

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.

**Eficacibilidad:** 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:

a) Todas las plantas transitables del edificio por encima de la rasante y con independencia del uso a que se destinen.

b) 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:

a) Los patios interiores.

b) Los soportales de uso público.

c) 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 mts. 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:** En la altura del edificio expresada en número de plantas incluida la baja 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 más bajo 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 puntales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

f) Los trasteros.

**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 hubiese.

**Altura de Patios:** Es la distancia vertical entre la cota de nivelación de la planta baja y la línea de coronación más alta de las que limitan el patio.

#### 4.4. Condiciones Estéticas.

##### 4.4.1. Justificación de la Solución.

En cualquier circunstancia, el proyecto para el que se solicite licencia estará obligado a incluir una justificación de su adecuación al entorno y de su calidad ambiental, con formulación de los criterios razonados que le han llevado a adoptar la solución presentada.

##### 4.4.2. Materiales.

Los materiales utilizados deberán justificarse en su despiece, textura y color en función de los criterios de composición propios de la edificación y de los criterios de integración ambiental. Además deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan prever su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio al que estén expuestos.

##### 4.4.3. Elementos de la Edificación.

###### 4.4.3.1. Basa-Planta Baja.

La planta baja deberá responder a una concepción unitaria de la fachada. Los ejes de conformación formal deberán hacerse manifiestos en toda la edificación (huecos, macizos). Los huecos de planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos del edificio en cuanto a ejes, admitiéndose una dimensión diferente dentro de la unidad de composición del conjunto. Las fachadas en planta baja podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que en el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aún en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales

de la fachada de proyecto.

###### 4.4.3.1.2. Escaparates.

Deberán respetar la geometría de ritmos (huecos-macizos y ejes) de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

###### 4.4.3.1.3. Toldos.

Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles; podrán estar tratados para su impermeabilización.

La altura mínima sobre la rasante de la acera de los elementos portantes será 2,55 m.

El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo 2,10 m. libres sobre la rasante de la acera.

El saliente máximo del toldo podrá ser 3/4 de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado.

###### 4.4.3.1.4. Muestras.

Anuncios paralelos a la fachada con saliente máximo de 15 cm. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre.

Las letras de los anuncios luminosos serán caracteres preformados o tubos de neón; quedan prohibidos los paneles publicitarios iluminados desde el interior, debiendo quedar exentos rótulos y anagramas.

Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y en general los provisionales.

Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara superior del forjado del techo de planta baja. Se exceptúan de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos.

###### 4.4.3.1.5. Banderines.

Anuncios normales al plano de fachada.

Se prohíben los banderines luminosos, a excepción de los de servicios públicos (comprendidos farmacias).

En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será 2,25 m. Su dimensión máxima será de 75 x 75 cm. sin sobresalir en todo caso de la acera.

No podrán instalarse banderines más que en planta baja.

###### 4.4.3.1.6. Cerramiento de Parcelas y Solares.

Quedan prohibidos los cerramientos que por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales provoquen imágenes de degradación.

En suelo urbano el cerramiento de la parcela a vía o espacio público será opaco y tendrá una altura mínima de 2,5 m. Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados para las plantas bajas y fachadas.

En el caso de la edificación aislada la opacidad puede reducirse al primer metro. A partir de ahí se admiten cierres vegetales y/o metálicos.

###### 4.4.3.1.7. Huecos de Semisótanos.

Seguirán la ley general de huecos de la edificación.

###### 4.4.3.2. Cuerpo Intermedio (Fachada).

###### 4.4.3.2.1. Huecos.

Quedarán sujetos a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación del entorno.

###### 4.4.3.2.2. Cuerpos Volados.

En la trama histórica (zonas de ordenación H y G en contacto con H) sólo se permiten a partir de la primera planta los balcones con un saliente máximo de 30 cm.

Sobre la travesía se admiten además los miradores, entendiéndose por tales los cuerpos volados que están acristalados en su totalidad o como mínimo en las 2/3 partes de la altura libre del piso, con un saliente máximo de 80 cm.

En las zonas E y C (bodegas) no se permiten los vuelos de ningún tipo.

En el resto del pueblo se admiten hasta 1 m. los cuerpos volados cerrados.

En ningún caso sobresaldrán de la acera.

###### 4.4.3.2.3. Instalaciones en Fachada.

En ningún caso, la disposición de estos aparatos podrá degradar la composición general de la fachada, las soluciones apuntará a una integración de las instalaciones con los huecos y macizos del cerramiento o a enfatizar el lenguaje tecnológico de las instalaciones, en armonía con el ritmo y proporción de los huecos y macizos.

###### 4.4.3.2.4. Tendederos.

Si la distribución de la edificación obligara a situar tendederos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferenciación de ritmo o materiales que localice su uso. La ventilación de los tendederos quedará resuelta por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios los tendederos podrán resolverse mediante soluciones singulares, barrotes, rejillas, mallas, que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior, salvo justificación estética.

###### 4.4.3.2.5. Medianerías.

Las medianerías que queden al descubierto en nueva edificación deberán ser tratadas como fachadas.

Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas, para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.

El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta.

###### 4.4.3.2.6. Patios.

Los patios deberán ser tratados en sus materiales con dignidad, sobre todo aquellos que transitoria o permanentemente se hagan visibles dentro del paisaje urbano.

Quedan prohibidos los vuelos sobre patios.