

la caja de escaleras y ascensores. En cada porción se operará con los criterios del punto 1).

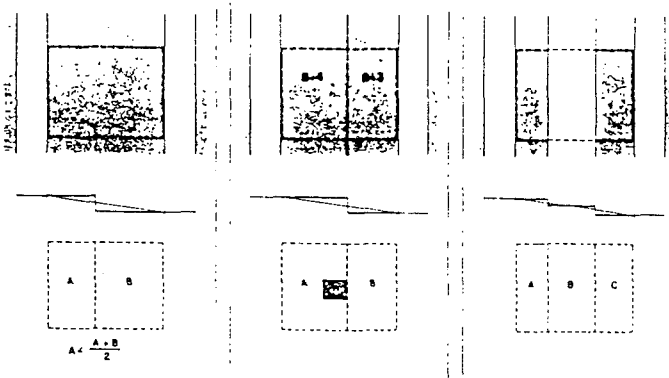
b) Cuando el solar sea homogéneo en cuanto a zona, pero con señalamiento de cambio de alturas en el Plan:

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.

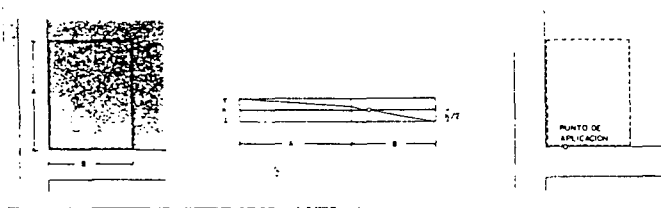
c) Cuando haya varias zonas sucesivas entre las calles:

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 siguiente condiciones:

La cara inferior del formado de techo se encuentre entre el plano rasante de referencia y el transversal medio;

Cuente 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.

Sótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, 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 la 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 incluye las superficies de pasajes, soportales y plantas bajas diáfanas abiertas al tránsito público.

Superficie total de una actividad

Se entiende por superficie total la útil ocupada por una actividad, incluyendo accesos, zonas 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 y los servicios propios del personal, siempre que ambas cosas 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.

Unidades

De ruidos: Se utilizará el decibelio en la escala A (db A).

Sección Tercera: Desarrollo de las Normas Urbanísticas

Artº 1.1.09.— Competencia

El desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones de las Normas, cuando no haya indicación expresa contraria a ello. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, Asociaciones y particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico.

Artº 1.1.10.— Planes Parciales

1.— Para el desarrollo de las previsiones de las Normas en suelo urbanizable, se elaborarán Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y de las propias Normas.

2.— Los particulares que deseen redactar Planes Parciales, deberán solicitar la previa autorización del Ayuntamiento, que podrá denegarla por razones justificadas de conveniencia (Estado de revisión de las Normas, iniciativas públicas previstas en el mismo sector, etc. ...).

3.— Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, éste examinará el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la ley a las urbanizaciones particulares, antes de ser sometidos a trámite.

Cumplido el trámite de información pública, el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional, pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes, en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras a que se refiere el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística deberán someterse a las determinaciones de las Normas.

4.— Son requisitos a cumplir por los promotores de un Plan Parcial de iniciativa particular los establecidos en el Artículo 105 T.R.L.S./92, con el alcance que se determina a continuación:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados. Siendo unos datos imprescindibles para la buena marcha de la tramitación de los planes y de la participación pública (notificación individualizada), se exige, independientemente de los datos catastrales y registrales, relación de propietarios reales, perfectamente depurada, acompañada de un plano de propiedades existentes superficiadas y asignada a cada propietario, con expresión de sus domicilios a efectos notificadoros. La comprobación de errores en esta lista determinará la suspensión de la tramitación del Plan Parcial.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

Sobre el modo de ejecución de las obras, deberá realizarse un adelanto de lo correspondiente al proyecto de urbanización.

Respecto de la futura conservación de las mismas, se establecerán las modalidades de conservación más adecuadas; como criterio general, se establece que la conservación, por parte del Ayuntamiento, se efectuará cuando el grado de integración de la urbanización en el núcleo sea completo. A tal efecto, se estima que se da este supuesto cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que el sector haya sido urbanizado en su totalidad.
- Que haya transcurrido un plazo no inferior a tres años desde la terminación de las obras del sector.
- Que exista continuidad entre el núcleo y el sector en cuestión, sin sectores intermedios aún no recepcionados.
- Que la urbanización, por su diseño y funcionalidad, permita una conservación estándar, sin recurrir a medios especiales.

En tanto no se produzca la recepción de las obras, se establecerán las Entidades de Conservación o cualquier otra modalidad prevista en el Plan.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

— Habrán de señalarse, en primer lugar, los plazos de ejecución de las obras de urbanización, compromiso a renovar o adaptar en el momento de la aprobación de las obras de urbanización.

— Igualmente, ha de concretarse la construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.