



Ficha de volumetría en suelo ordenado

A13

Las edificaciones e instalaciones deben ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a los otros linderos. En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos comunes en el supuesto de realización de edificaciones adosadas a linderos comunes, entre dos o entre cuatro parcelas colindantes, si existe acuerdo entre los dos o los cuatro propietarios y con la inscripción de la carga consiguiente en el Registro de la Propiedad.

Parámetros para parcelación

Parcela mínima: **5.000 m².**

Ancho mínimo del lindero frontal

Diámetro inscribible: **25,00 metros.**

Parámetros para edificación:

Tipo de alineación: **Edificación aislada.**

Índice de edificabilidad: **El grafiado en los planos de ordenación.**

Fondo máximo:

Altura máxima: **Tres (3) plantas.**

Separación mínima a linderos: **5,00 metros.
La separación entre bloques será, como mínimo, igual a un tercio de la suma de sus alturas.**

Ocupación máxima: **68%.**

Condiciones adicionales: **Las edificaciones situadas en solares contiguos a Dotacional Privado Deportivo (golf) verán limitado su desarrollo longitudinal continuo a 45m en una franja de 35m de profundidad desde el lindero del equipamiento.**

En el ámbito de respeto definido por la declaración de Bien de Interés Cultural del Monasterio de San Ginés de la Jara no está permitida la edificación en altura.

Condiciones Estéticas:

- a) El diseño estará en armonía con el conjunto de las edificaciones del entorno tradicional y evitará la discordancia en el uso de materiales, composición y colores.
- b) La composición volumétrica y ,en especial, las alturas de la edificación proyectada procurarán armonizar con la edificación tradicional de su entorno.
- c) Las fachadas serán de revestimientos continuos y estarán pintadas en color pastel claro.
- d) En todas las paredes externas podrá haber aperturas que serán proporcionales al área total de la pared.
- e) Los balcones deberán estar en consonancia con la composición de las fachadas.
- f) El basamento de la edificación debe estar integrado en el resto de la fachada.
- g) Las cubiertas serán planas, inclinadas o bien estarán configuradas a base de una combinación de ambas. En cualquier caso la inclinación de las vertientes estará comprendida entre el 20% y el 35%.
- h) Las terrazas deben estar integradas con las fachadas.



Ficha de volumetría en suelo ordenado

i) Todos los colores y texturas complementarán el ambiente general del conjunto de los edificios.

j) Los cerramientos exteriores serán vegetales, de una altura no superior a 1,40 metros, con la única excepción del acceso, donde podrán ser de fábrica con elementos de forja y/o madera, con una elevación de hasta 2,50 metros.

k) Los cerramientos interiores serán en todo caso vegetales, y no superarán la altura de 1,40 metros.

l) No se permitirán tendedores, aparatos o instalaciones de climatización, antenas o elementos similares que sean visibles desde el exterior de las edificaciones.

m) En los linderos a golf o dotacional privado deportivo los cerramientos se ejecutarán con las siguientes características: el cerramiento tendrá una altura fija de 2 metros desde la cota del golf de los cuales los primeros 0,5 metros se ejecutarán mediante muro de piedra tipo escollera, con piedra de "Corvera", cogido en seco por su cara vista a golf y con mortero de cemento coloreado en su intradós, con una anchura en su parte superior de 40 cm., rematado con capa de mortero coloreado y con previsión cada 3 metros de taladro de 110 mm. para alojamiento de postes para futuro cerramiento. Los restantes 1,5 metros se realizarán a base de módulo de enrejados tipo "Bekaer 3D", plastificado verde. No obstante, durante la obra de edificación de cualquiera de las parcelas, los cerramientos se ejecutarán mediante pantalla continua de brezo a efectos de mitigar el impacto visual de la obra en cuestión desde el dotacional privado deportivo.

Los proyectos objeto de licencia de edificación deberán justificar expresamente por medio de anexo titulado "Justificación de Cumplimiento de Condiciones Estéticas", el cumplimiento de las condiciones anteriores.