

- hasta 2,00 mts. de altura.
 c) Cerca de mampostería o sillería combinada o no con cerrajería, hasta 2,00 mts. de altura.
 d) Cerrajería sobre zócalo de 20 cm., con una altura total de 2,00 mts. apoyada por seto al interior.

Art.3.3.3.- Límites entre alturas distintas.

Cuando en una misma manzana o bloque existan 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 aumento del volumen planteado.
- No podrá incrementarse la longitud de los frentes de fachadas de la altura mayor.

Art.3.3.4.- Entreplantas y pisos.

1) No se permiten otras entreplantas que las que pudieran derivarse para solares en esquina, por la aplicación del artículo 3.2.3.7. 2) Se prohíben expresamente los entrepisos.

Art.3.3.5.- Aparcamientos.

Se permiten en planta baja, patios de manzana, sótanos de las construcciones y subsuelo del patio de manzana, o en edificio exclusivo.

Art.3.3.6.- Pasajes comerciales y pasos inferiores.

1) Se permiten pasajes comerciales en planta baja siempre que su dimensión mínima sea de 4 metros y la proporción de 1 a 5 de longitud. Su iluminación, ventilación y decoración, deberá ser aprobada por el Ayuntamiento que podrá imponer un tipo determinado de acondicionamiento interior del paisaje.

2) Deberán asimismo insonorizarse los techos con respecto a las viviendas superiores con un raso y material insonorizante de relleno.

3) Tanto los pasajes comerciales como los pasos inferiores deberán tener salida directa por ambos lados, a la calle o patio de manzana. No se permitirán pasajes con más de un giro de 90° en planta.

4) Las dimensiones citadas en este artículo se entienden libres de resaltos o pilares.

Art.3.3.7.- Usos complementarios de la vivienda.

1) La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las plantas bajas del edificio del que formen parte debiéndose atarazar su cubierta que deberá ser transitable.

2) Excepcionalmente y para los usos permitidos dotacionales públicos o privados, espectáculos públicos, culturales e instalaciones turísticas recreativas, se permitirán alturas superiores a las de la planta baja e inferiores a 6 metros siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 metros. Igualmente se permitirán elementos aislados justificados que superen la altura de las 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 provisionalmente, 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 aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable al régimen establecido para las plantas bajas.

Art.3.3.8.- Dotaciones complementarias y edificios de interés público.

1) Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en número de plantas, bien de 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.

2) 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, pudiéndose exigir un Estudio de Impacto.

En estos casos los retranqueos fijados aumentarán en la misma longitud que lo que supere la altura reguladora.

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

4) 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.

5) Los de carácter privado podrán igualmente adoptar cualquiera de los usos dotacionales previstos.

6) En ambos casos se exige un Estudio de Detalle en el que queden concretados los nuevos usos, así como justificado el cambio de uso prioritario propuesto.

Art.3.3.9.- Uso Bodegas.

1) Se señalan en los planos correspondientes las alineaciones y características volumétricas aplicables.

2) Para la ejecución de obras, deberá presentarse certificado de seguridad de las mismas suscrito por técnico competente que incluya el levantamiento en planta y sección de la bodega, además del proyecto oportuno con las especificaciones detalladas en el Art.2.1.8, con especial atención a resolver los aspectos de la seguridad de los calados, refuerzo de los mismos, etc... de manera de que se aseguren frente a las solicitudes propias o externas.

3) En los calados existentes, se deberán adoptar todas las medidas necesarias para asegurar su estabilidad, saneamiento y autonomía. A tal efecto, deberán presentarse los documentos técnicos precisos para garantizar su seguridad, así como la no afectación de las fincas colindantes y vías públicas en el plazo de dos años, pudiendo actuar en consecuencia el Ayuntamiento sobre las que no lo hubieran realizado, incluso declarándolas fuera de ordenación y clausurándolas si su estado lo requiriese.

4) Se toleran los usos existentes no amparados por la compatibilidad o coexistencia prevista en las Normas, con el alcance y efectos establecidos para las industrias inadecuadamente emplazadas en Suelo Urbano.

5) No será de aplicación en este uso lo dispuesto en el Art.2.3.2, teniendo la altura de cornisa la consideración de altura absoluta, que no puede sobrepasar por ningún elemento.

6) En los supuestos de fijación del 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 la ordenación del conjunto.

Art. 3.3.10.- Zonas libres de uso y domicilios privados.

1) Bajo rasante se permiten aparcamientos e instalaciones técnicas de los edificios con ocupación máxima del 100%.

2) En semisótano (con limitación de 1 metro sobre rasante) se permiten los mismos usos, pero con limitación del 50% de ocupación del suelo calificado con este uso.

3) Sobre rasante sólo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones) jardinería y arbolado.

4) Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garage, etc... con una altura máxima de 3 metros y una superficie inferior a 5% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.

Art.3.3.11.- Zonas verdes y libres de uso y domicilio públicos.

1) En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y domicilio públicos que no rebasen una ocupación del 20% de la superficie de la zona, pudiendo esta llegar al 50% con edificaciones consideradas semisótano (altura sobre rasante no superior a un metro) y al 100% en Planta Sótano. Para el primer supuesto la altura máxima será de 3 metros admitiéndose elementos singulares (kioscos, esculturas, fuentes, etc.) así como elementos aislados de mobiliario urbano.

2) Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como verdes y libres, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, pasos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos en régimen de concesión. En estos dos últimos casos habrá de redactarse Estudios de Detalle justificativo de la necesidad de la actuación.

Art. 3.3.12.- Plazas, viario, espacios libres de uso y dominio públicos.

1) Se permiten en ellas 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.

3) El cambio en la utilización peatonal a rodada o rasantes precisará de la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

CAPITULO IV.- ORDENANZAS PARA LOS EDIFICIOS DE INTERÉS EN EL SUELO URBANO.

Art.3.4.1.- Ambito.

1) Las presentes Ordenanzas Especiales son de aplicación a los edificios y parcelas situados en el suelo urbano que tengan señalada una ordenanza especial en números romanos.

2) Los dígitos señalados, corresponden a las siguientes calificaciones según su interés arquitectónico e histórico.

I. Edificios de interés excepcional (local, comarcal, regional o nacional) situados en cualquier localización.

II. Edificios de interés en cualquier localización.

III. Edificios en cualquier localización con constantes tipológicas interesantes.

IV. Edificios situados en tramos o áreas de interés.

Art.3.4.2.- Condiciones especiales para las acciones sobre edificios de primer, segundo y tercer orden.

1) Las acciones permitidas en los edificios de calificación I, II y III son las tendentes a su conservación, consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento para su correcta utilización.

- De acuerdo con el principio de conservación, cualquier intervención sobre los edificios deberá mantener los elementos que no atenten contra cualquier otro de los principios (consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento).

- Con el principio de consolidación se pretende que la intervención garantice la perfecta estabilidad física del edificio y adecuadas soluciones frente a la agresión de los elementos. Las soluciones para conseguirlo deberán ser las más adecuadas respecto a los demás principios.

- La eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas se entenderá no como una búsqueda estricta del estado primitivo del edificio, sino que supondrá un análisis de las sucesivas modificaciones que ha sufrido éste en el tiempo, corrigiendo aquellas que supongan tratamientos incorrectos.

- El principio de acondicionamiento para su correcta utilización se basa en el