

deberán ajustarse en cuanto a las condiciones de confort y diseño a la normativa que la Administración tenga vigente en cada momento.

4.2.4.2.6. Deportivo. Podrá situarse en planta baja y semisótano y en planta primera cuando quede unida a la baja; o en edificios o espacios de uso exclusivo.

Deberán ajustarse en las condiciones de su carácter específico deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia. Deberán cumplir las disposiciones de ventilación, etc., que se regularán de acuerdo con la Ordenanza de locales de espectáculos y reunión.

Los locales deberán cumplir las condiciones particulares del uso de espectáculos y locales de reunión definidas en la NBE-CPI-82.

Para los recintos deportivos será de aplicación la ordenanza del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

4.2.4.2.7. Servicios Públicos. Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación.

4.2.4.3. Infraestructuras. Se regularán por la normativa que les afecte, por las de los usos específicos que les sean de aplicación y por la reglamentación de las compañías, que las gestionen.

4.3. Definiciones volumétricas.

4.3.1. Parámetros que afectan a la parcela. Parcela: Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función de su destino podrá ser rústica o con vocación urbana.

Solar: Es la parcela clasificada como urbana y definida como apta para la edificación por el planeamiento que cumpla los requisitos de urbanización establecidos en el Art. 82 de la Ley del Suelo.

Parcela mínima: Es la establecida, en su caso, por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas. En el suelo no urbanizable la parcela mínima o unidad mínima de cultivo viene definida por la legislación agraria.

De acuerdo con el Art. 94.1 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Parcela máxima: Es la determinada por el planeamiento para una zona, en base a que unidades de mayor tamaño causarían alteración en el carácter de la ordenación perseguida.

Parcela no edificable: Son todas aquellas que por razones derivadas de sus características superficiales o de sus vinculaciones urbanísticas no puedan ser edificadas.

Esta inedificabilidad deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan unas heredades de otras.

Alineación: Es la línea establecida por las Normas y reflejada en los planos y fichas que separan las superficies edificables de los suelos destinados a vías o espacios libres de uso público o privado.

Rasante: Es el perfil longitudinal del viario definido por la realidad existente y/o el planeamiento.

4.3.2. Parámetros de posición de la edificación. Plano de fachada: Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma, estableciéndose únicamente para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

Línea de edificación: Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

Posición de la edificación respecto a la alineación: Con respecto a la alineación, la edificación puede encontrarse en tres situaciones:

- En línea, cuando la alineación y la línea de edificación son coincidentes.
- Fuera de línea, cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.
- Remitida, cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

Retranqueo: Es el valor obligado de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación.

Separación a linderos: Es la distancia medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos. Carece del carácter obligatorio propio del retranqueo al cual puede superar o igualar en dimensión.

Superficie ocupable: Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones que se establecen en los planos y en la ordenanza de cada zona.

Edificación abierta: Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni de parcela, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Edificación adosada: Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación. Se distinguen tres tipos:

— En hilera: Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien

retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la calle.

— Agrupada: Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen con la condición anterior.

— Pareada: Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por los edificios.

Edificación en manzana cerrada: Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de alineaciones que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana:

— Manzanas cerradas compactas: Aquellas manzanas en las que por sus dimensiones, carácter o regulación no se definen por las presentes Normas Subsidiarias alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiere de hecho uno definido y consolidado por la edificación existente.

— Manzanas cerradas con patio: Aquellas manzanas en las que sí se definen por las presentes Normas o ya existen patios de manzanas consolidados por la edificación.

4.3.3. Parámetros de ocupación. Fondo edificable: Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante, medida perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

Coefficiente de ocupación: Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela.

Ocupación bajo rasante: Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres de la parcela salvo limitación expresa en la ordenanza de zona correspondiente. En todo caso se asegurará la accesibilidad de bomberos, ambulancias y otros servicios públicos.

4.3.4. Parámetros de aprovechamiento. Edificabilidad: Es la relación en m^2/m^2 entre el valor máximo total de la edificación que puede realizarse sobre una parcela y la superficie de ésta.

En el cómputo de la superficie edificada quedan incluidos:

- Todas las plantas transitables del edificio por encima de la rasante y con independencia del uso a que se destinen.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.

c) Los cuerpos volados sean o no cerrados.

d) Las construcciones en patio.

Quedan excluidos:

- Los patios interiores.
- Los soportales de uso público.
- Los sótanos.

Densidad Expresada en viv./Ha. establece el número máximo de viviendas que es posible construir por cada hectárea de terreno.

4.3.5. Parámetros de forma. Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más del 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante. De forma generalizada se admite una planta sótano.

Semisótano: Una planta tiene la consideración de semisótano cuando en su totalidad o en más de su 50%, tiene el plano del suelo por debajo de la rasante y el plano del techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 m. de la rasante.

Altura de la edificación: Es la distancia entre la rasante y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea de intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada.

Altura en plantas: Es la altura del edificio expresada en número de plantas incluida la baja y el altillo y excluidos los semisótanos.

Altura máxima: Es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según las distintas zonas de ordenación. Puede expresarse en metros y/o número de plantas.

En la edificación abierta y aislada la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada. En los demás casos se verificará en el punto medio de las líneas de fachada de la parcela.

Por encima de la altura máxima se permiten, únicamente, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes del tejado.

b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos con las alturas determinadas en orden a su correcto funcionamiento por las Normas Tecnológicas del MOPU y, en su defecto, por el buen hacer constructivo.

c) Las instalaciones que no hayan podido incluirse bajo cubierta. Este hecho deberá ser justificado.

d) Los elementos ornamentales o remates.

e) Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

Altura de piso y altura libre: Se entiende por altura de piso la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo