

terreno mediante un perfil longitudinal.

En suelo no urbanizable y suelo urbano de núcleos de aldeas, la rasante la marcará el perfil natural del terreno.

Densidad: Es la relación entre el número de viviendas de una zona o sector respecto de su superficie, expresada en viviendas por hectárea.

Edificabilidad: Es la relación entre la superficie de techo máximo edificable respecto de la superficie total de una parcela, expresadas, ambas, en metros cuadrados. Igualmente, puede establecerse mediante parámetro que relacione el volumen máximo edificable respecto de la superficie de parcela.

La edificación bajo rasante o que no supere un metro sobre rasante no computará como edificabilidad. Tampoco computarán como edificabilidad los bajocubiertas dedicados a trasteros o instalaciones técnicas del edificio.

La edificabilidad se medirá de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2114/1968, de 24 de Julio.

Ocupación: Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo del perímetro de los edificios, incluso en la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos. Se define mediante porcentaje respecto de la superficie de cada parcela. Cuando se definan las alineaciones exteriores e interiores de las edificaciones, este porcentaje es el 100% de la superficie delimitada por éstas.

Fuera de los límites señalados anteriormente se admite la ocupación bajo rasante de los patios de manzana.

Altura de la edificación: Es la distancia desde la rasante al plano horizontal de arranque de la cubierta de un edificio, considerando dicho plano horizontal en el extremo exterior de la cara inferior del material de cobertura.

Fondo edificable: Es la máxima distancia susceptible de edificación desde la alineación señalada por el planeamiento.

Retranqueo: Es la distancia mínima a la que debe quedar cualquier punto de la edificación, desde los límites de la parcela, excepto sótanos o semisótanos.

Sótano: Se entiende por tal aquel volumen edificado, en su totalidad, bajo rasante.

Semisótano: Se entiende por tal aquel volumen que, construido en parte bajo rasante, no supera en su techo la altura de un metro respecto de la rasante.

Edificación existente (EE): Edificio construido anteriormente a la redacción de este planeamiento, sin interés arquitectónico, histórico, artístico o ambiental y que no se encuentra en situación de fuera de ordenación.

Edificio fuera de ordenación: Se estará a lo dispuesto en el Art. 137 del TR de la Ley del Suelo.

Volumen existente: Edificio construido anteriormente a la redacción de este planeamiento en el que, a juicio del Equipo Redactor, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener su volumetría actual, así como los elementos que le confieren dicho carácter, esté o no catalogado por algún Organismo Oficial. En los edificios en que se indica expresamente en la Documentación gráfica, el volumen existente podrá sustituirse modificando su volumetría.

Elemento protegido: Elemento existente anterior a la redacción de este planeamiento, en el que, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener o recuperar.

08.03. Definiciones tipológicas.

Solana: Espacio exterior abierto a fachada ubicado por encima del último forjado horizontal, cubierto y cerrado en sus laterales y en su fondo.

Galería: Cuerpo volado acristalado que no conforma el cerramiento de la fachada de los espacios habitables.

Mirador: Cuerpo volado acristalado en su totalidad que conforma el cerramiento de la fachada de los espacios habitables.

Balcón: Vuelo sobresaliente de la fachada en prolongación del piso de un espacio habitable, sin retranqueo, protegido mediante antepecho.

Terraza: Espacio abierto al exterior en prolongación del piso de un espacio habitable, limitado por el antepecho de protección y el retranqueo del cerramiento de la fachada respecto a la alineación.

Marquesina: Elemento en vuelo, situado en planta baja, sin acceso desde la planta primera, excepto para su conservación.

Rótulo y banderola: Elementos publicitarios adosados a fachada (rótulos) o perpendiculares a ella (banderolas).

Toldo: Elemento recogible sobre el plano de la fachada, cuyo fin sea protegerla del sol.

Ocupaciones temporales de la vía pública: Se incluyen aquellas como terrazas turísticas, parasoles, sombrillas, puestos de venta ambulante, jardinerías, elementos publicitarios exentos y otros elementos decorativos.

Medianera eventual: Aquella que por las condiciones del planeamiento va a ser ocultada posteriormente por las edificaciones adyacentes.

Medianera permanente: Aquella que por las condiciones del planeamiento no va a ser total o parcialmente ocultada posteriormente por las edificaciones adyacentes.

ARTICULO 09 - Altura de edificación.

Las alturas máxima y mínima de cualquier edificación serán las determinadas para cada caso en la documentación gráfica y según lo especificado en el Art. 11 de estas Normas.

En el suelo calificado industrial y en el suelo urbano de las aldeas, se regulará por los Arts. 38 y 39 de este Documento.

ARTICULO 10 - Altura de plantas.

Las alturas máximas y mínimas libres, entre pavimento y techo acabados, serán las siguientes:

Nombre de la planta	Máxima	Mínima
Sótano y semisótano	3,00 m.	2,20 m.
Planta baja	4,00 m.	2,70 m.
Plantas alzadas	3,00 m.	2,50 m.

En viviendas desarrolladas en más de una planta o estancias cubiertas con forjados inclinados, se admiten vacíos o espacios de alturas superiores o inferiores a las definidas.

En el caso de existir semisótano, la altura máxima desde la rasante al techo de planta baja, no será superior a 4,00 m.

La altura libre mínima en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, podrá ser de 2,20 m. y en cocinas podrá ser de 2,40 m.

La altura libre mínima estricta en cualquier caso, hasta cualquier elemento estructural o de instalaciones, sobresaliente de los paramentos superior e inferior, será de 2,10 m. hasta un máximo del 10% de la superficie útil del local.

En edificios calificados como volumen existente se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas de aplicación, específicas de cada uso.

ARTICULO 11 - Medición de alturas.

A efectos de cómputo de plantas, se incluyen, en todo caso, la planta baja y alzadas, y semisótanos que sobresalgan más de un metro respecto de la rasante.

La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la acera o terreno, al plano horizontal de arranque de la cubierta del edificio, considerando dicho plano horizontal en el extremo exterior de la cara inferior del material de cobertura y la rasante, en el punto medio de la fachada.

En calles en pendiente se escalonará dividiendo su longitud de fachada en tramos inferiores o iguales a ocho metros, midiéndose la altura de cada tramo en el punto medio del mismo.

En las edificaciones que se construyan en solares recayentes a dos calles con diferentes rasantes, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación de la vía pública más baja hasta tres metros por encima de la altura máxima en la alineación de la vía más alta.

Sobre la envolvente así definida solo podrán sobresalir los elementos especificados en el Art. 12 de estas Normas.

En los casos a los que afecta el Art. 42 de este Documento estas limitaciones serán corregidas por lo dispuesto en dicho artículo.

ARTICULO 12 - Construcciones por encima de la altura máxima.

Sólo podrá construirse por encima de la altura máxima la cubierta del edificio, conductos de ventilación o chimeneas.

El espacio bajo cubierta solo podrá utilizarse para trasteros o instalaciones del edificio, excepto en soluciones en las que dicho espacio quede vinculado espacialmente y de forma unitaria con la última planta del edificio quedando iluminado y ventilado a través de ésta. Esto último se garantizará mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones:

— El forjado se retranqueará de la fachada a calle, espacio exterior o patio de manzana un mínimo de 3 m. en el 50% de la longitud de la fachada de cada estancia habitable a la que se vincula y como mínimo 5 m.. La superficie mínima del hueco resultante será de 15 m², sin poder incluir en esta superficie el hueco de comunicación vertical de ambas plantas.

— La superficie útil máxima del espacio superior vinculado a una sola estancia habitable inferior será el 100% de la superficie útil de esa estancia, y la total por unidad de uso (vivienda, despacho, oficina, etc.) no superará el 50% del total útil de la misma.

— Se prohíbe la partición de estos espacios bajocubierta vinculados a la última planta del edificio, mediante cualquier sistema permanente o provisional.

No se admite abrir ningún tipo de hueco en el plano de la cubierta, excepto huecos de iluminación de escaleras comunitarias o cuartos de máquinas de ascensor y uno por edificio con acceso desde un espacio comunitario para conservación de la cubierta.

ARTICULO 13 - Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de Edificación CPI-91 de "Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios".

Además de lo dispuesto en dicha Norma, las escaleras, excepto las situadas en el interior de viviendas (viviendas unifamiliares, o apartamentos desarrollados en más de una planta), cumplirán las siguientes condiciones:

— La anchura mínima libre entre los paramentos verticales de cierre de un tramo de escalera será de 1,20 m. y cualquier elemento que sobresalga de ellos no podrá reducirla de forma que la anchura mínima libre estricta sea inferior a 1,10 m..

— La anchura mínima libre entre los paramentos verticales de cierre de escaleras de dos o más tramos será de 2,20 m.

— La anchura mínima libre estricta de peldaño será de 1,00 m.

— Las mesetas con puerta de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.