

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 levemente para la mejor disposición de los solares, mediante Estudio de Detalle, y cumpliendo las siguientes condiciones:

— La modificación no debe suponer aumento del volumen planeado.

— No podrá incrementarse la longitud de los frentes de fachadas de la altura mayor.

**Art. 3.3.4. Entreplantas y pisos.** No se permiten entreplantas. También se prohíben expresamente los entresijos.

**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 mts. 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 cielo 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 turístico recreativas, se permitirán alturas superiores a las de la planta baja e inferiores a 6 mts. siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 mts. 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 provisionales, 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  $m^2$  techo/ $m^2$  parcela, bien en  $m^2$  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 concretados los nuevos usos, así como justificado el cambio de uso prioritario propuesto.

**Art. 3.3.9. Uso industrial y almacenes.** 1. Las construcciones se atenderán a las especificaciones volumétricas que gráficamente se señalan en planos y a las Normas de Uso correspondiente.

2. La superficie edificable se computa, hasta 6 mts. de altura, como  $1 m^2$ . A partir de esta altura computa cada  $m^2$  de nave como  $1,50 m^2$ .

3. En supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento, se-

gún el proceso de fabricación, podrá superarse la altura máxima establecida por las naves de producción con elementos tales como silos, depósitos elevados, torres de refrigeración, etc...

4. Se prohíben los semisótanos y sótanos como locales de trabajo.

5. Cuando existan retranqueos, los cerramientos de parcela tendrán un zócalo de fábrica de 50 cms. de altura y malla o cerrajería transparente hasta 2,00 mts. de altura total máxima.

6. La superficie destinada a uso compatible, distinto al principal (oficinas, vivienda de guarda, etc...) no podrá superar el 25% de la superficie total edificable de la parcela.

**Art. 3.3.10. Espacios libres de uso y dominio privados.** 1. Bajo rasante se permiten aparcamientos e instalaciones técnicas de los edificios.

2. Sobre rasante sólo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones) jardinería y arbolado.

3. Se toleran la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garage, etc... con una altura máxima de 3 mts. y una superficie inferior al 5% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.

**Art. 3.3.11. Zonas verdes y libres de uso y dominio públicos.** 1. En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 mts. admitiéndose elementos singulares (kioscos, esculturas, fuentes, etc.) así como elementos aislados de mobiliario urbano.

2. Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como verdes y libres, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, pascos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos en régimen de concesión. En estos dos últimos casos habrá de redactarse Estudio de Detalle justificativo de la necesidad de la actuación.

**Art. 3.3.12. Plazas, viario, espacios libres de uso y dominio públicos.** 1. Se permiten en ellas exclusivamente las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos en régimen de concesión.

2. La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a las características geométricas de las vías podrán realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

3. El cambio en la utilización peatonal a rodada o viceversa o las alteraciones sustanciales de las características geométricas o rasantes precisará de la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

#### CAPITULO IV. ORDENANZAS PARA LOS EDIFICIOS DE INTERES EN EL SUELO URBANO.

**Art. 3.4.1. Ambito.** Las presentes Ordenanzas Especiales son de aplicación a los edificios y parcelas situados en el suelo urbano que tengan señalada una ordenanza especial en números romanos.

Los dígitos señalados, corresponden a las siguientes calificaciones según su interés arquitectónico e histórico:

I. Edificios de interés excepcional (local, comercial, regional o nacional) situados en cualquier localización.

II. Edificios de interés en cualquier localización.

III. Edificios en cualquier localización con constantes tipológicas interesantes.

IV. Edificios situados en tramos o áreas de interés.

**Art. 3.4.2. Condiciones especiales para las acciones sobre edificios de primer, segundo y tercer orden.** Las acciones permitidas en los edificios de calificación I, II y III son las tendentes a su conservación, consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento para su correcta utilización.

— De acuerdo con el principio de conservación, cualquier intervención sobre los edificios deberá mantener los elementos que no atenten contra cualquier otro de los principios (consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento).

— Con el principio de consolidación se pretende que la intervención garantice la perfecta estabilidad física del edificio y adecuadas soluciones frente a la agresión de los elementos. Las soluciones para conseguirlo deberán ser las más adecuadas respecto a los demás principios.

— La eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas se entenderá no como una búsqueda estricta del estado primitivo del edificio, sino que supondrá un análisis de las sucesivas modificaciones que ha sufrido éste en el tiempo, corrigiendo aquellas que supongan tratamientos incorrectos.

— El principio de acondicionamiento para su correcta utilización se basa en el criterio de que los edificios deben ser utilizados en las debidas condiciones de habitabilidad, aislamiento, seguridad, confort, etcétera.

Cualquier intervención sobre los edificios con calificación I, II y III se enjuiciará en la concesión de licencia para la misma en función del correcto equilibrio de los cuatro principios descritos.

Las acciones que supongan derribo (en cualquier grado, excepto mera tabiquería en calificaciones II y III) obras de reforma o nueva