

En el caso de naves o pabellones, la altura de cálculo será la del alero.

12) Edificabilidad neta: es la relación de m² de superficie total construida con respecto a los m² de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos salientes cerrados, y los abiertos en la proporción señalada para las viviendas de Protección Oficial.

13) Edificabilidad bruta: igual que la definición anterior pero referida a cada m² de terreno bruto o total superficie de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.

14) 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.

15) Semisótanos y sótanos: se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre 1 metro y 1,90 metros por encima de la rasante.

Sótano es la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación.

16) Entresuelo: se entiende por entresuelo la planta cuyo techo no supera el nivel señalado para las plantas bajas y cuyo suelo se encuentra sobre elevado respecto de las rasantes.

4.2 Medición de alturas.

1) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos.

2) Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más alto, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

3) Si al aplicar ésta regla se origina diferencias de cota de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta escalonadamente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

5. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

5.1 Clasificación del suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican la totalidad del suelo municipal como no urbanizable, urbanizable (en su caso), y urbano.

Esta clasificación y sus límites se establece en los planos a escala 1/10.000 y 1/1.000. Los límites coinciden en la mayoría de los casos con elementos físicos concretos (viales existentes, caminos, acequias, etc.) o bien con elementos referidos a la propiedad (linderos, etc.).

5.1.1. Suelo no urbanizable.

Este suelo se considera que no es apto para la urbanización, es decir, para su conversión en suelo urbano.

En virtud del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento, se determinan para este suelo las áreas que deben ser objeto de especial protección en función de los elementos de interés que en ellas se producen.

5.1.2. Suelo urbanizable.

Entendemos por urbanizable aquel suelo que siendo en la actualidad de carácter rústico, es apto para ser urbanizado y convertirse en urbano. El proceso de conversión en urbano de éste suelo se produce con la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realizan todos los elementos exigidos por el mismo.

5.1.3. Suelo Urbano.

Por suelo urbano entendemos aquellas áreas que han sufrido en grado suficiente el proceso de transformación rural-urbano, con la formación de tejido urbano. En ellas, su situación, su grado de urbanización y su grado de consolidación determina su consideración como suelo urbano.

5.2 Usos globales del Término Municipal.

Se determinan seis usos dominantes para el municipio: el mezclado, el industrial-agrario, el agrícola, el forestal, el paisajístico-natural y el deportivo de carácter público. Estos seis usos vienen especificados en el plano número 1, a escala 1/10.000.

El uso mezclado corresponde a la diversidad de usos que siempre se desarrollan en los cascos urbanos, como el residencial, el de pequeñas industrias y talleres, al igual que servicios tanto privados como públicos.

El industrial-agrario se destina a alojar en él las actividades de carácter industrial que en su mayor grado están relacionadas con la agricultura.

El agrícola recoge la utilización más frecuente en la actualidad en el territorio. El forestal contempla la explotación de las masas boscosas. El paisajístico-natural se refiere a aquellas áreas que normalmente no tienen un uso estrictamente productivo pero que son imprescindibles para el equilibrio natural del territorio. Por último, el deportivo de carácter público posibilita el desarrollo de la mencionada actividad.

5.3 Estructura orgánica del territorio.

La estructura orgánica del territorio viene determinada en el plano número uno, a escala 1/10.000. Esta estructura orgánica según la Ley se configura mediante los sistemas generales de comunicación y zonas de protección. Espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes. Equipamiento comunitario y para centros públicos.

Esta estructura general y orgánica se complementa a nivel de cada área con otras organizaciones de sistemas de menor ámbito y que, por analogía, constituirían "la estructura local".

5.3.1. Comunicaciones que constituyen sistema general.

a) Comunicaciones viarias.

— Autopista.

— Carretera nacional.

— Carretera local.

b) Comunicaciones ferroviarias.

5.3.2. Sistema General de Equipamiento Comunitario.

— Deportivo de carácter público.

5.3.3. Sistemas Locales.

— Sistema viario local.

5.3.4. Obtención y titularidad del suelo destinado a sistemas generales.

* El suelo correspondiente a sistema general de equipamiento comunitario se obtendrá preferentemente por el sistema de expropiación.

* El suelo que las Normas afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. Mientras no se efectúe la adquisición por la administración por los medios autorizados continua de propiedad privada.

5.3.5. Legislación sobre los sistemas generales de comunicaciones.

* El régimen de las comunicaciones será el que les corresponde con respecto a la legislación vigente según se trate de vías estatales, provinciales o municipales. Se prevé la determinación de una franja de protección que tiene como finalidad destinar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos que se formen y aprueben posteriormente. En esta franja se prohíbe la edificación salvo para los casos que especifica la Ley de Carreteras.

Para el sistema general ferroviario son aplicables las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

6. CONDICIONES DE USO.

Las presentes Normas regulan las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos.

6.1 Usos considerados.

A) Residencial:

1— Vivienda unifamiliar.

2— Vivienda colectiva.

3— Hoteles, pensiones.

4— Complementarios de vivienda.

B) Industriales:

1— Talleres.

2— Industrias.

C) Almacenes agrícolas.

D) Equipamientos públicos:

1— Religioso.

2— Social.

3— Sanitario.

4— Turístico.

5— Estación de ferrocarril.

6— Escolar.

7— Deportivo.

8— Infraestructura.

9— Aparcamiento.

10— Institucional.

E) Bodegas.

F) Espacios Libres:

1— Zona verde pública.

2— Zona libre de uso privado.

3— Plaza, viario o espacio libre de uso y propiedad pública.

G) Comercio y Oficinas.

6.2 Definición y condiciones sobre los usos considerados.

A) Residencial:

1— Vivienda unifamiliar: es la que posee un carácter unitario de acceso, uso y propiedad.

2— Vivienda colectiva: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Toda vivienda ha de ser exterior, para ello las diferentes habitaciones a excepción de los baños deberán tener huecos a espacios libres públicos o privados de dimensión suficiente.

Se establece como referencia dimensional, superficial y distributiva las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial.

3— Con respecto a los hoteles y pensiones se establecen las mismas determinaciones que para las viviendas.

B) Industrial:

El uso de industria comprende un conjunto de actividades productivas.