

Sección Tercera: Coexistencia de Usos**Artº 2.2.43. Alcance**

Se establece en cuanto a la coexistencia de usos un cuadro que contempla las situaciones descritas en el artículo 2.2.2. y los usos considerados en el 2.2.3. con el desarrollo que específicamente se señala en cada subsección.

Así como la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad regulaba la coexistencia de usos a escala de uso global o clasificación del suelo, este cuadro determina las posibilidades de coexistencia de cualquier uso en relación con el uso de referencia concretamente asignado en los Planes Parciales o en el Suelo urbano por el Plan General.

En los Planes Parciales puede optarse por remitirse estas Normas o señalar una regulación específica de los usos permitidos en coexistencia.

Las situaciones contempladas en la tabla no incluyen las complementarias a la principal, como entrepisos, altillos o sótanos, cuya utilización para cada uso concreto se regula en los artículos correspondientes.

Al igual que en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad las lógicas limitaciones del cuadro pueden superarse mediante los instrumentos allí establecidos, y en último extremo mediante la aplicación más restrictiva de las posibles.

Los usos de referencia "complementarios de la vivienda" deben entenderse como:

— Usos que suponen una dotación para el conjunto de viviendas de la manzana o zona. Se entienden como tales los aparcamientos de automóviles turísticos y el equipamiento no comercial: guarderías, deportivo, asistencial, religioso y sanitario.

— Usos que suponen una continuación o ampliación de los situados en planta baja de edificios limítrofes. Se entienden como tales cualquier otro uso de los señalados como coexistentes con el de referencia en la tabla correspondiente y en las situaciones en ella señalada, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada con el uso de referencia "complementario de la vivienda", (excluido el mero almacenamiento) debe ser inferior al 50% de la superficie útil total del local.

2. Los supermercados, discotecas, salas de baile, salas de fiesta con espectáculos, bingos, casinos y salas de juego cuya superficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada con el uso de referencia "complementario de la vivienda" (excluido el mero almacenamiento) supera los 500 m², deberán ser objeto previamente a la concesión de un Estudio de Impacto condicionante de la misma en el que se deberá aportar solución debidamente justificada a los posibles problemas de generación de tráfico, aparcamiento, seguridad y posibles molestias.

CAPITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN**Artº 2.3.1. Regulación ordenancística**

Las disposiciones relativas a suelo urbano de estas Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas de los Planes Parciales regularán los aspectos volumétricos de la ordenación urbana.

En las demás clases de suelo y en todo lo no regulado por ellas regirán las prescripciones de este capítulo y subsidiariamente las del suelo urbano que les sean de aplicación.

Artº 2.3.2. Elementos de remate superior de los edificios**1. CONDICIONES GENERALES**

Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:

a) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación, sin que en ningún caso se sobrepase la altura de la edificación en más de 1,80 m.

b) Chimeneas y tubos de ventilación. Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a la N. T. E. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 6 m. la altura de la edificación.

c) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores. La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia del suelo de la última parada (correspondiente a la última planta de las permitidas), igual o inferior a 6,20 m. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).

d) El alero, que podrá volar 15 cm. más que el vuelo máximo permitido.

Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura permitida deberán ejecutarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente en sus fachadas.

2. EDIFICACIONES CON UN NUMERO DE PLANTAS IGUAL O SUPERIOR A B + 2 O CON UNA ALTURA DE CORNISA IGUAL O SUPERIOR A 10 M.

— Cuando se construya tejado inclinado como solución generalizada de la cubierta del edificio (es decir, ocupando la totalidad de su coronación, excepto patios), los faldones de cubierta deberán quedar englobados bajo la envolvente real máxima.

— Los faldones de cubierta serán continuos y de pendiente uniforme,

salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas. Están expresamente prohibidas las soluciones que persigan la interrupción de la pendiente para formar paramentos verticales, así como las buhardas o mansardas. Se permiten paramentos verticales en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior, y petos verticales, situados entre el plano de fachada y el de vuelos; en ambos casos los paramentos verticales serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente real máxima del edificio.

3. EDIFICACIONES CON UN NUMERO DE PLANTAS INFERIOR A B + 2

En estas edificaciones las soluciones de remate de cubierta se considerarán de libre composición con las limitaciones siguientes:

— Cualquier elemento de la cubierta deberá quedar por debajo del plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la línea de cornisa máxima.

— Se prohíbe la construcción de más superficie de forjado horizontal por encima de la línea de cornisa que la necesaria para la maquinaria del ascensor, si existe.

— A efectos de los retranqueos establecidos en función de la altura, se computará la altura máxima alcanzada por cualquier elemento de la cubierta.

— Todos los paramentos verticales o petos que surjan de la composición de la cubierta serán ciegos y sin ningún tipo de abertura.

— La superficie utilizable bajo cubierta no será superior a la que se obtendría de la aplicación de las reglas correspondientes al apartado 2 de este artículo.

— En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificadas.

— En edificios industriales se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Los vacíos resultantes bajo cubierta realmente construida podrán ser utilizados exclusivamente para los usos siguientes:

a) Un trastero por vivienda con una superficie útil máxima de 25 m² en edificios de vivienda colectiva o 16 m² útiles de trastero por cada 90 m² útiles en edificios de oficinas o comerciales.

b) Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.)

En viviendas unifamiliares no existe limitación de superficie de trastero, si bien, la superficie utilizable bajo cubierta estará libre de cualquier clase de tabiquería o compartimentación, prohibiéndose igualmente toda instalación de fontanería, saneamiento o aparatos sanitarios.

c) Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa y trastero-almacén sin limitación de superficie, en edificios exclusivos para residencias colectivas (art. 2.2.3, usos 1c, 1d, 1e, 1f y 1g)

d) En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Para la iluminación de los espacios descritos se admiten exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,25 m² por trastero, o por cada 25 m² de superficie utilizable bajo cubierta situados en el mismo plano que el faldón correspondiente.

En edificios existentes afectados por Ordenanzas Especiales I, II, III y IV, podrán admitirse usos y soluciones distintas de aprovechamiento e iluminación si resulta necesario para la consecución de los objetivos de conservación general del edificio, constantes tipológicas y elementos singulares destacados (siempre que se traten de soluciones tradicionales, excluyéndose expresamente ventanas practicables en el faldón de la cubierta), circunstancia que deberá apreciarse discrecionalmente por el Ayuntamiento.

En ningún supuesto se permite que exista parada de ascensor por encima de la altura de cornisa.

Artº 2.3.3. Patios

A efectos de este artículo se entenderán comprendidos los patios que den luz y ventilación a salas de estar, comedores, cocina-comedor, despachos, dormitorios y, en general cualquier habitación vividera, así como escaleras.

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 accesible. No se permiten cobertizos, acumulación de materiales o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene.

Es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 2/9 de la altura del patio, siendo como mínimo de 3 metros. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos en voladizo ni saliente de ningún género en toda su altura.-Las luces rectas serán iguales o superiores a su diámetro. En parcelas existentes (no procedentes de nuevas parcelaciones) con dimensión de fachada igual o inferior a 14 mts. se permitirá la aplicación de una fórmula de compensación consistente en la reducción de hasta 0,5 mts. en un sentido aumentando la otra dimensión en proporción igual a 4 veces la reducida.

Cuando al patio sólo recaigan escaleras o espacios no susceptibles de convertirse en habitaciones vivideras (pasillos, aseos, etc.), se considerará suficiente para su dimensionado la inscripción del círculo mínimo de 3 m. de diámetro.

Para que un hueco pueda abrir al patio, debe cumplirse la condición de que se pueda trazar dos tangentes al círculo mínimo exigido desde los extremos (mochetas) del hueco.