

COEXISTENCIA DE USOS																		
USOS DE REFERENCIA	USOS EXISTENTES CON EL DE REFERENCIA																	
	Vivienda Unifamiliar (2.a.1.)	Vivienda colectiva y residencias (1.b.-2.g.)	Talleres domésticos (2.a.1.)	Artesanía de Servicio (2.a.2.)	Talleres de Servicio (2.a.3.)	Industria (2.b.)	Garajes aparcamientos (3.a.)	Estaciones de Servicio (3.b.)	Talleres automóvil y coches (3.c.; 3.d.)	Comercialista y auto-servicio (5.a.; 5.b.)	Exposición y venta de libros (5.c.)	Oficinas (6.a.-6.b.)	Guarderías y centros Escolares (7.a.; 7.b.)	Academias y otros (7.c.)	Saridad (6.a.)	Espectáculos públicos (9.a.1.; 9.a.2.)	Espec. y Actividades Deportivas (9.b.)	Espec. públicos y Act. Recreativas (9.a.; 9.c.; 9.e.)
RESIDENCIAL	O	O	C, G	C, D	X	X	O	X	D	C, D	X	G	A	G	G	A	A	D
COMPL. VIVIENDA	X	X	C, D	C, D	D	X	O	X	D	C, D	X	D	A	D	D	A	A	D
INDUSTRIAL Y ALMACENES	X ₁	X	O	O	O	O	O	A	O	X	O	X ₁	X	X	X	X	A	X
D.C. ESCOLAR	X ₂	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	O	X ₃	X	X ₄	X ₄	X
D.C. RELIGIÓN	X ₂	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X ₄	X ₄	X	X ₄	X	X
D.C. POLIVALENTE	X ₂	X ₁	X	X	X	X	O	A	X	X	X	X	O	X ₄	O ₄	X ₄	X ₄	X
D.C. DEPORTIVA	X ₂	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X ₄
D.C. SOCIO-CULTURAL	X ₁	X ₁	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X ₄	O	X ₄	X ₄	X ₄	X ₄	X ₄

SITUACIONES:

- A = En edificio exclusivo, con estructura independiente.
- B = En sótano.
- C = En semisótano.
- D = En planta baja o entresuelo.
- E = En entreplantas o entrepisos.
- F = En planta primera de pisos.
- G = En planta de pisos.

O = Uso dominante
X = Uso incompatible

NOTA: Cuando se permite en la situación G, se entienden permitidos en las situaciones A, D, E y F.
Idem en la F - Se entienden permitidos en las A, D y E.
Idem en la E - Se entienden permitidos en las A y D.
Idem en la D - Se entienden permitidos en la A.
Idem en la B - Se entienden permitidos en la C.

- 1 - Permitidas habitaciones para temporada o fin de semana.
- 2 - Permitido como vivienda de guarda.
- 3 - Permitida la Residencia de Ancianos.
- 4 - Permitido para uso propio.
- 5 - Las de carácter público.

CAPITULO III — CONDICIONES DE VOLUMEN

Artº 2.3.01.— 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 de Suelo Urbano que les sean de aplicación.

Artº 2.3.02 - Elementos de remate superior de edificios

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

En zonas industriales: las chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad industrial.

Frontones, balaustradas, estatuas u otros motivos meramente ornamentales o estéticos, cuya aceptación será discrecional por parte de la Corporación.

Anuncios autorizados por el Ayuntamiento.

Las cubiertas del edificio, que habrán de quedar englobadas bajo una envolvente formada por sendos planos de pendiente igual al 70 % desde el borde del alero máximo permitido en fachadas exteriores e interiores a patio de manzana o resto de parcela, y un plano horizontal situado a 4'5 m. sobre la línea de cornisa. Los vacíos resultantes bajo la cubierta realmente construida (no la envolvente teórica), podrán particionarse como trasteros e instalaciones técnicas del edificio (depósitos, bombas), que, en ningún caso sobrepasarán los 25 m2 de superficie útil, cada uno de ellos.

En viviendas unifamiliares, se permite el uso de vivienda bajo cubierta, siempre que su superficie construida no supere el 50% de la planta inferior.

En la zona Histórico-Artística y en la de Respeto (Conjunto y Area de Influencia), no se admitirán en los faldones de cubierta interrupciones de su pendiente para formar paramentos verticales, buhardillas o mansardas, admitiéndose exclusivamente tragaluces con un máximo de 0,4 m2 por trastero, situados en el mismo plano que el faldón correspondiente.

En el resto, se permite el 20 % de superficie en planta de la edificación con cubierta plana, permitiéndose únicamente apertura de huecos de salida (puertas) desde el núcleo de escaleras, debiéndose compartimentar éste del resto del bajo cubierta.

El alero de las cubiertas podrá volar 15 cm. más que el vuelo máximo permitido.

Casetón de remate de la caja de escaleras y ascensores con un altura máxima de 3 m. sobre la línea de cornisa. En caso de construir realmente cubierta inclinada, no podrá superar la envolvente antes fijada.

Artº 2.3.03.— Patios

A efectos de este artículo, se entenderán comprendidos los patios que den luz y ventilación a salas de estas, comedores, cocina-comedor, despachos, dormitorios, y, en general, cualquier habitación vividera, así como las 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 mancomunidad de patios supone una comunicación entre ellos en toda su altura, permitiéndose, no obstante, la separación por muros en la planta baja, cuya elevación no excederá de dos metros, pudiéndose disponer encima verjas cuya altura no podrá ser superior a otros dos metros.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, se computarán como plantas las construcciones permitidas por encima de la altura, cuando éstas aparezcan en una longitud igual o superior a 1/3 de su perímetro.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud "l" del frente abierto no será inferior a 2/9 de la altura, con un mínimo de tres metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1'50 m., y siempre que en los planos laterales no abran huecos, salvo que existan otros en la misma habitación.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la altura de cornisa.

Artº 2.3.04.— Salientes en fachada

1) Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0'10 m. hasta la altura de tres metros, contada desde la rasante de la calle.

2) Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de las llamadas "máquinas o quita y pon" y, en cualquier caso, ninguno de sus elementos (incluso flecos), estarán a menos altura de 2'20 m. desde la rasante, y su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 0'50 m. de distancia de éste o de cualquier señal de tráfico o semáforo situado a menos de 5 m. del elemento volado. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida