

las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas.

Art. 1.1.7. Concreciones. Para el suelo urbano se definen normalmente las propuestas de las Normas en forma rigidamente determinada.

En suelo urbanizable la concreción de las determinaciones genéricas establecidas por las Normas Subsidiarias se efectuará por el planeamiento parcial.

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 situado 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.

Cuerpo constructivo independiente. Se entiende como tal la construcción que tiene una independencia estructural y tipológica respecto a sus contiguas, aun 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 techo se encuentra sobrelevado respecto de las rasantes sin superar el plano rasante de referencia.

Intensidad neta de edificación. En m^2/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.

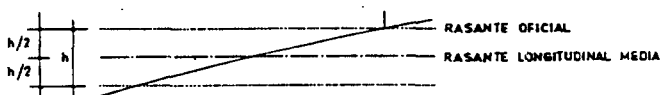
Por su carácter de unidad de edificación la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la de parcelas colindantes, etc.

Rasantes Oficiales. Son las rasantes de las vías, plazas o calles públicas.

Rasante de Referencia (plano de). El plano rasante de referencia se define como un plano horizontal situado a 1.00 mt. 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 mts.

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 2 mts.

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.

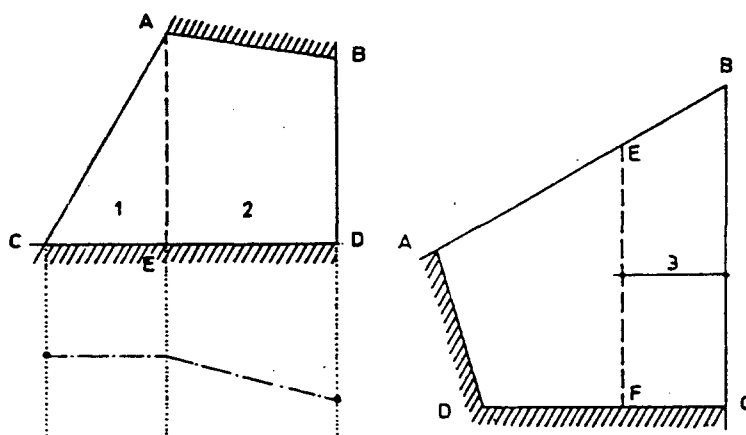
Cuando haya una rasante interior o rasantes correspondientes a dos calles paralelas la rasante transversal será el resultado de unir las rasantes longitudinales correspondientes a las dos fachadas paralelas.



Cuando las rasantes longitudinales no sean paralelas se procederá de la siguiente forma: Se dividirá el solar en dos porciones, de manera que AE sea paralela a BD (calle o rasante más baja).

La rasante transversal será en este caso una línea quebrada compuesta por una inclinada que unirá la rasante longitudinal más baja con la más alta situada en la paralela AE descrita y un tramo horizontal.

En el caso de esquina se procederá de igual forma, pero dividiendo el solar por una paralela EF situada a una distancia de 3 mts. de la fachada con rasante más baja.



Retranqueo. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior de parcela y la alineación exterior de los edificios. Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

Semisótanos. Se entiende por semisótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo del plano rasante de referencia de un solar.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

Sótanos. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante transversal media de un solar.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

Superficie de techo edificable. Expresada en m^2t . Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, así como los cuerpos salientes cerrados, y los abiertos en la proporción señalada para las viviendas de Protección Oficial (según los casos 100% y 50%). Incluye las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las existentes que se conserven.

No incluye las superficies de pasajes, soportales y, plantas bajas diáfnas.

Superficie total de una actividad. Se entiende por superficie total la útil ocupada por una actividad, incluyendo accesos, zonas de público, oficinas, servicios del personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias.

Superficie útil de una actividad. Se entiende por superficie útil la ocupación por la actividad objeto de licencia, excluyéndose las oficinas auxiliares y los servicios propios del personal, siempre que ambas cosas estén separadas de manera permanente de aquélla.

Unidades. De ruidos: Se utilizará el decibelio en la escala A (db A).

Sección Tercera: Desarrollo de las Normas Urbanísticas.

Art. 1.1.9. Competencia. El desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones de las Normas, cuando no haya indicación expresa contraria a ello. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, Asociaciones y particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico.