

Sección segunda: Definiciones

Alineaciones Exteriores

Pueden ser alineaciones de parcela o de edificaciones, pudiendo ser coincidentes.

Las alineaciones exteriores de parcela definen los límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc... de uso y dominio públicos.

Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a ésta.

Alineaciones Interiores

Fijan los límites de la edificación respecto del resto de terrenos, que situados dentro de la parcela, reciben un tratamiento distinto en forma de espacios libres, aparcamientos, plantas bajas, etc...

No es necesario alcanzarlas, salvo que se dispusiera lo contrario de modo específico.

Altura de la edificación

Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

Podrá fijarse específicamente una altura de edificación que comprende asimismo las plantas de ático superpuestas, en cuyo caso se denominará H_1 .

Altura de Plantas

Se distinguen:

Altura de plantas bajas: Expresada como H_b . Es la distancia de la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo de planta baja.

Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa como H_p .

Altura libre de pisos o plantas bajas. Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se expresa como H_l .

Algura libre estricta. Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior de cualquier elemento estructural, cielo-raso o de decoración existente por debajo del forjado de techo de la misma planta.

Centro Histórico

A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera Centro Histórico el recinto limitado por las Calles Avda. de Navarra, Avda. de Viana, San Gregorio, Norte, Once de Junio y los Muros de Bretón de los Herreros, de la Mata, del Carmen y de Cervantes.

Cota Natural del Terreno

Se define como tal el estado altimétrico de un predio en el que no se hayan efectuado movimientos de tierra artificiales (terraplenados, desmontes, perforaciones, etc).

Si se hubieran ejecutado dichas intervenciones, cota natural sería la del terreno en sus condiciones primitivas.

Cuerpo constructivo independiente

Se entiende como tal la construcción que tiene una independencia estructural y tipológica respecto a sus contiguas, aún compartiendo el mismo edificio o parcela.

Edificio exclusivo

Es aquel que en todos sus locales desarrolla actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificio Independiente

Se entiende como tal la construcción que cuenta con un acceso unitario al que se adjudica número de policía exclusivo.

Supone una cierta independencia funcional y estructural, aunque puede tener ciertos servicios y elementos comunes con otros edificios (sótanos, instalaciones, etc).

Entresuelo

Se entiende por entresuelo la planta cuyo techo no supera el nivel señalado para las plantas bajas y cuyo suelo se encuentra sobreelevado respecto de las rasantes sin superar el plano rasante de referencia.

Intensidad neta de edificación

En m^2t/m^2s . El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m^2t) y la superficie de suelo (en m^2s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores.

Parcela

Es la unidad de edificación, debiendo ser definidos su tamaño, disposición y condiciones de construcción por el planeamiento, bien de carácter general (suelo urbano) o parcial (suelo urbanizable) que contemplará asimismo sus posibilidades de agregación o segregación.

Por su carácter de unidad de edificación la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la de parcelas colindantes, etc.

Potencia

Se entiende por potencia instalada, la suma total de la potencia de todas las máquinas o elementos dinámicos que intervienen de manera terminante en el proceso industrial o en el fin específico de la actividad. Quedan excluidos del cómputo, todos aquellos elementos que no son necesarios para el desarrollo de la actividad, pero redundan en una mejor comodidad de los operarios o del público como pueden ser: calefacciones, aire acondicionado, ascensores, etc.

Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales.

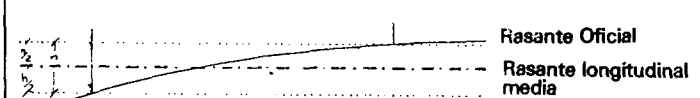
Rasante de Referencia (plano de)

El plano rasante de referencia se define como un plano horizontal situado a 1,00 m. sobre la rasante transversal media de un solar.

Este plano no podrá superar cualquier punto de las rasantes de un solar en más de 2,25 m.

Rasante Longitudinal (media)

Dada la rasante oficial en una fachada, la rasante longitudinal (media) será una línea horizontal situada en el plano de la fachada correspondiente y que pase por la cota media de la rasante oficial en el tramo considerado.



La fachada se dividirá en tramos para calcular la rasante longitudinal media, de manera que en ningún caso h sea mayor que 3 m.

Rasante Transversal

En aquellos solares con una sola rasante oficial será coincidente con la rasante longitudinal de la fachada a calle, plaza o espacio libre.

Cuando haya una rasante interior o rasantes correspondientes a dos calles paralelas la rasante transversal será el resultado de unir las rasantes longitudinales correspondientes a las dos fachadas paralelas.

