

## 3.1.1. — AMBITO DE APLICACION.

Se define como suelo urbano aquel que tiene vocación de ser construido, siendo soporte de usos y actividades característicamente urbanos.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación.

## 3.1.2. — CALIFICACION.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías o zonas a fin de detallar los usos, fijar las condiciones volumétricas y completar las condiciones estéticas:

- Casco antiguo.
- Zona de crecimiento.
- Uso complementario.
- Bordes 1.
- Bordes 2.
- Industrial.
- Dotacional.
- Residencial unifamiliar aislada.
- Residencial unifamiliar aislada o pareada.
- Residencial unifamiliar en hilera.
- Zona verde.
- Espacio libre público.
- Espacio libre público en ladera.
- Espacio libre privado.

En el Anexo 4, correspondiente a las Fichas de Ordenación, se recoge la Normativa específica para cada una de estas zonas.

## 3.1.3. — DEFINICIONES DE USOS.

— Uso característico: Se define como uso característico aquel que es predominante en la zona. Su reiteración tipológica caracteriza la imagen de esa parte de ciudad.

— Uso compatible: Se define como uso compatible aquel que, introducido en una zona en la que no es predominante, no implica alteraciones sustanciales en el tejido existente.

— Uso prohibido: Se define como uso prohibido aquel que implicaría alteraciones sustanciales en el tejido existente.

## 3.1.4. — DEFINICIONES Y PARAMETROS DE LA EDIFICACION.

— Parcela: Finca urbana o rústica que constituye una unidad predial.

— Solar: Parcela situada en suelo urbano que además cumple las determinaciones del artículo 82 de la Ley del Suelo.

— Parcela mínima: Parcela que cumple las dimensiones geométricas establecidas en las Normas.

— Parcela máxima: Tamaño máximo de parcela permitida para cada zona.

— Parcela no edificable: Parcela que no cumple las dimensiones mínimas geométricas o que por determinaciones de la Norma no puede ser edificada.

— Rasante: Es el perfil longitudinal existente del viario o el marcado en la Norma.

— Alineación exterior: Límite entre la propiedad privada y la propiedad pública.

— Alineación interior: Marca el fondo edificable.

— Línea de fachada: Tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

— Ancho de calle: Es la medida lineal que, como distancia entre dos lados de la calle, se toma como constante o parámetro que puede servir para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

— Altura de la edificación: Es la distancia entre la rasante en la alineación exterior del edificio al vial al que se de frente y la cara superior del último forjado que forma el techo de la última planta.

En el caso de no existir último forjado esta distancia se medirá hasta la línea de cornisa.

— Línea de cornisa: Encuentro, entre la pared vertical de cerramiento y la cara inferior del plano de cubierta.

— Altura reguladora máxima: La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones expresada en metros y/o en número de plantas, y medida en el punto medio de la línea de fachada.

En calles en pendiente se deberá escalonar la altura de manera que la diferencia de alturas entre los extremos del solar no sobrepase los tres metros.

Por encima de esta altura se permitirán únicamente las siguientes construcciones:

- Vertientes de cubierta.
- Chimeneas de ventilación.
- Antenas retranqueadas al menos tres metros de las fachadas.
- Los huecos de escalera para acceso a entrecubierta siempre que no estén colocados en la fachada principal.
- Otros elementos que específicamente se admitan en las Fichas de Ordenación.

En el número de plantas, se considera incluida siempre la planta baja. Se admitirá una disminución máxima de una planta en la altura reguladora máxima.

— Línea de cumbrera: Parte más alta de la cubierta.

— Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora. Se han de respetar conjuntamente estas dos constantes: altura y N° de plantas.

— Medianera: Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios de luces o de ventilación de carácter mancomunado.

— Manzana: Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

— Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior.

— Espacio libre interior de manzana: Es el espacio libre de edificación o solo edificable en la planta baja y sótano, que resulta de aplicar las profundidades edificables.

— Linderos: Líneas de separación entre fincas o propiedades distintas.

— Retranqueo de la edificación: Es el retranqueo de la edificación respecto a la alineación del vial. Puede ser de manzana, de edificio o de planta.

— Separación de linderos: Es la distancia que debe guardar la edificación respecto a los linderos.

— Coeficiente de edificabilidad de parcela: Coeficiente en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo que, multiplicado por la superficie de la parcela, nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en la misma.

De esta superficie quedan excluidas los sótanos y los soportales de uso público.

— Coeficiente de edificación global: Coeficiente en m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> de suelo que, multiplicado por la superficie total sobre la que se interviene, nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en la misma.

— Ocupación máxima de la parcela: Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante o por los sótanos.

— Densidad: N° máximo de viviendas por Hectárea que se puede construir en un terreno.

— Superficie construida: Es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 % de su superficie, medida en la misma forma.

— Sótano: Se entiende por planta sótano aquella que en la totalidad de su superficie tiene su plano de techo por debajo de la rasante.

— Semisótano: Se entiende por semisótano aquella planta que en ningún punto de su plano de techo está 1 m. por encima de cualquiera de las rasantes.

— Bajo Cubierta: Se entiende por bajo cubierta el espacio comprendido entre el forjado plano más elevado y la cubierta.

— Altura libre de planta: Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de techo, ambos acabados.

— Patio de manzana: Es el espacio libre interior de la manzana.

— Patio de parcela: Es el espacio libre interior de la parcela.

— Altura de patios: Es la distancia entre la cara superior del piso del patio y la coronación más alta de las paredes que encierran dicho patio.

— Obra de nueva planta: La que tienen por objeto la ejecución de una edificación completa.

— Obra de rehabilitación: Será aquella que tenga por objeto restaurar y reutilizar un edificio sin proceder a su total vaciado interior.

— Obra de consolidación: Será aquella que tenga como objeto sanear elementos estructurales mediante su reforzamiento, reparación o sustitución.

— Obras de conservación o mantenimiento: Son las orientadas a mantener la edificación en adecuadas condiciones de higiene y ornato: revocos, pintura, aleros, canalones, etc.

— Obra de reconstrucción: Será aquella que tenga por objeto devolver al edificio sus características tipológicas o de fachadas, permitiéndose el vaciado interior y desmonte de las fachadas.

## 3.2. — REGLAMENTACION DE LOS USOS.

## 3.2.1. — CLASIFICACION DE LOS USOS.

— Uso residencial: Comprende de los siguientes usos:

1.— Vivienda colectiva: Son viviendas agrupadas verticalmente y situadas en parcela única.

2.— Vivienda unifamiliar: Son viviendas situadas en parcelas diferentes.

3.— Vivienda unifamiliar aislada: Son viviendas situadas en parcelas diferentes y separadas de sus linderos.

4.— Viviendas en hilera: Son viviendas agrupadas horizontalmente y situadas en parcela única.

5.— Viviendas pareadas: Conjunto formado por solo dos viviendas unifamiliares unidas por pared medianera.

— Uso forestal: Son usos relacionados con la explotación de los recursos forestales.

— Uso ganadero: Son usos vinculados a la cría, reproducción e mantenimiento de animales en régimen de cautividad.

— Uso agrícola: Son usos vinculados directamente a la utilización y explotación de la tierra.

— Uso industrial: Son usos relacionados con la transformación de materias primas.

— Uso pequeño taller: Son usos relacionados con la transformación a pequeña escala de materias primas y la reparación y mantenimiento de máquinas y productos.

— Uso almacén: Son usos relacionados con la guarda de productos transformados o no.

— Uso comercial: Son usos relacionados con el intercambio y venta de productos.

— Uso administrativo: Son usos relacionados con la actividad administrativa pública o privada.