

Las diferencias de uso quedan definidas mediante una línea gruesa, excepto cuando se trate de espacios públicos.

Las líneas gruesas de trazos separan diferencias de alturas, y la línea de puntos parcelas que tienen asignada una volumetría determinada.

Las alineaciones y profundidades de edificación que no vienen a coincidir con edificios propiedades existentes quedan suficientemente definidas dada la escala utilizada, aunque con frecuencia se señalan mediante cotas que en cualquier caso se consideran predominantes a cualquier otro tipo de medición.

Los vuelos permitidos a vía pública se señalan para la longitud de fachada afectada de la forma (1). Cuando son iguales para ambos márgenes de la calle se señalan en el centro; si son diferentes las condiciones, se duplica en los tramos correspondientes.

Los vuelos sobre recintos como patios de manzana se señalan de forma similar aunque sin acotar.

Los retranqueos mínimos obligatorios que afectan a determinadas parcelas se señalan mediante una línea de trazos discontinua. Cuando se trata de un retranqueo de áticos, así se señala.

No se admiten vuelos sobre espacios de retranqueo, salvo lo dispuesto en el artículo 3.3.11, para el uso industrial.

Los soportales, pasos y pasajes de carácter obligatorio se indican de la forma (2). Los existentes y los señalados sin rotulación se consideran de carácter no vinculante por parte del planeamiento.

La altura máxima de la edificación se señala mediante la suma del número de plantas indicado en planos aplicando la normativa contenida en el punto 3.2.2. y las correspondientes de ordenanzas especiales.

Las entreplantas permitidas se indican con "E", los semisótanos "SS" y los áticos "At". La inclusión entre paréntesis de la planta baja (B) o de la entreplanta (E) indica que estas plantas serán diáfanas, permitiéndose exclusivamente la existencia de la estructura sustentante y núcleos de comunicación vertical.

Los edificios ya construidos de disposición no convencional para los que se respeta su volumetría, se indican con la anotación "volumen existente" o "altura existente". En ciertas parcelas la volumetría se define señalando una altura máxima de cornisa, que se indica H. La edificabilidad adjudicada a una parcela se expresa en m<sup>2t</sup>. Puede señalarse la superficie de techo total adjudicada mediante la expresión St = , en m<sup>2t</sup>. Cuando la edificabilidad viene señalada en intensidad (m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup>), se señala I =

Asimismo puede indicarse el número total máximo de viviendas permitido a la parcela.

En áreas afectadas por Planes Especiales de Reforma Interior se establece el aprovechamiento global expresado en uso característico residencial de la forma A .

En el plano se señalan otros tipos de indicaciones o referencias, remitiendo a parcelaciones específicas, etc. Todas ellas son de carácter vinculante.


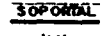

Ha de entenderse que todas las prescripciones relativas a edificabilidad, alturas máximas, número de plantas y retranqueos son concurrentes.

Las condiciones de edificabilidad, así fijadas, determinan la superficie de techo edificable máxima y la mínima, de acuerdo con la definición de estos conceptos recogida en el artículo 1.1.8.

**Limites**

- alineacion
- divisoria de altura
- ..... divisoria de parcela a efectos de edificab.

**Ocupacion**

- (1)  vuelo maximo
- retranqueo minimo
- obligatorio
- (2)  soportal obligatorio
-  pasaje obligatorio

**Volumen y Alturas**

- B** planta baja H=4,00
- (B)** planta baja diáfana
- E** entreplanta
- (E)** entreplanta diáfana
- SS** semisotano
- At** atico
- H** altura maxima de cornisa
- St** superficie maxima edificable en mt.
- I** superficie maxima edificable en m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup>
- numero maximo de viviendas **56viv.**

**CAPITULO III. DISPOSICIONES ESPECIFICAS**

**Artº 3.3.1. Zonificación.**

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- Vivienda: Residencial, residencial abierta, residencial aislada.
- Usos complementarios de la vivienda.
- Comercial.
- Comercial (grandes superficies).
- Ferrocarril.
- Industrial.
- Almacén.
- Exposición.
- Bodegas.
- Dotacional Público.
- Dotacional Privado.
- Dotacional Residencial.
- Zonas libres de uso y dominio privados.
- Zonas libres de uso y dominio públicos: Parque, zona de recreo y expansión.
- Plazas y viario.

**Artº 3.3.2. Uso vivienda**

Corresponde a los espacios señalados en los planos de ordenación con las tramas "residencial", "residencial abierta" y "residencial aislada", considerándose a efectos de las condiciones de uso el residencial como uso de referencia o dominante.

1. Con la trama "residencial" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados en los que el Planeamiento opta por una alineación prefijada complementada por indicaciones de altura máxima, vuelos, y en algunos casos edificabilidad y número máximo de viviendas.

— Si se produce diferencia de alturas respecto a las edificaciones colindantes, se seguirán los siguientes criterios:

a) Cuando la diferencia de alturas sea inferior a 3 m. deberán adoptarse las medidas de ornato y decoro señaladas en las medianeras resultantes. (artículos 2.5.4. y 3.2.4).

b) 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... En cualquier caso, la altura no podrá ser inferior a los 2/3 de la máxima autorizada en su situación.

2. Con la trama "residencial abierta" se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la de bloques aislados en los que el Planeamiento opta por una definición de edificabilidad complementada por otras indicaciones como altura máxima, número máximo de viviendas, vuelo, etc.

— Para justificar su correcta integración en la trama urbana y falta de incidencia sobre los predios colindantes es necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes interiores.

— A efectos de la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia, se estará a lo dispuesto para el uso residencial genérico, salvo disposición contraria en Ordenanzas Especiales.