

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 resultara 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 25°.

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.

Se exceptúan de esta regla los solares que linden con otros ya edificados.

4.1.8.— Retranqueos.

1. Solamente se admiten retranqueos cuando se realicen en todo el frente de fachada y todas las plantas, permitiéndose la formación de soportales y áticos retranqueados.

Para que sea posible el retranqueo de todo el edificio ha de cumplirse una de estas condiciones:

a) Ocupar todo el frente de una manzana.

b) La nueva alineación ser coincidente en sus extremos con las fachadas colindantes.

2. Las alineaciones retranqueadas 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 rectilíneo en toda la alineación y la profundidad edificable quedará disminuída en la profundidad del retranqueo al no sufrir variación la alineación interior.

4.1.9.— Límites entre diferentes alturas.

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.

4.1.10.— Uso residencial.

1. Comprenden el uso residencial los siguientes:

Vivienda unifamiliar.

Vivienda colectiva.

Residencias, infantil, juvenil o de ancianos.

Hoteles.

Moteles.

Pensiones, hostales, casas de huéspedes.

2. En la documentación gráfica 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.

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

4.1.10.1.— Condiciones de la edificación.

1. Una parcela con edificación existente, se considera edificada cuando alcanza el 50% de la altura de la edificación señalada como máxima en la documentación gráfica.

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

— Cuando la diferencia de alturas sea inferior a 3,00 mts., deberán adoptarse las medidas de ornato y decoro señaladas en las medianeras resultantes (art. 4.1.7).

— 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.

3. La altura de la edificación en ningún caso, podrá ser inferior a una planta a las permitidas en cada zona por las Normas.

4. En los supuestos de fijación por índice de intensidad neta de edificación o superficie de techo edificable, se considerará edificada una finca cuando se edifique el 50% de la magnitud considerada.

5. Las parcelas calificadas, "residencial aislada" se podrán edificar con retranqueo libre respecto a los linderos. Respecto a la vía pública, el Ayuntamiento marcará el retranqueo en cada caso, no siendo de aplicación lo previsto en el art. 4.1.8., respecto a cesiones para viales.

4.1.11.— Uso complementario de 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 m. siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 m. 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 asilamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable el régimen establecido para las plantas bajas.

4.1.12.— Ferrocarril.

1. Las zonas así calificadas habrán de destinarse a las instalaciones propias del tráfico ferroviario, así como a las dotaciones complementarias públicas conexas con el mismo.

2. Las edificaciones habrán de tener como máximo 10 m. de altura, y estar separadas de los límites con otras propiedades privadas a una distancia equivalente a la de su altura y como mínimo 3 m. Se exceptúan de la norma de altura los depósitos elevados y demás elementos singulares así como los actuales edificios de la Estación.

3. Su reconversión sólo es posible en los usos de dotaciones públicas, zonas verdes y libres o espacios libres de uso y dominio públicos.

4.1.13.— Uso dotacional.

Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en nº 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.

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.

4.1.14.— Uso industrial.

1. En cuanto a alineaciones, retranqueos, y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos.

2. Los espacios de retranqueo no pueden destinarse a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados. No será de aplicación lo establecido en el art. 4.1.8. respecto a cesiones para viales.

3. La composición es libre, suprimiéndose las normas de composición relativas a establecer una distribución entre bloques representativos y edificios para naves.

No obstante, la superficie destinada a usos de oficinas, vivienda de guarda y venta directa no podrá superar el 25% de la superficie edificable de la parcela.

Igualmente se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones.

4. La superficie edificable se expresa en m²/techo. Cualquier superficie cuya altura (hasta el arranque de cerchas o cubierta) sea inferior a 6 m. computa como un m². A partir de esta altura computa cada m². de nave como 1,50 m². de techo.

5. Se consiente únicamente el establecimiento de dos viviendas para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias o el propietario de la misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen las viviendas y la industria.

6. En supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento según el proceso de fabricación, podrá superarse la altura máxima establecida para las naves de producción.

7. Se establece una parcela mínima edificable de 500 m².

4.1.15.— Espacios libres públicos.

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 sea de 3 m. admitiéndose elementos singulares (kioscos, esculturas, fuentes, etc.), así como elementos aislados de mobiliario urbano.

4.1.16.— Vialio.

1. Se permiten en ellos 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.

Sección 3ª.— Zona de Casco Antiguo.

4.1.17.— Ambito.

En el juego de planos 4, Alineaciones y Volúmenes en suelo urbano, se delimita una zona en la que son de aplicación las normas especiales de