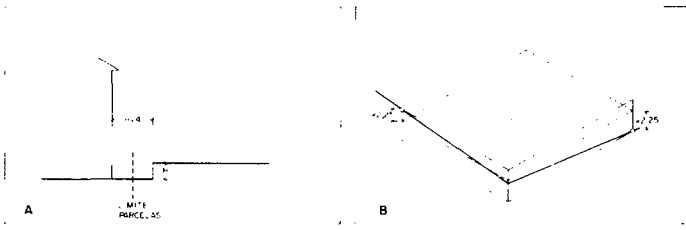


— Se atenderán a los siguientes criterios generales:

A. Cuando hay solares colindantes con planos rasantes a cota inferior y con fachada interior susceptible de apertura de huecos, se considerará como rasante la de los colindantes en una distancia equivalente a la diferencia de cotas de las rasantes más cuatro metros, como mínimo.

B. No podrán superar cualquier punto de las rasantes de un solar en más de 2,25 m.



— Se determinará según la siguiente casuística:

1. Solares que recaigan a una sola calle

El plano rasante transversal será el plano horizontal definido por la rasante longitudinal media. Puede haber varios planos, correspondientes a tramos distintos de la rasante longitudinal, o al cumplimiento de los criterios generales.

2. Solares que recaigan a dos calles no concurrentes

a) Cuando el Plan permita su edificación homogénea de calle a calle.

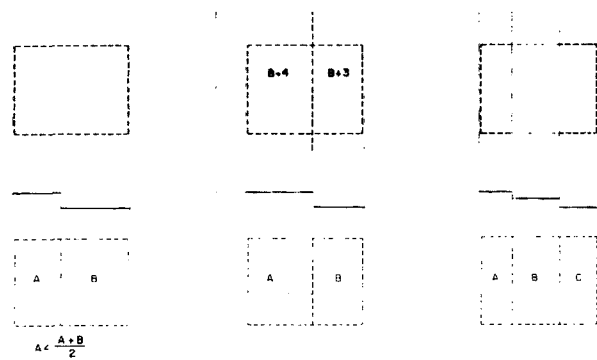
Se dividirá el solar en dos porciones, de tal forma que la superficie de la porción ligada a la calle más alta no sea superior al 50% del solar, excluida la caja de escaleras y ascensores. En cada porción se operará con los criterios del punto 1.

b) Cuando el solar sea homogéneo en cuanto a zona, pero con señalamiento de cambio de alturas en el Plan.

Se operará como en el caso anterior, pero las porciones las determina la propia divisoria de alturas. La caja de escaleras y ascensores se situará íntegramente en la porción más alta.

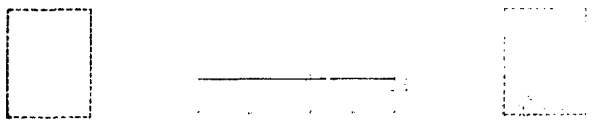
c) Cuando haya varias zonas sucesivas entre las calles.

Se podrá optar entre adjudicar a cada zona intermedia la rasante longitudinal media deducida de la intersección de la línea que una las rasantes longitudinales medias de las calles con los cambios de zona, o también por igualar su rasante a la de la porción adyacente, siempre que cumpla los criterios generales.



3. Solares que recaigan a dos calles concurrentes (solares de esquina)

Se considerará la rasante longitudinal media con todas las fachadas en continuidad. Una vez determinada ésta y su punto de aplicación, el supuesto se reduce a los expresados en los puntos anteriores. Se entenderá como lindero interior el opuesto al punto de aplicación.



4. Solares que recaigan a una sola calle y camino o borde sin rasante oficial.

Se considerará la cota natural de estos últimos como si fuera una calle a los efectos de determinar su rasante longitudinal media real, y se aplicará el supuesto que corresponda.

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.

Semisótano

Se entiende por semisótano el local o parte del mismo que cumpla las siguientes condiciones:

— La cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano rasante de referencia y el transversal medio.

— Cuento con iluminación y ventilación natural.

— Esté en la proyección vertical de una construcción sobre rasante, sin perjuicio de lo dispuesto para las zonas "residencial aislada".

Las partes del local que no cumplan las tres condiciones, se considerarán sótano o planta baja, según el caso.

Solar

Se considera como tal el terreno que reúne las siguientes condiciones:

— Estar clasificado como urbano o alcanzar dicha condición por ejecución del planeamiento correspondiente.

— No estar edificado, estando prevista su edificación por el planeamiento.

— Contar con los siguientes servicios: acceso rodado, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua de la red, evacuación de aguas a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, todos ellos en cuantía suficiente.

Sótano

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante transversal media de un solar.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

Superficie de ocupación

Expresada en m²s. Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos permitidos por ordenanza.

Superficie de techo edificable

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, así como los cuerpos salientes cerrados, y los abiertos en la proporción señalada para las Viviendas de Protección Oficial (según los casos 100% y 50%). Incluye las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las existentes que se conserven. No computan a estos efectos los entrepisos de las zonas "residencial" y "complementario de la vivienda".

No incluye las superficies de pasajes, soportales y plantas bajas diáfanas abiertas al tránsito.

Superficie de techo edificable máxima

Expresada en m²t. Es la definida en la ordenación correspondiente. En las zonas en las que no se concreta, pero se señalan alineaciones y número de plantas, se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas (incluida la baja) que le adjudica el Plan, y descontando la superficie correspondiente a pasajes, soportales u otros espacios de retranqueo obligatorio previstos en el Plan.

Superficie de techo edificable mínima

Se considera como superficie de techo edificable mínima el 85% de la máxima.

Se tolera la construcción por debajo de la superficie de techo edificable mínima exclusivamente para la formación de patios de parcela, regularización de alturas de cornisa con edificios colindantes, creación de pasajes o soportales y resolución de problemas de servidumbres, aunque a efectos del cálculo del aprovechamiento materializado la superficie a considerar no será en ningún caso inferior a la mínima.

Superficie total de una actividad

Se entiende por superficie total, la ocupada por una actividad, incluyendo accesos, zona de público, oficinas, servicios del personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias.

Superficie útil de una actividad

Se entiende por superficie útil la ocupación por la actividad objeto de licencia, excluyéndose las oficinas auxiliares, almacén y los servicios propios del personal, siempre que todas ellas estén separadas de manera permanente de aquella.

Superficie utilizable bajo cubierta

Se considera como tal, la superficie de planta bajo cubierta con una altura libre superior a 1,50 m.

Uso dotacional privado: Servicios

Se entienden como comprendidas en dicho uso las siguientes actividades:

1. Las instalaciones de compañías suministradoras de energía y comunicaciones (Electricidad, Gas, Telefónica, etc...).

2. En zonas de uso dominante industrial, complejos cuya finalidad específica sea la prestación de un servicio a la zona o polígono.

3. Las propias de las Corporaciones de Derecho Público (Cámaras, Colegios Profesionales ...) y Asociaciones Profesionales (Sindicatos, Federaciones Empresariales...).

No tienen el carácter de uso dotacional privado los hoteles, las estaciones de servicio y, en general, las que correspondan a otros supuestos ya establecidos en la Tabla de Coexistencia de Usos.

Las oficinas, agencias bancarias y hostelería, podrían admitirse siempre que estén incluidas en un complejo del tipo 2. y su actividad tenga directa