

- No se permiten vuelos por debajo de 10 m. de anchura de calle o espacio al que recaiga, salvo lo dispuesto para el Centro Histórico.

- El vuelo máximo será del 5% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza, con un máximo de 1,20 m.

2. Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada, sin otras limitaciones que las establecidas en el punto anterior.

3. En el recinto del Centro Histórico regirán las prescripciones, en cuanto a vuelos, del artículo 3.5.15.

Artº 3.2.4. Medianeras.

1. Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con materiales de fachada u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

2. Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25º.

En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

Artº 3.2.5. Profundidad edificable.

1. La profundidad edificable se delimita en los planos correspondientes para cada situación.

2. Cuando de la delimitación gráfica, en esquinas u otras situaciones, se derive que una parcela tenga parcial o totalmente un fondo edificable en altura superior a 30 m., se deberá considerar la porción que exceda de dicha dimensión como usos complementarios de la vivienda, no pudiéndose construir más que en planta baja.

Artº 3.2.6. Retranqueos.

1. Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.
- b) Retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio.
- c) Retranqueo en plantas piso.

2. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando el espacio que quede libre como consecuencia del retranqueo se destine a ensanchamiento de la calle. Este suelo será de cesión gratuita al Municipio, para destinarlo a ensanchamiento de vial, y las obras de urbanización serán a cargo del propietario cedente.

Este supuesto no modificará la altura reguladora señalada. El retranqueo será uniforme en toda la alineación y la profundidad edificable quedará disminuída en la profundidad del retranqueo al no sufrir variación la alineación interior.

3. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), esto es, en todas las plantas, y en parte de un frente de manzana, se admiten, por regla general cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el retranqueo se extienda, al menos, una longitud de veinte metros.
- b) Que el retranqueo se inicie a más de tres sesenta metros de cada medianera.
- c) Que en su ejecución se diferencie claramente el espacio de propiedad privada del de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

- a) No dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo.
 - b) No modifican la profundidad edificable. Esta se medirá desde la alineación de vial o calle.
 - c) No dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensación de volúmenes.
4. Los retranqueos de la modalidad c) esto es, en plantas piso sin retranqueo en planta baja, se permiten cuando concurren los siguientes requisitos:
- a) Que los edificios proyectados tengan una fachada de más

de veinte metros.

b) que el retranqueo se inicie a más de 3,60 metros de cada medianera.

c) Que la separación entre paramentos opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces.

5. Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:

a) En planta baja, se permiten fachadas porticadas formando soportales de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión de la fachada sea como mínimo de 1,80 metros y altura libre mínima de 3,60 metros.

b) Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costos del tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

6. En el Centro Histórico no será de aplicación esta normativa.

Artº 3.2.7. Chaflanes.

En los planos de ordenación se señalan gráficamente algunos chaflanes de importancia o existentes actualmente

En las esquinas con un ángulo inferior a ciento cuarenta grados centesimales se deberá disponer un achaflanamiento perpendicular a la bisectriz al menos en planta baja, con las alineaciones siguientes:

- Esquinas con ángulo comprendido entre los ochenta y los ciento cuarenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a tres metros.
- Esquinas con ángulo inferior a ochenta grados centesimales: chalfán de longitud igual a cinco metros.
- En el Centro Histórico no será de aplicación esta normativa.

Artº 3.2.8. Plano de alineaciones y volúmenes.

La definición de alineaciones y volúmenes en el suelo urbano así como los tipos de ordenanza a aplicar, las unidades de actuación y otras indicaciones se establecen en un juego de planos a escala 1:1.000, excepto para las zonas de El Cortijo (escala 1:500) y la orilla izquierda del río, San Lázaro, Prado Viejo y Carretera de Soria (escala 1:2.000).

El límite del suelo considerado como urbano, coincidente con el señalado en el plano de clasificación del suelo, se señala mediante el grafismo (1). Para los recintos afectados por ordenanzas especiales se bordea su contorno de la forma (2), quedando afectados por dichas ordenanzas los espacios incluidos en dicho recinto.

Las ordenanzas especiales que afectan a determinadas parcelas o grupos de ellas se señalan mediante rectángulos con las iniciales «GV», «FM», «P-CH», «PE», «CP», y «EX», que se refieren respectivamente a las de Gran Vía, Muro Francisco de la Mata, Plan Chile, Palacetes del Espolón, Calle Portales y Excuevas, todas ellas referidas a los capítulos IV, V y VI de las presentes Normas.

Los edificios de interés, estén o no en el Centro Histórico, se ven afectados por ordenanzas específicas que se regulan en los artículos 3.5.1. y siguientes de estas Normas. Se señalan con los números romanos I, II, III, o IV incluidos en un círculo las construcciones de primer, segundo y tercer orden y aquellas situadas en tramos de edificios de interés. Los edificios sin valor o interés especial situados en el Centro Histórico se señalan con el número V, y las construcciones que en el mismo ámbito o en entornos de valor ambiental se consideran como impactos negativos se indican con un asterisco.

El recinto del mencionado Centro Histórico se señala mediante la indicación «CH».

Los límites de las unidades de actuación se señalan mediante un trazado del tipo (3), señalándose en su interior la denominación correspondiente (4).

