

3. Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo del Plan General, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION.

Art. 3.2.1. Parcela edificable. 1. Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para cada sector. En consecuencia será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos.

2. Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que se encuentren en una de estas situaciones.

- Que haya estado o esté edificada con la misma configuración de parcela.

- Que las parcelas colindantes estén edificadas con edificaciones no provisionales.

3. Podrá permitirse sobre las parcelas consideradas como mínimas la edificación residencial o industrial con división horizontal, en cuyo caso deberán formalizarse las correspondientes escrituras y reglamentación de la comunidad. Las acometidas a los servicios, número de policía urbana, y en general todas las relaciones entre la Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

DIMENSIONES MINIMAS

Suelo Urbano: 6 mts. de fachada y 90 m.² de superficie.

Sectores Residenciales: 10 mts. y 150 m.².

Sectores Industriales: 10 mts. y 300 m.².

Art. 3.2.2. Alturas de la edificación. 1. La altura de la edificación H viene determinada específicamente en plano o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 mts. para las plantas bajas y de 3 mts. para las de piso.

Así cuando se señala en planos B 3 o B:3, quiere decir que $H = 4(3 \times 3) = 13$ mts.

El módulo de cálculo aplicable a los semisótanos (SS) es de 1 mts. y de 3 mts. para las entreplantas (E) y áticos (A).

2. Manteniendo la altura así obtenida (H), y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada sección o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones:

Plantas	Altura libre mínima	Altura HB máxima
Sótanos y semisótanos	2,20	1,00 (S/rasant)
Planta baja	3,25	4,50
Planta pisos, entreplantas y áticos	2,50	—

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos.

3. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 mts., en el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie menor del 30% de la útil de la habitación.

Art. 3.2.3. Tribunales, balcones, voladizos. 1. El vuelo máximo en el suelo urbano se determina mediante la aplicación de estas reglas:

- No se permiten vuelos por debajo de 8 mts. de anchura de calle o espacio al que recaiga.

- El vuelo máximo será del 8% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza, con un máximo de 1,00 metro.

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

Art. 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.

En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan las condiciones indicadas. 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.

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 mts., 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 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 disminuida 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 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 acondicionamiento.

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 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: 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 (dominante y residencial aislada).
- Usos complementarios de la vivienda.
- Dotaciones complementarias y edificios de interés público.
- Industrial y almacenes.
- Espacios libres privados.
- Zonas verdes de uso y dominio público.
- Plazas y espacios libres de uso y dominio público (viario).

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. En las áreas de edificación aislada, ha de atenderse a la ubicación y características volumétricas señaladas.

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.