

ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

Art. 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 metros se deberá considerar la porción que exceda de dicha dimensión como usos complementarios de la vivienda, no pudiéndose construir más que en planta baja.

Art. 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 de 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 determinar 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 disminuida en la profundidad del retranqueo al no sufrir variación la alineación interior.

3. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), estos 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 2,00 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.

Art. 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 achaflamiento 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: chaflán de longitud igual a cinco metros.

CAPITULO III.— DISPOSICIONES ESPECIFICAS

Art. 3.3.1.— Zonificación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- Uso residencial.
- Usos complementarios de la vivienda.
- Bodegas.
- Zonas libres privadas.
- Zonas verdes de uso y dominio público.
- Plazas y espacios libres de uso y dominio públicos (viarios).

Art. 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 número 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 una planta menos, excepto para las zonas donde se señale B ó B1.

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.

Art. 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 lvemente para la mejor disposición de los solares, mediante Estudio de 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.

Art. 3.3.4.— Entreplanta y pisos.

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

Se prohíben expresamente los entrepisos.

Art. 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.

Art. 3.3.6.— Pasajes comerciales y pasos inferiores.

Se permiten pasajes comerciales en planta baja siempre que su dimensión mínima sea de 4 metros y la proporción de 1 a 5 de longitud. Su iluminación, ventilación y decoración, deberá ser aprobada por el Ayuntamiento que podrá imponer un tipo determinado de acondicionamiento interior del pasaje. Deberán asimismo insonorizarse los techos con respecto a las viviendas superiores con un raso y material insonorizante de relleno.

Tanto los pasajes comerciales como los pasos inferiores deberán tener salida directa por ambos lados, a la calle o patio de manzana. No se permitirán pasajes con más de un giro de 90° en planta.

Las dimensiones citadas en este artículo se entienden libres de resaltes o pilares.

Art. 3.3.7.— Usos complementarios de la vivienda.

1. La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las plantas bajas del edificio del que formen parte, debiéndose aterrizar su cubierta que deberá ser transitable.

Excepcionalmente y para los usos permitidos dotacionales públicos o privados, espectáculos públicos, culturales e instalaciones recreativas, se permitirán alturas superiores a las de la planta baja e inferiores a 6 metros siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 metros. Igualmente se permitirán elementos aislados justificados que superen la altura de las plantas bajas tales como claraboyas, chimeneas de ventilación y cobertura de instalaciones técnicas, que deberán ocupar una superficie en planta inferior al 10% de la superficie total de la parcela en el patio.

2. El acabado de las construcciones tendrá el carácter de fachada no admitiéndose tratamientos inadecuados, cubiertos provisionalmente, tejadillos, etc.

3. A los efectos de las Normas de Uso podrá aplicarse régimen distinto a la zona de planta baja situada bajo edificación en altura y a la situación fuera de las proyecciones verticales de aquella siempre y cuando se establezca una separación estructural entre ambas zonas, o se establezcan las medidas de aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable al régimen establecido para las plantas bajas.

Art. 3.3.8.— Dotaciones complementarias y edificios de interés público.

Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en número de plantas, bien en índice de edificabilidad m². techo/m² parcela, bien en m² techo totales de la parcela, vienen señaladas en los planos de ordenación, así como la altura máxima de cornisa.

Se podrán admitir con carácter excepcional elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima si ello es necesario por el tipo de actividad a que esté destinado el edificio, pudiéndose exigir un Estudio de Impacto. En estos casos los retranqueos fijados aumentarán en la misma longitud que lo que se supere la altura reguladora.

Ha de entenderse que todas las prescripciones relativas a edificabilidad alturas máximas, número de plantas y retranqueos son concurrentes.

Todo edificio de interés público o dotación complementaria de carácter público ha de mantenerse con tal carácter, si bien puede adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones públicas.

Los de carácter privado podrán igualmente adoptar cualquiera de los usos dotacionales previstos.

En ambos casos se exige un Estudio de Detalle en el que queden