

horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones.

PLANTAS	Altura libre mínima	Altura HB máxima
Sótanos y semisótanos	2,20	1,00(S/rasante)
Planta baja	*3,25	4,50
Planta pisos, entreplantas y ático	2,50	----

\* Si la Planta Baja se destinara a vivienda, la altura mínima será también de 2,50 m. libres.

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos.

3) En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 mts.; en el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie menor del 30% de la útil de la habitación.

4) La altura en edificaciones retranqueadas se aplicará sobre la alineación interior paralela a la rasante exterior sin que supere la rasante interior (aplicada en el punto medio de su frente a vía pública).

5) La altura en solares con rasante inclinada, se aplicará en el punto medio de su fachada, de tal manera, que podrá superarse la altura máxima en uno de sus lados hasta un límite de 3,00 m., teniendo que realizarse a partir de este límite escalonamiento en fachada.

6) La altura de cornisa interior de una edificación (en todo el plano inferior del último forjado) no podrá sobrepasar la rasante interior (aplicada en el centro de su fachada) en ninguno de sus puntos, 2,50 m. de su altura máxima, y sobre cualquier otra rasante interior no podrá exceder de 3,50 m.

7) La altura en los edificios con fachadas a dos o más calles, la regulación de la altura de la edificación se hará para cada una de las fachadas a las diferentes calles, pudiendo en las esquinas mantener la altura máxima de cornisa que se obtenga de una de las fachadas en los primeros 5 m. de la fachada antigua, siempre que no se supere en 3,50 m. la altura máxima de regulación, aunque parcialmente en dicho frente, se superen en una, el número plantas establecido.

Art. 3.2.4.- Tribunas, balcones, voladizos.

1) El vuelo máximo en el suelo urbano se determinan mediante la aplicación de estas reglas.

- No se permite vuelos por debajo de 8 metros de anchura de calle o espacio al que recaiga.

- El vuelo máximo será del 80% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza, con un máximo de 1,00 metro.

2). Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada sin otras limitaciones que las establecidas en el punto anterior.

Art. 3.2.5.- Medianeras.

1) Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra, causa puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con materiales de fachada u, opativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

2) En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan las condiciones indicadas. 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.

Art.3.2.6.- Profundidad edificable.

1) La profundidad edificable se delimita en los planos correspondientes para cada situación.

2) Cuando de la delimitación gráfica, en esquinas u otras situaciones, se derive que una parcela tenga parcial o totalmente un fondo edificable residencial, superior a 30 metros, se deberá considerar la porción que exceda de dicha dimensión como usos complementarios de la vivienda, no pudiéndose construir más que en planta baja.

Art.3.2.7.- Retranqueos.

1) Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son.

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.

b) Retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio.

c) Retranqueo en plantas de piso.

2). Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) 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 el 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 uniforme en toda en toda la alineación y la profundidad edificable quedará disminuida en la profundidad del retranqueo al no sufrir variación la alineación interior.

3) Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), estos es, en todas las plantas, y en parte de un frente de manzana, se admiten, por regla general cuando se cumplan los siguientes requisitos.

a) Que el retranqueo se extienda, al menos, una longitud de veinte metros.

b) Que el retranqueo se inicie a más de tres sesenta metros de cada medianera.

c) Que en su ejecución se diferencia claramente el espacio de propiedad privada del de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado.

a) No dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo.

b) No modifican la profundidad edificable. Esta se medirá desde la alineación de vial o calle.

c) No dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensación de volúmenes.

4) Los retranqueos de la modalidad c) esto es, en plantas piso sin retranqueo en planta baja, se permiten cuando concurren los siguientes requisitos.

a) Que los edificios proyectados tengan una fachada de más de veinte metros.

b) Que el retranqueo se inicie a más de 3,60 metros de cada medianera.

c) Que la separación entre paramentos opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de lucas.

5) Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:

a) En planta baja, se permiten fachadas porticadas formando soportales de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión de la fachada sea como mínimo de 2,00 metros y altura libre mínima de 3,60 metros.

b) Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costos de tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

Art.3.2.8.- Chaflanes.

1) En los planos de ordenación se señalan gráficamente algunos chaflanes de importancia o existentes actualmente.

2) En las esquinas con un ángulo inferior a ciento cuarenta grados centesimales se deberá disponer un achaflanamiento perpendicular a la bisectriz al menos en planta baja, con las alineaciones siguientes:

- Esquinas con ángulo comprendido entre los ochenta y los ciento cuarenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a tres metros.

- Esquinas con ángulo inferior a ochenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a cinco metros.

CAPÍTULO III.- DISPOSICIONES ESPECIFICAS.

Art.3.3.1.- Zonificación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas.

- Uso residencial.

- Usos complementarios de la vivienda.

- Bodegas.

- Zonas libres privadas.

- Zonas verdes de uso y dominio público.

- Plazas y espacios libres de uso y dominio públicos (vianos).

Art.3.3.2.- Uso residencial.

1) 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 número de plantas, alturas u otros datos referidos a la edificación.

2) A efectos de las condiciones de uso se considera como uso de referencia o dominante el residencial.

3) Una parcela con edificación existente se considera edificada cuando alcanza el 50 % de la altura de edificación señalada como máxima en los documentos gráficos.

4) Las nuevas edificaciones deberán alcanzar la altura fijada como máxima si bien se admitirán soluciones con una planta menos, excepto para las zonas donde se señale B ó B1.

5) En los supuestos de fijación de volumen edificable por índice de intensidad neta de edificación o superficie de techo edificable, se exigirá previamente la aprobación de un Estudio de Detalle que desarrolle globalmente la ordenación.

6) No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que el señalamiento rígido de las alineaciones puede no adaptarse a disposiciones mas abiertas y de edificación aislada, se permite su variación en los términos siguientes:

- Formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, con las limitaciones que al efecto se establece en los artículos 24 y 91 del Texto Refundido.

- El ámbito mínimo del estudio de detalle será el de la manzana o porción de ella comprendida en el Suelo Urbano, y separada de otras por viales públicos, zonas verdes públicas o límite del Suelo Urbano.

- No podrán señalarse disposiciones que permitan la edificación aislada a menos de 2 mts. de un lindero con otra parcela, salvo que se establezca obligatoriamente una medianera común.

- Se permiten los retranqueos de la alineación de la parcela a una distancia comprendida entre 2 y 9 mts. e igual para todo el frente de manzana comprendido en el Estudio de Detalle.

- La cubierta de las edificaciones será homogénea en su tratamiento y volumetría para todo el ámbito del Estudio de Detalle, ajustándose en todo caso a lo dispuesto con carácter general.

- Los tipos de vallado serán igualmente homogéneos para todo el Estudio de Detalle, pudiéndose adoptar uno de los siguientes tipos.

a) Zócalo de hormigón, ladrillo cara vista, o piedra, de 50 cmt. de altura y cerrajería hasta una altura total de 2,00 mts.

b) Cerca de hormigón visto o ladrillo cara vista con diseño apropiado en fajas, albardilla, zócalos, etc.