

3. Con la trama "residencial aislada", se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la vivienda unifamiliar. Se regula básicamente su edificabilidad y altura máxima.

a) En las parcelas así calificadas se podrán edificar agrupaciones o viviendas aisladas, siempre que exista un retanqueo respecto a parcelas independientes colindantes superior a h-3/2 metros.

b) A efectos de uso, en las zonas no ocupadas por la edificación se admiten los aparcamientos, actividades deportivas y recreativas, jardinería y arbolado.

c) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 25% de la ocupada en planta por el mismo.

Artº 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 alteración de la superficie edificable máxima de ninguna de las parcelas afectadas.

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

Artº 3.3.4. Entreplantas y entrepisos

— Para las zonas de uso "vivienda", no se permiten otras entreplantas que las señaladas en los planos de ordenación, aunque se admiten tratamientos de la planta primera de piso que se asimilen a su aspecto exterior, sin que ello suponga alteración de lo establecido en la Tabla de Usos Coexistentes con los de Referencia.

— En dichas zonas se permite la construcción de entrepisos en las condiciones siguientes:

1. La altura libre estricta de la planta baja será como mínimo de 2,60 m.
2. El entrepiso deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior. Su uso será de almacenamiento o auxiliar del local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel ni tener otro acceso que la planta baja. No podrá tener acceso de público salvo en el caso de los servicios. En este caso, o cuando se establezca algún lugar de trabajo como oficina auxiliar, y privada, etc., el entrepiso deberá tener una altura libre estricta mínima de 2,00 m.

3. No se permiten cocinas, obradores o similares.

— Se permite asimismo la construcción de entrepisos para el uso de garajes-aparcamiento. En este caso la altura libre estricta del entrepiso será de 2,00 m. como mínimo. Si la planta baja se dedica al mismo uso, su altura libre estricta podrá ser asimismo de 2,00 m. como mínimo.

Artº 3.3.5. Aparcamientos

La obligatoriedad de aparcamientos se establece para todo el suelo urbano con las siguientes características:

— En usos de vivienda, comercial y usos complementarios de vivienda:

a) En parcelas de más de 600 m², una plaza por cada 100 m² de edificación.

b) En parcelas de tamaño igual o menor a 600 m², una plaza por cada 125 m² de edificación.

Se entenderá comprendida la superficie construida (St) sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento.

— En uso industrial: Una plaza por cada 250 m² de parcela. Para que el espacio de retanqueo se considere utilizable, habrá de tener una anchura mínima de 7 m.

— Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 360 m² en el caso A y 1.000 m² en el caso B, así como toda la superficie comprendida en el Recinto Histórico.

— Igualmente se exceptúan aquellas parcelas sin posibilidad de acceso rodado o construcción con medios normales. A estos efectos se consideran medios no convencionales los necesarios para construir sótanos en las siguientes circunstancias:

a) Construcción de tres sótanos

b) Construcción de dos sótanos en edificios con un número máximo de plantas igual o inferior a Baja + 4 pisos. En parcelas de menos de 400 m², se admite la construcción de un solo sótano si con él se cubren los 2/3 de plazas necesarias.

c) Construcción de sótanos en parcelas colindantes con edificaciones de más de 50 años de antigüedad, en las que la superficie resultante, tras reservar una franja de 3m. junto a las medianeras con este tipo de edificaciones, sea inferior a 360 m².

— Respecto a las parcelas dotacionales, se asimilarán a lo dispuesto para el uso industrial aquellas cuya edificabilidad sea igual o menor que 1 n2/m2s y a lo establecido para uso residencial, el resto. No será obligatorio para el uso "estación transformadora".

— Los usos que supongan afluencia concentrada de público (estadios, centros comerciales, instalaciones deportivas, espectáculos, etc.) podrán ser objeto de una reserva superior, estudiando el Ayuntamiento cada caso específico.

— Tras el estudio de casos concretos, el Ayuntamiento podrá eximirle la obligación para determinadas dotaciones, o sustituir la reserva en interior

de parcela por aparcamientos exteriores. También podrá eximirse de la obligación a parcelas de superficie comprendida entre 360 m² y 500 m² y edificabilidad superior a 1.000 m², que por su especial configuración, el espacio utilizable para aparcamiento no permita la disposición de 8 plaza por planta.

Artº 3.3.6. Pasajes comerciales y pasos inferiores

Son espacios de uso público en planta baja con salida directa por ambos lados a la calle o patio de manzana.

Se consideran "pasajes" los destinados al tránsito peatonal, y "pasos" los utilizables por vehículos. Pueden venir impuestos por el planeamiento o establecerse de manera voluntaria. En cualquier caso, su iluminación, ventilación, aislamiento y decoración deberá ser aprobada por el Ayuntamiento basándose en la reglamentación establecida al respecto. Los casos de nueva construcción deberán cumplir las condiciones de accesibilidad a minusválidos.

Para los no previstos en el planeamiento, las condiciones de diseño son las siguientes:

A. En los pasajes

La anchura mínima, libre de resaltos o pilares, será de 4 m., y la proporción de 1 a 5 de longitud o inferior. No se permiten con más de un giro de 90° en planta.

B. En los pasos interiores, la anchura mínima total será de 5 m. y la de cada calzada de 3 m.

En los casos de doble calzada, puede quedar subdividida para el apoyo de pilares, siempre que éstos queden protegidos por el bordillo a 0,5 m. de las caras exteriores de los mismos.

A fin de evitar interferencias de vehículos y peatones deberá disponerse al menos una acera de 1,5 m. como mínimo. Las dimensiones citadas se entienden libres de resaltos a pilares.

El Ayuntamiento asumirá el mantenimiento de los pasajes, pasos y soportales impuestos por el planeamiento de la forma establecida en la reglamentación correspondiente.

Podrá aplicar el mismo sistema a los construidos por la iniciativa particular que se consideren de interés público en un acto expreso en el que el Ayuntamiento analizará la mejora que el soportal, pasaje o paso interior suponga para la red de itinerarios peatonales, la continuidad y comodidad de los mismos, la reducción de los recorridos, el acceso a las dotaciones y equipamientos, así como otras circunstancias relacionadas con los cometidos básicos antes enumerados.

Artº 3.3.7. Usos complementarios de la vivienda

La cubierta se resolverá mediante terraza plana transitable.

— La altura para los usos generales será la señalada en el artículo 3.2.2.. Cuando se trate de la prolongación de planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquella, no pudiendo sobrepasarla.

— Si hay zonas de contacto con otros edificios de superior altura en las que exista posibilidad de apertura de huecos, se creará una banda de 3 m. de anchura como mínimo cuya altura estará condicionada a la del forjado del edificio colindante, de tal forma que el pavimento de la terraza no supere en más de 20 cm. el de posibles habitaciones vivideras limítrofes.

— 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.

— También de forma excepcional, cuando se destine a aparcamientos se permitirá la construcción de entrepiso, siempre que se respete la altura libre estricta mínima, de 2,00 m.

— El acabado de las construcciones tendrá el carácter de fachada no admitiéndose tratamientos inadecuados, cubiertos provisionales, tejadillos, etc.

— 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 el régimen establecido para las plantas bajas.

— Deberán tener frente de fachada a las vías públicas en una dimensión de fachada equivalente en ml. al 2% de la superficie construida total (en m²), y como mínimo de 3 m. El frente de fachada citado puede ser obtenido por la suma de varios accesos, que para computar a estos efectos han de tener como mínimo 3 m. de anchura. No se admiten accesos quebrados en ángulos inferiores a 60°. Cuando el uso sea de aparcamientos, los frentes de fachada y accesos correspondientes se ajustarán a lo establecido en el artículo 2.2.23.

Artº 3.3.8. Uso comercial

En las parcelas así calificadas se permite el establecimiento de instalaciones comerciales en general, según lo especificado en la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia, excepto hipermercados.

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

Se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación o el propietario de la