



5 Las zonas de actividades intensivas y las áreas de renovación dentro del Centro Histórico, con incidencia principalmente en el artículo 3.5.9. de las Normas, se señalan respectivamente de las formas (5) y (6).



6 La unidad edificatoria, o parcela edificable, tal como viene definida en el artículo 3.2.1., no se define en el juego de planos, debiendo atenderse al levantamiento catastral de urbana en lo que respecta a parcelario.

Las diferencias de uso quedan definidas mediante una línea gruesa, excepto cuando se trate de espacios públicos.

Las líneas gruesas a puntos separan diferencias de alturas de ordenanza a aplicar, y la línea de trazos, parcelas que tienen asignada una volumetría determinada.

Las alineaciones y profundidades de edificación que no vienen a coincidir con edificios propiedades existentes quedan suficientemente definidas dada la escala utilizada, aunque con frecuencia se señalan mediante cotas que en cualquier caso se consideran predominantes a cualquier otro tipo de medición.

Los vuelos permitidos a vía pública se señalan para la longitud de fachada afectada de la forma (7). Cuando son iguales para ambas márgenes de la calle se señalan en el centro; si son diferentes las condiciones, se duplica en los tramos correspondientes.

Los vuelos sobre recintos como patios de manzana se señalan de forma similar aunque sin acotar.

Los retranqueos mínimos obligatorios que afectan a determinadas parcelas se señalan mediante una línea de trazos discontinua. Cuando se trata de un retranqueo de áticos, así se señala.

Los soportales, pasos y pasajes de carácter obligatorio se indican de la forma (8). Los existentes y los señalados sin rotulación se consideran de carácter no vinculante por parte del planeamiento.

La altura máxima de la edificación se señala mediante la suma del número de plantas indicado en planos aplicando la normativa contenida en el punto 3.2.2. y las correspondientes de ordenanzas especiales.

Las entreplantas permitidas se indican con «E», los semisótanos «SS» y los áticos «At». La inclusión entre paréntesis de la planta baja (B) o de la entreplanta (E) indica que estas plantas serán diáfanas, permitiéndose exclusivamente la existencia de la estructura sustentante y núcleos de comunicación vertical.

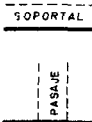
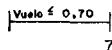
Los edificios ya construidos de disposición no convencional para los que se respeta su volumetría, se indican con la anotación «volumen existente» o «altura existente».

En ciertas parcelas la volumetría se define señalando una altura máxima de cornisa, que se indica H, y definiendo su edificabilidad en m^{2t} o m³ mediante la indicación E = Si la edificabilidad viene señalada en intensidad (m^{2t}/m^{2s}), se señala I =

La edificabilidad adjudicada a una parcela se expresa en m^{2t}, indicándose St = La superficie de techo total adjudicada a la parcela. También puede venir indicado el volumen edificable en metros cúbicos. Asimismo puede indicarse el número total máximo de viviendas permitido a la parcela.

En el plano se señalan otros tipos de indicaciones o referencias, remitiendo a parcelaciones específicas, etc.

Todas ellas son de carácter vinculante.



CAPITULO III. DISPOSICIONES ESPECIFICAS

Artº 3.3.1. Zonificación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- Uso residencial.
- Usos complementarios de la vivienda.
- Ferrocarril.
- Dotacional residencial.
- Industrial.
- Zonas libres y verdes de uso y dominio privado.
- Zonas libres y verdes de uso y dominio público.
- Plazas y espacios libres de uso y dominio público.

Artº 3.3.2. Uso residencial.

1. Corresponde a las manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados en los que se señala en los planos correspondientes su forma y dimensiones, así como otras características de nº de plantas, alturas u otros datos referidos a la edificación.

2. A efectos de las condiciones de uso se considera como uso de referencia o dominante el residencial.

3. Una parcela con edificación existente se considera edificada cuando alcanza el 50% de la altura de edificación señalada como máxima en los documentos gráficos.

4. Las nuevas edificaciones deberán alcanzar la altura fijada como máxima si bien se admitirán soluciones con altura inferior en las condiciones siguientes:

- Cuando la diferencia de alturas sea inferior a 3 m. deberán adoptarse las medidas de ornato y decoro señaladas en las medianeras resultantes. (arts. 2.5.4. y 3.2.4.).

- Cuando la diferencia sea mayor, se redactará Estudio de Detalle, en el que, además de justificarse la solución, deberán adoptarse medidas complementarias que garanticen la corrección de la solución espacial acabado y ornato de medianeras, satisfactorio aspecto de las líneas de cornisa, etc... En cualquier caso, la altura no podrá ser inferior a los 2/3 de la máxima autorizada en su situación.

5. En los supuestos de fijación por índice de intensidad neta de edificación o superficie de techo edificable, se considerará edificada una finca cuando se cumplan las condiciones anteriores respecto de la magnitud o índice manejado en cada ocasión. La exigencia de cubrir los 2/3, en este caso se reducirá al 50% de la magnitud considerada.

6. Las parcelas calificadas como «residencial aislada» se podrán edificar con un retranqueo respecto a los linderos de (2h-3) metros, siendo h la altura de la construcción.

Artº 3.3.3. Límites entre alturas distintas.

Cuando en una misma manzana o bloque existen señaladas dos o más alturas diferentes, el límite entre las mismas viene fijado gráficamente en los planos correspondientes. Esta línea podrá modificarse o reajustarse levemente para la mejor disposición de los solares, mediante Estudio o Detalle, y cumpliendo las siguientes condiciones:

- La modificación no debe suponer aumento del volumen planteado.
- No podrá incrementarse la longitud de los frentes de fachadas de la altura mayor.

Artº 3.3.4. Entreplantas y entrepisos.

No se permiten otras entreplantas que las señaladas en los planos de ordenación.

Se prohíben expresamente los entrepisos.

Artº 3.3.5. Aparcamientos.

Se permiten en planta baja, patios de manzana, sótanos de las construcciones y subsuelo del patio de manzana, o en edificio exclusivo.

La obligatoriedad de aparcamientos se establece para todo el suelo urbano con las siguientes características:

- A. En uso residencial y edificación aislada, una plaza por cada 125 m² de edificación.