3ª en planta baja y primera.

**Uso Dotacional**, en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

**Uso Industrial**, en clase Industria ordinaria y talleres en categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja, en clases Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja.

**Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes** en su Clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

#### Uso de Infraestructuras Básicas.

#### Usos prohibidos:

Los restantes.

### 11.1.8. Condiciones Estéticas:

#### A. CUBIERTAS.

##### 1.- FORMA:

- Las cubiertas serán inclinadas. Se prohíben las cubiertas planas.
- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 25% y 40% (15° - 23°).

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

- Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas en cuya intersección formarán alero. Sólo se permite un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas o que exista previamente.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
  - Salto de altura en los faldones.
  - Cubiertas con cambios de pendientes, o con pendientes distintas en los distintos faldones.
  - Dientes de sierra.
  - Cubiertas planas.

### 2.- HUECOS:

Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas con las siguientes condiciones:

- Se autorizan las buhardillas y troneras, o huecos en el mismo faldón.
- La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.

### 3.- ALEROS O CORNISAS:

Las soluciones para los mismos serán sensiblemente igual a las soluciones tradicionales de la arquitectura de la zona, pudiendo introducir pequeñas variaciones a los modelos tradicionales o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido.

Soluciones tradicionales:

- Piedra volada tallada.
- Hiladas de teja sobrevoladas con o sin ladrilla macizo intercalado.
- Con canchillos de madera o con prolongación de los parecillos y entablado/artesonado de madera.
- Con bloque de piedra al modo tradicional.
- La dimensión máxima del alero de faldón será de 65 cm.

### 4.- MATERIALES. TEXTURA Y COLOR.

El material de terminación será preferiblemente la teja del lugar (curva árabe) colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos.

Los aleros serán de madera o con pares de canes de acero u hormigón pintado en marrón, o bien en teja sola o alternando con ladrilla macizo.

Los acabados de madera serán en su color. Los de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpintería.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Fibrocemento, tela asfáltica, revestimientos continuos.
- Recubrimiento metálico brillante.
- Teja negra o pizarra.

## B. FACHADAS

### 1.- COMPOSICION.

La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

La composición de fachada, dentro de la integración expresada en el punto anterior, deberá adaptarse a una composición:

- Simétrica.
- Sensiblemente simétrica.
- Referida a una ordenación de tipo espontáneo o popular.

La misma composición de fachada no podrá repetirse en 2 fachadas consecutivas de un modo idéntico. Aunque sí podrá proyectar el mismo "tipo" de composición.

Las fachadas serán planas en cada una de las plantas.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a estas, prohibiéndose por tanto dejar pendiente los muros de los bajos comerciales para posteriores proyectos. En las obras de acondicionamiento de cualquier planta y especialmente las de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto de toda la fachada.

La relación hueco-macizo será con predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble macizo sobre el hueco en cada paño que se oriente al mismo frente.

Las bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotradas en el muro o vistas si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 metros desde la rasante de la calle.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Cuerpos volados cerrados total o parcialmente con cerramientos de fábrica u opacos.
- Vuelo de la planta superior sobre la inferior salvo en las soluciones tradicionales de pequeños vuelos de paños sobrevolados sobre cantos de forjados de madera tallada.
- Retranqueos parciales.
- Terrazas retranqueadas respecto a la línea de fachada.
- Porches y escaleras vistas al exterior.
- Composición incompleta de fachada en caso de nueva planta o bajos sin proyectar.

### 2.- MATERIALES. TEXTURA Y COLOR.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los tradicionales:

Se entiende por materiales tradicionales los siguientes:

- La piedra.
- El revoco de mortero o yeso.

Quedan prohibidos los restantes y aquellos otros que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

Las bajantes y canalones serán de zinc, cobre, fundición o chapa metálica galvanizada, se prohíbe el fibrocemento, el P.V.C. en su color, la chapa prelacada y el aluminio lacado.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.
- Terrazo en fachada o zócalos.



# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

## C. HUECOS

### 1.- COMPOSICION EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS.

Serán en general de proporción vertical o cuadrada pudiendo puntualmente y de modo excepcional, adquirir en alguno de ellos otras formas que se conjuguen con el resto de los huecos y con el resto de la arquitectura tradicional, pudiendo ser horizontales en la planta sótano y bajo cubierta.

Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.

La distancia del hueco en las medianeras será como mínimo la de la mitad de la anchura del hueco y 60 centímetros.

Los huecos de los balcones serán asimismo de proporción vertical.

Cada balcón abarcará un sólo hueco salvo los existentes que prevalecerán.

El vuelo máximo será de 40 cm. Excepcionalmente y como elemento singular, se permitirá un balcón sobre puerta o un elemento significativo que supere este vuelo hasta los 60 cm. Asimismo, y también de modo excepcional podrá instalarse un doble balcón en estas circunstancias. La longitud de los balcones será la del hueco pudiendo sobresalir lateralmente el umbral de los mismos una dimensión menor o igual a 40 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15 cm. si es de fábrica y revoco y de 10 cm. más el canto de la viga que lo sustenta si se realiza en madera.

Las puertas de acceso a los edificios tendrán asimismo proporción vertical.

Las puertas de acceso a garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada no pudiendo superar los 3 metros de anchura y debiendo componerse con el resto de los huecos, ya sea como resultado de una obra de reforma (en cuyo caso se ordenará acorde a la disposición de huecos existentes) o como proyecto de nueva planta.

Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones de huecos:

- Proporción horizontal de huecos excepto en las situaciones definidas con anterioridad.
- Huecos tipo bandera.
- Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada, exceptuando puntual y excepcionalmente huecos singulares que justifiquen su inclusión y su adecuación al entorno.
- Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas, respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio).

### 2.- DINTELES Y RECERCADOS DE HUECOS.

Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes:

- Con jambas, dintel y vierteaguas o peana preferiblemente en piedra, ladrillo o revocados.

### 3.- CARPINTERIAS.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

Todas las carpinterías serán preferiblemente de una o más hojas, abatibles o basculantes.  
Las carpinterías exteriores se situarán a haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.  
Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones siempre con espíritu de integración en el medio.  
Las carpinterías serán unitarias para todos los muros del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

#### 4. PROTECCIONES Y REJAS.

Serán de formas sencillas sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales siempre con espíritu de integración en el medio, pudiéndose realizar en retículas rectangulares o cuadradas. La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda.

Las rejas no podrán sobresalir del plano de fachada.

Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:

- Composiciones diferentes a trazados verticales y horizontales en retícula rectangular o cuadrada.
- Composiciones horizontales.
- Formas curvas o diagonales en la composición excepto las soluciones tradicionales.

#### 5.- MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE HUECOS, RECERCADOS, CARPINTERIAS Y PROTECCIONES.

Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido:

##### a) Recercado de huecos:

Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente acordes con el medio.

- Piedra Caliza.
- Ladrillo visto.
- Recercado de revoco, enfoscado pintado o mortero monocapa de grano fino.

##### b) Carpinterías:

Los materiales, textura y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona, recomendándose la utilización de madera.

Se permiten de los siguientes materiales:

- Madera.
- P.V.C.
- Aluminio lacado.
- Hierro de perfil grueso laminado en frío.

Se permiten todos los colores en gamas oscuras, excepto el negro, siempre que sean unitarios en todo el edificio.

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

##### c) Protecciones:

Los materiales, texturas y color de los cerramientos y protecciones deberán ser unitarios para todo el edificio. Los materiales serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

aquellos otros que se adapten o integren totalmente en el medio y sean adecuados a la morfología que se elige.

- Se entiende por materiales tradicionales los siguientes:
  - Para barandillas, madera y el hierro forjado.
  - Para rejas, el hierro forjado.
  - Para persianas, la madera y el P.V.C.
  - Para contraventanas, la madera y la chapa metálica.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:
  - Aluminio en cualquier acabado.
  - Cristal o similar para barandillas.

d) Cerramiento de muros y vallas.

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) seguirán las condiciones del capítulo de muros de fachada.

A partir de 1 m. de construcción en la forma anteriormente indicada se podrán instalar elementos de madera o metálicos pintados en tonos oscuros, prohibiéndose el aluminio en toda su gama, el P.V.C., los materiales plásticos o las terminaciones brillantes.

e) Elementos salientes: Toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos sobre cubiertas.

1.- TOLDOS: Los toldos podrán instalarse únicamente en los locales comerciales y en planta baja. Únicamente se podrán instalar en calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana que pertenece, sea igual o superior a 6 m.

El vuelo máximo será de 1.80m. La altura mínima desde el punto más bajo será 2.10 m. o podrá ser mayor si por requerimientos del tráfico el Ayuntamiento así lo determina y la anchura máxima será la de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de largo.

Se permiten los colores lisos y rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:

- Los toldos de materiales plásticos y brillantes.
- Los toldos con nervaduras intermedias

2.- MARQUESINAS: Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiéndose por tanto ser elementos únicos y puntuales en una edificación, no repetidos para cada hueco ni extendidos a lo largo de las fachadas. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales.

El canto será como máximo de 10 cm. La estructura será independiente de los forjados de la edificación, serán desmontables sin alteraciones sustanciales del edificio y preferiblemente metálicas.

3.- PLACAS: Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm se situarán preferentemente sobre los huecos de planta baja. No podrán ser piezas luminosas en masa: la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o hilo de neón. El material preferente será cerámica decorada, madera tallada o hierro forjado.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

4.- ELEMENTOS SOBRE CUBIERTAS: Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno pudiendo instalarse aquellos imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado, etc. Las antenas parabólicas o similares deberán ser del color de la cubierta.

Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente rectangular, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados y pinturas en tonos oscuros. Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados tipo aluminio galvanizado o anodizado.

### 11.1.9. Otras condiciones.

Los cerramientos de parcela no tendrán una altura mayor de 2,50 metros ni menor de 1,00 metro debiendo construirse con materiales opacos (mampostería, ladrillo enfoscado...).

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico. En todos aquellos solares en los que existan cuevas o bodegas la edificación deberá disponerse de forma que se garantice la conservación de las mismas.

# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

## ART. 11.2. ORDENANZA 02. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

### 11.2.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las nuevas extensiones residenciales ordenadas del núcleo urbano.

Se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y agrupadas en hilera, pudiendo utilizar el espacio bajo cubierta. La trama urbana en que se soporta es, en general regular, de reciente creación.

El uso principal básico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse comercio o locales de negocio en las plantas bajas asociados al uso principal.

### 11.2.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen tres grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- Grado 1º:** Residencial unifamiliar de media densidad.
- Grado 2º:** Residencial unifamiliar de baja densidad.
- Grado 3º:** Residencial unifamiliar de media-alta densidad.

### 11.2.3. Tipologías edificatorias.

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son las que se exponen en la siguiente tabla:

Grado	Tipologías.
1º	Aislada y pareada.
2º	Aislada y pareada.
3º	Aislada y pareada o en hilera.

La tipología de edificación será abierta y agrupada, pudiéndose realizar soluciones aisladas siempre y cuando se comprometa el solicitante a tratar como fachada la futura medianería colindante, y lo estime oportuno el Ayuntamiento a la vista del conjunto urbano que se conforme.

### 11.2.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado, estableciéndose que la parcela mínima lo será a efectos de la construcción de una única vivienda, con los siguientes valores:

- Grado 1º.** Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 8 metros.  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 8 metros de diámetro.
- Grado 2º.** Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 12 metros.  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.
- Grado 3º.** Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 6 metros.  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

No obstante lo anterior, para los grados 1º, 2º y 3º se estará a lo previsto en la norma 9.4.3, pudiendo, en actuaciones de conjuntos de viviendas, establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas / viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada. Salvo que en las fichas de desarrollo de unidades de actuación, o en su caso sectores de suelo urbanizable, se diga en contra, la superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberán situarse en la misma manzana, con continuidad física.

Cuando se trate de parcelaciones para la realización de Viviendas Protegidas de Promoción Pública se permitirán parcelaciones con superficie mínima de 120 m<sup>2</sup> en ambos grados, manteniendo el resto de condiciones de volumen

### 11.2.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial. Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados es el siguiente:

- Grado 1º.-** Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.  
Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera).
- Grado 2º.-** Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.  
Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera).
- Grado 3º.-** Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.  
Número máximo de plantas: 2 plantas (baja + primera).

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

Se permite el aprovechamiento bajo la cubierta, en todos los grados y no computa como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en la norma 9.8.4.

La edificabilidad en el supuesto previsto en los últimos párrafos de la norma 11.2.4., anterior se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. En la zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrán ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., siendo que en este último caso, si de la normativa sectorial se derivase la necesidad de ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares, de no disponerse en posición bajo rasante con la instalación, se detraerá de la edificabilidad correspondiente a las viviendas.

### 11.2.6. Condiciones de posición.

**Alineaciones oficiales:** Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

**Retranqueos a alineaciones oficiales:** Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será el siguiente:

<b>Grado 1º:</b>	3,00 metros.
<b>Grado 2º:</b>	3,00 metros.
<b>Grado 3º:</b>	3,00 metros.

Cuando quede justificado, el Ayuntamiento podrá permitir modificaciones del retranqueo a calle o soluciones de edificación cerrada siempre que queden perfectamente tratadas las medianerías vistas.

**Retranqueo a linderos laterales y fondo:** Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será el siguiente:

<b>Grado 1º:</b>	3,00 metros.
<b>Grado 2º:</b>	3,00 metros.
<b>Grado 3º:</b>	3,00 metros.

Si se diese el caso de tipologías pareadas o en hilera, o bien exista acuerdo entre los propietario colindantes, el retranqueo del lindero compartido podrá ser nulo.

**Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:** Para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

- <b>Grado 1º:</b>	65%.
- <b>Grado 2º:</b>	50%.
- <b>Grado 3º:</b>	80%.

### 11.2.7. Condiciones de uso.

No se establecen diferencias entre los Grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

### USO PRINCIPAL:

**Uso Residencial**, en su Clase Vivienda en Categoría 1ª. El uso residencial está condicionado a que se pueda desarrollar dentro de la parcela una vivienda de programa mínimo.

En categoría 3ª, en régimen de edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

### USOS COMPLEMENTARIOS:

**Uso Terciario Comercial** en su Clase Comercio, Categoría 1ª y 2ª en planta baja siempre asociado al uso Residencial, en la clase Hostelero categoría 6ª, 7ª y 8ª en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie, y en clase Centros de Reunión, en categoría 9ª, asimismo con la condición complementaria de que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte este uso sea igual o superior a 1.000,00 m<sup>2</sup>.

**Uso Terciario Oficinas:** en Clase Oficinas en categorías 1ª, 2ª y 4ª en cualquier posición en la edificación, y en categorías 3ª en planta baja y primera.

**Uso Dotacional** en todas sus clases y categorías en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo, salvo en categorías 9ª, 11ª y 15ª que habrán de desarrollarse en edificio de uso exclusivo, siendo condición complementaria que la superficie de la parcela sobre la que se proyecte tenga más de 1.000 m<sup>2</sup>, de superficie.

**Uso Industrial**, en Clase Industria Ordinaria y Talleres de Categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja, en clase Almacenamiento en categoría 7ª en posición de planta baja e inferiores a la baja, y en Clase Garaje. Aparcamiento en categoría 11ª en planta baja e inferiores a la baja asociado al uso principal de la edificación.

**Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes** en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

**Uso de Infraestructuras Básicas.**

### USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

#### 11.2.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el presente Plan de Ordenación Municipal.



## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

En cualquier caso las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilen entre el 30% y el 50% permitiéndose soluciones de cubierta plana siempre que no supere el 25% del total de superficie de cubierta.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales de acabado de cubierta tales como placas de fibrocemento, chapa metálicas brillantes y similares, teja negra, pizarra y cualquier tipo de material continuo, asfáltico, o de hormigón. Debiendo restringirse el uso a la teja cerámica o de cemento en colores rojizos o terrosos.

Las actuaciones edificatorias que proyecten usos en los que se prevea la residencia colectiva deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona y grado en donde se localicen.

### 11.2.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda/parcela. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

Para el caso de Vivienda de Promoción Pública la reserva de aparcamiento se someterá a la normativa específica del concurso.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica de mampostería hasta 1,25 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá mediante malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico. En todos aquellos solares en los que existan cuevas o bodegas la edificación deberá disponerse de forma que se garantice la conservación de las mismas.

### 11.2.10. Condiciones especiales para el Hotel "La Cañada".

1.- Condiciones de ocupación y retranqueo de los edificios:

Ocupación máxima:	70%.
Retranqueo de fachada:	3 m.
Retranqueo a linderos:	3 m, pudiéndose adosar a uno de los linderos.

2. Condiciones de altura.

Sobre la rasante de la vía de la Cañada de Alcohete: 3 plantas o 10 m.

3.- Condiciones de edificabilidad:

Edificabilidad máxima: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la rasante de la cañada de Alcohete.

# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

4.- Condiciones de uso:

Exclusivamente hotelero.

## ART. 11.3. ORDENANZA 03. EDIFICACION INDUSTRIAL Y DE ALMACEN.

### 11.3.1. Definición.

Esta zona es la que constituye las áreas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes. Las tipologías edificatorias son aisladas o agrupadas en función del tamaño de la parcela sobre la que asientan las instalaciones.

### 11.3.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen cuatro grados:

**Grado 1º:** Industria y almacén en parcela pequeña.

**Grado 2º:** Industria y almacén en parcela media.

**Grado 3º:** Industria y almacén en parcela grande.

### 11.3.3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias son las siguientes:

Grado	Tipologías
1º	Aislada, adosada o en hilera.
2º	Aislada, adosada o en hilera.
3º	Aislada.

### 11.3.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza y Grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos, que se fijan en los siguientes valores:

**Grado 1º.** Superficie mínima 250 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo 6 metros.  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 6 metros de diámetro.

**Grado 2º.** Superficie mínima 500 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo 10 metros.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 10 metros de diámetro.

**Grado 3º.** Superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo 12 metros.  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.

### 11.3.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

**Grado 1º.-** Edificabilidad máxima sobre parcela neta 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.  
Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

**Grado 2º.-** Edificabilidad máxima sobre parcela neta 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.  
Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

**Grado 3º.-** Edificabilidad máxima sobre parcela neta 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.  
Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera)

### 11.3.6. Condiciones de posición.

- **Alineaciones oficiales:** Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

- **Retranqueos a alineaciones oficiales:** Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será el siguiente:

**Grado 1º y 2º:** 3,00 metros.  
**Grado 3º:** 5,00 metros.

Cuando quede justificado, el Ayuntamiento podrá permitir reducciones del retranqueo a calle o soluciones de edificación cerrada.

- **Retranqueos a linderos laterales y fondos:**

**Grado 1º y 2º:** El retranqueo mínimo será de 3 metros. Si se diese el caso de tipología adosada con proyecto único o mediante acuerdo entre propiedades colindantes el retranqueo del lindero compartido podrá ser nulo.  
**Grado 3º:** El retranqueo mínimo será de 5 metros.

- **Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:** Se adoptarán los siguientes valores máximos:

**Grado 1º:** 80%.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

**Grado 2º:** 80%.  
**Grado 3º:** 80%.

### 11.3.7. Condiciones de uso.

Son de aplicación los siguientes:

#### USO PRINCIPAL:

**Grado 1º y 2º: Uso Industrial**, en la clase Industria ordinaria y talleres en categorías 1ª y 2ª, en la clase Almacenamiento en categoría 7ª.

**Grado 3º: Uso Industrial**, en todas sus clases y categorías, excluida la Clase Extractiva categoría 6ª sin perjuicio de las limitaciones a que vienen obligadas las industrias peligrosas.

#### USOS COMPLEMENTARIOS:

**Uso Residencial** en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación industrial y 250,00 m<sup>2</sup> construidos, para guarda y custodia de las instalaciones en GRADO 1º, 2º y 3º.

**Uso Terciario Comercial**, en todas sus clases y categorías en los GRADO 1º, 2º y 3º y los compatibles con el uso agropecuario en grado 4º.

**Uso Industrial** en su clase Garaje aparcamiento.

**Uso Agropecuario** en sus clases 1ª y 2ª.

**Uso Terciario Oficinas** en Clase Oficinas en categorías 2ª y 3ª en cualquier posición en la edificación, siempre asociada a la instalación industrial que se trate, no pudiendo superar el 25% de la superficie edificable por ese concepto.

**Uso Dotacional** en cualquier clase y Categoría siempre que sea de dominio y uso público.

**Uso de Espacio Libre y Zonas Verdes** en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

**Uso de Infraestructuras Básicas.**

**Usos prohibidos:** Los restantes.

### 11.3.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas con carácter general en el presente Plan de Ordenación Municipal.

### 11.3.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso industrial así como el espacio suficiente para carga y descarga. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria, y deberá ajardinarse y/o arbolarse en lo que no se destine a aparcamiento, viario interior o zonas de carga y descarga.

La edificación bajo rasante podrá disponerse, superando la proyección de la edificación sobre rasante, en el área de movimiento de la edificación en la parcela, definida ésta como la delimitada por las líneas ideales que definen los retranqueos a alineaciones y linderos. En este caso, la superficie que supere la proyección estricta de la edificación sobre rasante computará a los efectos de edificación máxima sobre la parcela.

Discrecionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas que la permitida para aquellos elementos que sean necesarios para el funcionamiento de la industria, y siempre que esté perfectamente justificado.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico. En todos aquellos solares en los que existan cuevas o bodegas la edificación deberá disponerse de forma que se garantice la conservación de las mismas.

### 11.3.10.- Condiciones especiales para la Zona Industrial Aislada en la N-320 (A.I.).

#### 1.- Tipo de edificación.

Totalmente aislada con espacios libres entre las construcciones, destinados a aparcamientos y jardines.

#### 2.- Condiciones de los solares:

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.- Condiciones de ocupación y retranqueo de edificios:

Ocupación máxima: 20%.  
Retranqueo a linderos: Igual a la altura máxima de la edificación.  
Retranqueo a N-320: Su línea de edificación

#### 4.- Condiciones de altura.

Número máximo de plantas: 2  
Altura máxima: 8 mts.

Podrán superar la altura máxima las instalaciones que debidamente se justifiquen, como chimeneas, depósitos, etc.

#### 5.- Condiciones de edificabilidad:

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

Edificabilidad máxima: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó 0,65 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

6.- Condiciones de uso:

Industrias y oficinas anejas a las instalaciones industriales. El uso de vivienda sólo se permitirá para la guardería de la finca.

# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

## ART. 11.4. ORDENANZA 04. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

### 11.4.1. Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación, equipamientos e infraestructuras urbanas de todo tipo al servicio del núcleo de población y que estructuran al mismo, tanto de titularidad pública como privada.

Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia y servicios urbanos, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

### 11.4.2. Ámbito de aplicación.

A diferencia del resto de zonas de ordenación consideradas en el presente Plan de Ordenación Municipal, la presente Ordenanza tiene un doble ámbito de aplicación.

Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos y reflejadas en los planos de ordenación relativos a la calificación y situadas fuera del entorno del ámbito definido por la Edificación Cerrada, quedan regulados íntegramente por lo que se refiere a edificación y usos por lo expuesto en el presente artículo normativo.

Por otra parte, y con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados planos de ordenación relativos a la calificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que se incluyan, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones de rango igual o superior al presente Plan de Ordenación Municipal que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será el definido en los planos de ordenación y en caso de modificación se estará a lo previsto en las condiciones que se determinan en el presente artículo normativo.

### 11.4.3. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta Ordenanza, serán todas las permitidas en las Normas Generales para los equipamientos existentes. Para los de nueva implantación las tipologías serán aisladas o pareadas.

### 11.4.4. Condiciones de parcelación.

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

De cualquier manera, de toda parcelación o segregación de una finca adscrita a esta zona urbanística no se deducirá ninguna fracción con menos de 500 metros cuadrados de superficie y con un frente mínimo de 15,00 metros, a excepción de las destinadas a servicios urbanos (depuradora, depósito, centros de transformación, etc.) donde podrá segregarse la superficie necesaria para el servicio.

### 11.4.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por los siguientes parámetros:

**Edificabilidad máxima sobre parcela neta:** 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Altura máxima de la edificación:** 7,50 metros.

**Número máximo de plantas:** Dos (2) plantas (baja más primera).

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrán autorizarlo con carácter excepcional.

### 11.4.6. Condiciones de posición.

**Alineaciones oficiales:** Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

**Retranqueos:** En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 metros para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal, no se fijan retranqueos.

**Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:** Se establece en el 75%. No obstante se podrá tener en cuenta la excepción señalada anteriormente.

### 11.4.7. Condiciones de uso.

**Uso principal:** **Uso Dotacional**, en todas sus clases y categorías.

**Usos complementarios.** **Uso Residencial**, en Clave Vivienda categoría 1<sup>a</sup>, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 m<sup>2</sup> construidos, para guarda y custodia de las instalaciones.

**Uso Terciario Comercial**, en la clase Comercio, categoría 1<sup>a</sup> asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en clase dotacional, en categoría 9<sup>a</sup> en situación de planta baja, y categorías 10<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup> en situación de planta baja e inferiores a la baja.

**Uso Terciario Oficinas**, en clase Oficinas en categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> en cualquier posición en la edificación, asociado al uso dotacional.



# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

**Uso Industrial** en clase Almacenamiento categoría 7ª y en clase Garaje aparcamiento categoría 11ª ambas en situación de planta baja e inferiores a la baja.

**Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes** en su clase de jardines y juegos de niños en categoría 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

**Uso Infraestructuras Básicas.**

**Usos prohibidos:** Los restantes.

#### 11.4.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas para cada una de las zonas de ordenación que estén incluidas.

Las instalaciones de equipamientos que queden en los márgenes o incluidas dentro de los ámbitos territoriales correspondientes a la Ordenanza 04 y 05 se someterán en todo a las condiciones estéticas que para dichas zonas se determinan en las presentes Normas Urbanísticas.

#### 11.4.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento prevista como mínima en las condiciones generales del uso dotacional. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje. A las instalaciones de equipamiento situadas en los ámbitos territoriales correspondientes a las Ordenanzas 04 y 05 podrá eximirse de este requisito si existen impedimentos técnicos que dificulten la realización de esta reserva.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico.

# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

## ART. 11.5. ORDENANZA 05. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

### 11.5.1. Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

### 11.5.2. Grados.

Comprenderán los siguientes tipos según el ámbito en el que se sitúan:

<b>Grado 1º:</b>	Zonas ajardinadas y Áreas de juegos infantiles. Dominio y uso público.
<b>Grado 2º:</b>	Protección de vías de comunicación e infraestructuras.
<b>Grado 3º:</b>	Espacios libres privados. (P).

Todos los ámbitos definidos en planos como espacios libres y zonas verdes serán de carácter público comprendidos en los grados 1º y 2º salvo que en planos se especifiquen como pertenecientes al grado 3º y por tanto de carácter privado.

### 11.5.3. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

### 11.5.4. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Solo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) metros cuadrados de superficie construida y la pendiente máxima de la cubierta del 35% excepto en los espacios para protección de vías de comunicación en los que solamente se permitirá la instalación de paradas de transporte público, kiosco de prensa, y aquellas otras asociadas al viario y a las infraestructuras.

Se permite asimismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros, pudiendo ser menor solo en los casos que se justifiquen debido a imposibilidad física o material.

### 11.5.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Las Edificaciones deberán realizarse a base de materiales tradicionales tales como madera, piedra y cerámica. Se prohíben expresamente los revestimientos o aplacados metálicos, plásticos o de fibrocemento.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

El diseño de éstas responderá a las características de las construcciones forestales o rurales debiendo armonizar con el ambiente de naturaleza o del núcleo en el que se integran.

Para el ajardinamiento y plantaciones se utilizarán prioritariamente especies autóctonas, además de las que tradicionalmente se han venido incorporando al actual paisaje.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico. En todos aquellos solares en los que existan cuevas o bodegas la edificación deberá disponerse de forma que se garantice la conservación de las mismas.

### 11.5.6. Condiciones de uso.

**Usos permitidos:** **Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes**, en todas sus Clases y Categorías.

**Usos complementarios:** **Uso Terciario Comercial** en Clase Comercio, Categoría 1ª en pequeños Kioscos con las condiciones establecidas anteriormente para el Grado 1º.

**Uso Dotacional** en Clase Deportivo, Categoría 16ª en situación al aire libre para los grados 1º y 3º. Para el grado 2º los únicos usos permitidos serán los de Espacios Libres y Zonas Verdes en Clase Protección categorías 4ª y 5ª.

**Uso Red Viaria** categoría 1ª y 2ª.

**Uso Infraestructuras Básicas** en clase 1ª y 2ª.

**Usos prohibidos:** El resto de usos.

# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

## ART. 11.6. ORDENANZA 06. RED VIARIA.

### 11.6.1. Definición.

Componen la red viaria todas las áreas adscritas a los espacios públicos que sirven para la conexión mediante el tráfico rodado y/o peatonal así como para zona de aparcamiento.

Regula la utilización de los viales y de los espacios públicos adyacentes a los mismos. Estos deberán considerarse zona ajardinada sin que se califiquen legalmente como espacio libre.

### 11.6.2. Condiciones de volumen.

Podrán permitirse la instalación de mobiliario urbano como bancos, fuentes, etc., y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal.

Igualmente se podrá autorizar la instalación de cabinas de teléfono, buzones de correos y kioscos para venta de prensa, lotería, bebidas etc.

Estos kioscos tendrán una superficie construida máxima de 12 m<sup>2</sup>, una altura máxima de 3,00 m. y la pendiente máxima de la cubierta será del 35%.

Todos estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

### 11.6.3. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en categoría 1<sup>a</sup>, Peatonal, como en 2<sup>a</sup>, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección categoría 4<sup>a</sup> y en su Clase Jardines en categoría 1<sup>a</sup>, asimismo el Uso Comercial en Clase Comercio categoría 1<sup>a</sup>, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc. será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal.

### 11.6.4. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

El sistema viario del Casco Antiguo deberá integrarse en el entorno, constituyendo a la creación del ambiente urbano tradicional. Para ello todos los pavimentos se realizarán a base de materiales naturales propios de la comarca y su disposición responderá en forma y color a los pavimentos originarios.

En el sistema viario del Casco Antiguo preferentemente no se establecerá diferencia de cota entre calzada y acera pudiendo realizarse en el mismo plano (con su correspondiente pendiente de drenaje)

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

pudiendo definir la separación entre ambos mediante diferencia en el cambio de color o textura en el pavimento.

Todas aquellas actuaciones que afecten a Bienes de Interés Cultural (BIC) o a su entorno así como a Zonas incluidas en la Carta Arqueológica deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de la licencia de acuerdo con la Legislación de Patrimonio Histórico. En todos aquellos solares en los que existan cuevas o bodegas la edificación deberá disponerse de forma que se garantice la conservación de las mismas.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE

---

### ART. 11.7. ORDENANZA 07. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

#### 11.7.1. Definición.

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano. Depuradora, Vertedero, Depósito, Central Telefónica, Central eléctrica, etc.

#### 11.7.2. Condiciones específicas.

**Retranqueos:** En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 metros para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal, no se fijan retranqueos.

**Edificabilidad:** No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

#### 11.7.3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos de Infraestructuras Básicas y los propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para su correcto funcionamiento.

#### 11.7.4. Condiciones estéticas.

Para todas las instalaciones que se sitúen en el Antiguo serán de aplicación las Condiciones estéticas del ámbito en el que se incluyen.