6.1.2.3.2. EQUIPAMIENTOS: Uso correspondiente al conjunto de actividades que permite asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad. Comprende los usos de Cultural-Social, Religiosos, Sanitario, Asistencial, Escolar, Deportivo y Servicios públicos.

CULTURAL-SOCIAL: Espacios, edificios o locales que albergan actividades que constituyen el elemento básico de la necesaria creación, comunicación exposición y transmisión de los conocimientos y experiencias del hombre en el marco de una comunidad urbana.

RELIGIOSO: Edificios o locales destinados al culto y/o actividades complementarias (Administración, catequesis, vivienda de los ministros, etc...).

SANITARIO: Edificios y locales que comprenden todo el conjunto de dotaciones relacionadas con la salud.

ASISTENCIAL: Locales y edificios destinados a acoger los usos del conjunto de servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos.

Pueden ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario.

ESCOLAR: Se incluyen en este equipamiento los niveles de Preescolar, EGB y BUP o FP.

DEPORTIVO: Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

SERVICIOS PUBLICOS: Locales y edificios correspondientes al uso de un conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana y de servicios especiales como cantones de limpieza, servicio contra incendios, servicios de correos y teléfonos, cocheras, comisaría, cementerios, etc...

6.1.2.3.3. INFRAESTRUCTURAS: Usos correspondientes a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento, transporte o similares.

6.1.2.3.4. SERVICIOS DEL AUTOMOVIL: Garajes y usos complementarios de atención al automóvil. Comprende los usos de:

GARAJE-APARCAMIENTO: Uso que comprende los locales, edificios y espacios destinados a la estancia de vehículos automóviles.

GASOLINERA: Comprende toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes y en la que pueden existir otras instalaciones relacionadas con los vehículos a motor.

6.2. DEFINICIONES VOLUMETRICAS.

6.2.1. PARAMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA:

PARCELA: Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función de su destino urbanístico podrá ser rústica o con vocación urbana.

SOLAR: Es la parcela clasificada como urbana y definida como apta para la edificación por el planeamiento que cumpla los requisitos de urbanización establecidos en el art. 82 de la Ley del Suelo.

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 superficie 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: Son todas aquellas 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, que separa las superficies edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público.

RASANTE: Es el perfil longitudinal del viario definido por la realidad existente y/o el planeamiento.

6.2.2. PARAMETROS DE POSICION DE LA EDIFICACION.

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.

LINEA 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 tes situaciones:

a) En línea, cuando la alineación y la línea de edificación son coincidentes.

b) Fuera de línea, cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

c) Remetida, 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 retanqueo al cual puede superar o igualar en dimensión.

SUPERFICIE OCUPABLE; Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones que se establecen en los planos y en la ordenanza de cada zona.

EDIFICACION AISLADA: La que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

EDIFICACION NO AISLADA: Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el de edificación aislada.

Engloba dos epígrafes genéricos: la edificación entre medianeras y la edificación agrupada.

Es edificación entre medianeras la que estando construida en una única parcela, tiene uno o más de sus planos de fachada en contacto con el plano de fachada de una construcción colindante, o con el lindero de una parcela adyacente.

El término edificación medianera se aplica, normalmente, a edificios de vivienda colectiva, sustituyéndose por el de edificación en hilera en el caso de viviendas unifamiliares.

Es edificación agrupada la que siendo medianera en uno de sus linderos, presenta condiciones de exenta respecto a una o más de las restantes parcelas colindantes.

Cuando dos parcelas colindantes sean medianeras en el lindero común, y exentas respecto a las restantes, la denominación utilizada en estas Normas es la de edificación pareada.

6.2.3. PARAMETROS DE OCUPACION:

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.

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.

6.2.4. PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO:

EDIFICABILIDAD: Es la relación en m2/m2 entre el valor máximo total de la edificación que puede realizarse sobre una parcela y la superfice 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.

Quedan excluidos:

a) Los patios interiores.

b) Los soportales de uso público.

c) Las construcciones tales como cobertizos, corrales, etc.

d) Los sótanos.

DENSIDAD: Expresada en viv/Ha. establece el número máximo de viviendas que es posible construir por cada hectárea de terreno.

6.2.5. PARAMETROS 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.

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 de la cubierta.

ALTURA EN PLANTAS: Es la altura del edificio expresada en número de plantas incluida la baja y el altillo habitable y excluidos los semisótanos y altillos o desvanes no habitables.

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. En la edificación aislada la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada. En los demás casos se verificará en el punto más desfavorable de la alineación. En edificios en