

ORDENANZA GRÁFICA

La Ordenanza Gráfica tiene por objeto la representación gráfica de las determinaciones y elementos impropios que se deducen de la aplicación de la Ordenanza Reguladora de la Edificación, sirviendo de guía rápida y cómoda a las intervenciones sobre el conjunto edificado y facilitando la interpretación de la normativa urbanística.

Está estructurada en 30 hojas numeradas de la 1 a la 31 (excluyendo la nº 15, que corresponde al edificio del Museu de la Mar) correspondientes a las **manzanas** que componen el recinto histórico y un plano guía. Cada una de las hojas contiene: dos **plantas de la manzana** a escala 1:500, una correspondiente al estado actual y otra al definido por la ordenación del P.E.P.; los **alzados** de todas las fachadas exteriores a escala 1:250; un **plano de situación** y una **leyenda** para la correcta interpretación de los conceptos que se incluyen en la ordenanza

Las **plantas de la manzana** incluyen la identificación de las parcelas, por su nº de policía, y la de las calles colindantes. Sobre la **planta de cubiertas del estado actual** se grafían las alturas actuales de los volúmenes edificados, los elementos impropios y la determinación de paños donde se propone la apertura de nuevos huecos, según los conceptos establecidos en las **condiciones de los paramentos de fachada y medianeras** y en las **condiciones de los paramentos de cubierta**. La **planta de ordenación** contiene las determinaciones de alturas propuestas por el P.E.P., señalando también los elementos impropios derivados de las **condiciones de parcela y de volumen**, que le sean de aplicación.

Los **alzados** representan el estado actual de las fachadas de las edificaciones de la manzana, agrupadas en tramos correspondientes a cada una de las calles que la delimitan. El **nº de policía** de cada parcela se sitúa bajo la línea inferior de cada fachada. Una barra horizontal, dividida según la anchura de cada fachada, identifica, mediante un código cromático, **el nivel de catalogación** de aquellas edificaciones incluidas en el **Catálogo del Patrimonio Arquitectónico**. En la parte superior de la barra se incluye **el nº de identificación catastral** de la parcela y en la parte inferior el **código de ficha del Catálogo** y el **nº máximo de plantas** permitidas, indicando si se permite o no **ático** (III+A). En los alzados se grafían los datos correspondientes a las **condiciones de volumen** y las **condiciones de los paramentos de fachada y medianeras** que le sean de aplicación.

La **leyenda** incluye la explicación detallada de los conceptos que se representan, mediante la utilización de códigos sígnicos y cromáticos para la localización de los elementos impropios y las determinaciones, en la aplicación de las Ordenanzas de la Edificación. Se utiliza el color **rojo** para la localización de los **elementos impropios** y el color **azul** para las **determinaciones** del Plan Especial. Los conceptos incluidos son los siguientes :

1. CONDICIONES DE PARCELA Y DE VOLUMEN.

Se refiere a la ocupación permitida en planta de la edificación respecto al parcelario existente y los volúmenes y alturas permitidos.

- **PARCELA APTA PARA LA EDIFICACIÓN:** Se señalan, en la **planta de ordenación**, como **elementos impropios** los volúmenes actualmente edificados que se consideran "fuera de ordenación" al rebasar las alineaciones exteriores o interiores oficiales, se señalan mediante una trama de rayas rojas. También se señalan las **determinaciones** que marcan las alineaciones oficiales en el caso de que éstas no coincidan con la parcela actualmente edificada, se señalan mediante una línea continua azul.

- **ÁTICOS:** Se señalan los **elementos impropios** en la **planta de ordenación** por superar la máxima altura permitida o por ocupar más superficie en planta de la permitida, se señalan mediante una trama de rayas rojas. También se señalan **determinaciones** en la **planta de ordenación** indicando mediante una línea azul las ocupaciones permitidas en planta y, con las letras A y Ax en azul, la localización de nuevos áticos o áticos existentes permitidos, respectivamente.

- **ALTURA MÁXIMA DE CORONACION:** Se señalan en los **alzados** con trama de rayas rojas los **elementos impropios** (plantas, áticos en fachada, etc.), por rebasar la altura máxima de coronación permitida y las **determinaciones** con línea continua azul, indicando la línea superior de coronación para cada tramo de fachada, en los casos en que ésta varíe respecto a la existente. En los casos en que se mantiene la altura de coronación existente, se grafía la misma en negro.

- **ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:** Se señala en la **planta de ordenación** con las siglas Ex, I, II, III y IV, en azul, las **determinaciones** de las alturas máximas permitidas para cada una de las parcelas. La sigla Ex determina que la altura máxima permitida es la actualmente existente, y las restantes corresponden al número de plantas permitidas en función de las alturas especificadas en la Ordenanza Reguladora de la Edificación. Las alturas máximas edificables se corresponden con las señaladas en los alzados.

2. CONDICIONES DE LOS PARAMENTOS DE FACHADA Y MEDIANERAS.

Se refiere a las condiciones que deben cumplir todos los elementos situados en los paramentos de cerramiento de la edificación de acuerdo a las Ordenanzas de la Edificación.

- **COMPOSICIÓN:** Se señalan en los **alzados** los **elementos impropios** por una distribución inadecuada de huecos en la fachada. Se distinguen dos casos: **relación macizo-hueco** por superar en exceso la proporción establecida en la Ordenanza Reguladora de la Edificación, y **eje de simetría** indicando la organización de huecos según ejes verticales u horizontales en desacuerdo con el artículo 5.3.25 de la misma.