

PARCELA MINIMA: 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 superficies 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 MAXIMA: 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: Es toda aquella 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.

ALINEACION: Es la línea establecida por las Normas y reflejada en los planos y fichas, que separa las superficies edificables de los suelos destinados a viales 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 EDIFICACION: Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION: 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.

SEPARACION 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 establecidas en los planos y en la ordenanza de cada zona.

EDIFICACION 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.

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

EDIFICACION 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 dos edificios.

EDIFICACION 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 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 si se definen por las presentes Normas o ya existen patios de manzana consolidados por la edificación.

4.3.3. Parámetros de Ocupación:

FONDO EDIFICABLE EN PLANTA BAJA: Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación, medida a la altura de rasante y perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

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.

Excepto en los casos en que expresamente se defina el fondo en planta baja, se considerará que el fondo edificable es también de aplicación en dicha

planta

COEFICIENTE DE OCUPACION: 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.

OCUPACION 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 m²/m² entre el valor máximo total de la superficie de 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, se incluyen aquí los altillos, habitables o no.

— Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.

— Los cuerpos volados sean o no cerrados.

— Las construcciones en patio.

Quedan excluidos:

— Los patios interiores.

— Los soportales de uso público.

— Los sótanos.

DENSIDAD: Expresada en viviendas por Hectárea, establece el número máximo de viviendas que es posible construir por cada hectárea de terreno.

4.3.5. Parámetros de Forma:

SOTANO: 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.

SEMISOTANO: 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 EDIFICACION: Es la distancia entre la rasante y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En el 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 MAXIMA: Es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según las distintas zonas de ordenación. Puede expresarse en metros y/o número de plantas.

La altura máxima se medirá en el centro del frente de fachada del solar.

En calles de fuerte pendiente se deberá escalonar la edificación en los tramos necesarios para evitar que la diferencia de altura entre los extremos del solar sea superior a tres metros.

Dichos tramos no podrán tener un frente inferior a cuatro metros y medio.

En edificios en esquina, con diferente altura máxima en ambas calles, o con un fuerte desnivel entre ellas, se permitirá mantener la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura, a lo largo de una longitud coincidente con el fondo de la edificación. Cuando este no se defina, se podrá mantener la altura correspondiente a la otra calle en un frente de 12 m.

No obstante se permitirá la adopción de otras soluciones de esquina o de calles en pendiente, sin rebasar las condiciones de aprovechamiento del solar, siempre que vengan avaladas por los servicios técnicos municipales.

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

— Las vertientes del tejado.

— 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.

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

— Los elementos ornamentales o remates.

— 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 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.

ALTURA DE PLANTA BAJA: Es la distancia vertical entre la cota de rasante y la cara superior del primer forjado. Oscilará entre un mínimo de 3 m. y un máximo de 5 m.

MEDICION DE ALTURAS EN CALLES CON PENDIENTE: La altura máxima

4.4. CONDICIONES ESTETICAS