

coincidentes.

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

— Remitida, 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 retranqueo al cual puede superar o igualar en dimensión.

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

EDIFICACION ABIERTA: Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni de parcela, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

EDIFICACION AISLADA: Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

EDIFICACION ADOSADA: Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación. Se distinguen tres tipos:

— En hilera: Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la calle.

— Agrupada: Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen con la condición anterior.

— Pareada: Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificios.

EDIFICACION EN MANZANA CERRADA: Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana:

— Manzanas cerradas compactas: Aquellas manzanas en las que por sus dimensiones, carácter o regulación no se definen por las presentes Normas Subsidiarias alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiere de hecho uno definido y consolidado por la edificación existente.

— Manzanas cerradas con patio: Aquellas manzanas en las que sí se definen por las presentes Normas o ya existen patios de manzana consolidados por la edificación.

4.4.3. PARAMETROS DE OCUPACION:

FONDO EDIFICABLE EN PLANTA BAJA: Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación, medida a la altura de rasante y perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

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.

Excepto en los casos en que expresamente se defina el fondo en planta baja, se considerará que el fondo edificable es también de aplicación en dicha planta.

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. En todo caso se asegurará la accesibilidad de bomberos, ambulancias y otros servicios públicos.

4.4.4. PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO:

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

En el cómputo de la superficie edificada quedan incluidos:

— Todas las plantas transitables del edificio por encima de la rasante y con independencia del uso a que se destinen, se incluyen aquí los altillos, habitables o no.

— Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.

— Los cuerpos volados sean o no cerrados.

— Las construcciones en patio.

Quedan excluidos:

— Los patios interiores.

— Los soportales de uso público.

— Los sótanos.

DENSIDAD: Expresada en viviendas por Hectárea, establece el número máximo de viviendas que es posible construir por cada hectárea de terreno.

4.4.5. 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. De forma generalizada se admite una planta sótano.

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 del último forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea

de intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada.

ALTURA EN PLANTAS: Es la altura del edificio expresada en número de plantas incluida la baja y el altillo y excluidos los semisótanos.

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.

La altura máxima se medirá en el centro del frente de fachada del solar.

En calles de fuerte pendiente se deberá escalonar la edificación en los tramos necesarios para evitar que la diferencia de altura entre los extremos del solar sea superior a tres metros.

Dichos tramos no podrán tener un frente inferior a cuatro metros y medio.

En edificios en esquina, con diferente altura máxima en ambas calles, o con un fuerte desnivel entre ellas, se permitirá mantener la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura, a lo largo de una longitud coincidente con el fondo de la edificación. Cuando este no se defina, se podrá mantener la altura correspondiente a la otra calle en un frente de 12 m.

En edificios a tres calles, regirá la altura máxima intermedia.

No obstante se permitirá la adopción de otras soluciones de esquina o de calles en pendiente, sin rebasar las condiciones de aprovechamiento del solar, siempre que vengan avaladas por los servicios técnicos municipales.

En parcelas pasantes (con fachada a dos calles), la altura del edificio viene definida por la altura máxima en la calle situada a cota inferior.

Por encima de la altura máxima se permiten, únicamente, las siguientes construcciones:

— Las vertientes del tejado.

— Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos con las alturas determinadas, en orden a su correcto funcionamiento, por las Normas Tecnológicas del MOPU y, en su defecto, por el buen hacer constructivo.

— Las instalaciones que no hayan podido incluirse bajo cubierta. Este hecho deberá ser justificado.

— Los elementos ornamentales o remates.

— Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE: Se entiende por altura de piso la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.

ALTURA DE PATIOS: Es la distancia vertical entre la cota de nivelación de la planta baja y la línea de coronación más alta de las que limitan el patio.

ALTURA DE PLANTA BAJA: Es la distancia vertical entre la cota de rasante y la cara superior del primer forjado.

Oscilará entre un mínimo de 3 m. y un máximo de 4,5 m.

4.5. CONDICIONES ESTETICAS.

4.5.1. AMBITO DE APLICACION:

Las condiciones de este capítulo vinculan a todas las construcciones a realizar en el municipio, sin perjuicio de:

— Las disposiciones incluidas en la legislación y normativa vigentes (Ley del Suelo, de Patrimonio, etc.).

— Las disposiciones específicas sobre Suelo No Urbanizable.

— Las afecciones que pudieran derivarse de la ordenanza específica de la zona de ordenación en que la obra se incluye, contenidas en la correspondiente ficha.

— Las afecciones propias de elementos incluidos en el Catálogo de Protección, según lo dispuesto en el capítulo 9 de las Normas.

4.5.2. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION:

El proyecto para el que se solicite licencia estará obligado a incluir una justificación de su adecuación al entorno y de su calidad ambiental, a tal efecto se exigirá la documentación siguiente:

— Memoria estética: Donde se describan, razonadamente, los criterios que han llevado a adoptar la solución presentada.

La memoria incluirá una justificación de los materiales utilizados, de su despiece, textura y color, en función de los criterios de composición propios de la edificación y de los criterios de integración ambiental.

— Plano: A escala mínima 1:100, en el que constarán, debidamente destacadas o visualizadas, las determinaciones adoptadas respecto a los siguientes parámetros:

Modulación general, proporción de los elementos que definen la volumetría del edificio, ritmos de huecos y macizos, relaciones métricas entre los diferentes elementos que definen la traza vertical y horizontal de la edificación:

Cualquier elemento que singularice el lenguaje formal o constructivo utilizado.

En Suelo Urbano, este documento-plano desarrollará un alzado de la calle o espacio donde se localice el edificio proyectado, en una longitud mínima de 25 m. a cada lado de la parcela a edificar y abarcando siempre edificaciones completas, donde se razone la inclusión armónica del edificio en el entorno. Este alzado podrá resolverse mediante montaje fotográfico.

4.5.3. DE LOS MATERIALES:

4.5.3.1. Durabilidad:

Los materiales deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan prever su mantenimiento en buenas condiciones frente a la