

ANEXO 2.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA. TERMINOS

CAPITULO I.- CONCEPTOS NECESARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA.	1
Artículo 1 Espacios resultantes de la división básica del territorio.	1
Artículo 2 Manzana.	1
Artículo 3 Alineación viaria.	1
Artículo 4 Limite viario.	1
Artículo 5 Rasante.	2
Artículo 5 Parcela urbanística.	2
Artículo 7 Linderos de la parcela urbanística.	2
Artículo 8 División zonal.	2
Artículo 9 Chaflanes.	2
Artículo 10 Ancho de calle.	3
Artículo 11 Cerramientos.	3
Artículo 12 Medianera.	3
Artículo 13 Cota natural del terreno.	3
Artículo 14 Cota del suelo urbanizado.	4
Artículo 15 Relación entre parcela y edificación.	4
CAPITULO II.- DETERMINACIONES PARA LA REGULACION DE LA PARCELA.	4
Artículo 16 Superficie mínima de una parcela.	4
Artículo 17 Círculo inscribible.	5
Artículo 18 Longitud mínima de lindero frontal.	5
Artículo 19 Acondicionamiento de la parcela urbanística.	5
Artículo 20 Superficie libre de la parcela urbanística.	5
CAPITULO III.- DETERMINACIONES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION.	6
SECCION 1ª.- CONDICIONES DE DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.	6
Artículo 21 Línea de disposición obligatoria de la edificación.	6
Artículo 22 Línea de disposición máxima de la edificación.	6
Artículo 23 Separación mínima a linderos o Retranqueo.	7
Artículo 24 Fondo máximo edificable.	7
Artículo 25 Separación mínima de edificaciones.	7
Artículo 26 Área de movimiento de la edificación.	7
SECCION 2ª.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION.	7
Artículo 27 Planta baja.	7
Artículo 28 Sótanos y semisótanos.	8

Artículo 29 Entreplantas.....	8
Artículo 30 Áticos.....	8
Artículo 31 Longitud horizontal máxima.	9
Artículo 32 Altura máxima sobre rasante (nº de plantas).	9
Artículo 33 Altura máxima bajo rasante(nº de plantas).....	9
Artículo 34 Altura mínima sobre rasante.....	10
Artículo 35 Altura máxima de cornisa (en metros).....	10
Artículo 36 Altura máxima de coronación (en metros).	12
Artículo 37 Construcciones por encima de la altura de cornisa.....	12
SECCION 3ª.- CONDICIONES DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACION.....	13
Artículo 38 Ocupación en planta de la edificación o superficie ocupada. Coeficiente de ocupación.....	13
Artículo 39 Superficie construida.	14
Artículo 40 Superficie edificable.	14
Artículo 41 Coeficiente de edificabilidad.....	15
SECCION 4ª.- CONDICIONES ESTETICAS.....	15
Artículo 42 Cuerpos volados.	15
Artículo 43 Elementos volados.....	16
Artículo 44 Cornisas y aleros.	16
SECCION 5ª.- EDIFICACIONES EN COLONIA.....	17
Artículo 45 Ámbito de aplicación.	17
Artículo 46 Condiciones generales.....	17

CAPITULO I.- CONCEPTOS NECESARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA.

Artículo 1

Espacios resultantes de la división básica del territorio.

Las determinaciones de ordenación, en cuanto establecen o asignan aprovechamientos y usos, dividen el territorio en dos tipos de espacios diferenciados:

- El viario o red viaria que forma una estructura con continuidad tipológica y cuya función característica es la de conectar las distintas partes del territorio.
- El resto, formado por polígonos discontinuos, delimitados por el anterior, que son soporte de los aprovechamientos y actividades o usos.

Artículo 2

Manzana.

Se define como tal a los polígonos o recintos discontinuos de suelo urbano, urbanizable o rústico de asentamiento rural, susceptibles de ser edificados.

Las líneas que delimitan una manzana han de ser necesariamente alguna de las siguientes:

- a) Alineaciones viarias
- b) Las que separan el ámbito de suelo urbano, urbanizable o de asentamiento rural respecto al suelo rústico de categoría distinta al de asentamiento rural.
- c) Las que separan el correspondiente ámbito de suelo urbano, urbanizable o de asentamiento rural respecto a un ámbito adyacente sin ordenación pormenorizada.
- d) El límite del término municipal.

Artículo 3

Alineación viaria.

Se entiende como la línea mediante la cual el planeamiento delimita los viarios y, consiguientemente, genera la correspondiente división del territorio que ordena, separando las manzanas de la red de accesibilidad, entendiéndose como tal los espacios libres y viarios públicos.

Las alineaciones viarias vendrán definidas en los planos P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación.

Artículo 4

Límite viario.

Se entiende como la línea que separa el espacio libre público del viario propiamente dicho.

Artículo 5

Rasante.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público, sobre un plano vertical situado en el lindero frontal de la parcela urbanística.

Artículo 5

Parcela urbanística.

Es la porción de suelo interior a una manzana a la que, cumpliendo los requisitos del planeamiento, se aplican las condiciones de ordenación pormenorizada. Cuando una parte de una finca catastral ocupe espacio calificado como viario, éste no formará parte de la parcela urbanística, ya que toda ella debe quedar en el interior de la manzana.

Artículo 7

Linderos de la parcela urbanística.

1. Los linderos de la parcela urbanística son las líneas perimetrales que la delimitan y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos y se entenderá como frente de la parcela la longitud total de los mismos.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 8

División zonal.

Es la línea localizada en el interior de una manzana y que la divide en varias zonas de edificación, ya sea por el cambio de uso, el tipo edificatorio y/o la altura. Las divisiones zonales vendrán definidas en los planos P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación

Artículo 9

Chaflanes.

1. En el cruce de dos calles rodadas se establecerá una alineación en chaflán que, salvo indicación diferente en normativa zonal, será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las calles.

2. La dimensión de los chaflanes será de tres metros (3,00 mts.)

3. En el Casco Histórico de La Laguna se estará a lo dispuesto en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 10 Ancho de calle.

Es la medida más corta en cada punto entre dos alineaciones viarias opuestas. El ancho del viario vendrá determinado por un número entre paréntesis localizado en los planos P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación, representado gráficamente en la propia vía.

En los casos que no figure el ancho en estos planos, se entiende que es el existente entre las edificaciones consolidadas.

Artículo 11 Cerramientos.

1. Son los elementos constructivos o cercas, situados sobre los linderos de la parcela urbanística y que la delimitan de otra y de la vía o espacio público. Estos elementos son obligatorios. Cuando estos elementos delimiten jardines delanteros y si el Ayuntamiento lo estimase oportuno, podrán desaparecer, incorporándose los jardines al espacio público.

2. Los cerramientos a vial y/o espacios públicos podrán ser opacos hasta una altura media de un metro y una altura máxima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 mts.) y con verja o vegetación hasta un máximo de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 mts.), medidos desde la rasante de la calle o espacio libre público. Se incluyen los cerramientos divisorios de viviendas o parcelas en la franja ocupada por los jardines delanteros.

3. En los linderos que no den a vía o espacio libre público, o que den a suelo rústico, el cerramiento podrá ser ciego hasta un metro ochenta centímetros (1,80 mts.), siendo la altura total máxima de la cerca dos metros y cuarenta centímetros (2,40 mts.).

Artículo 12 Medianera.

Se denomina al plano de edificación que es común con una construcción colindante y que se encuentra ubicado sobre un lindero lateral o posterior de una parcela urbanística.

Artículo 13 Cota natural del terreno.

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 14 **Cota del suelo urbanizado.**

1. Es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.
2. En las zonas edificatorias abiertas (EA*(n)**), con pendientes superiores al 25 %, no se permite que el perfil del terreno urbanizado supere la diferencia respecto al terreno natural de un metro cincuenta centímetros (1,50) y tampoco podrá estar, en una franja de diez metros (10 mts.) de fondo desde las alineaciones de las calles, a una altura superior o inferior a la mencionada diferencia de las rasantes de las mismas. En esta franja prevalecerá esta segunda condición sobre la relativa al terreno natural.
3. En las zonas edificatorias mixtas (EM(2)RS), o casco tradicional abierta (CT(2)UF), con pendientes superiores al 25 %, la diferencia anterior no podrá superar un metro (1,00).

Artículo 15 **Relación entre parcela y edificación.**

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela urbanística, circunstancia ésta que quedará debidamente inscrita en el Registro con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. La parcelación de fincas en que existiera/n edificación/es deberá hacerse teniendo en cuenta que tanto la parcela segregada como la finca matriz deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada (superficie mínima de parcela, frente mínimo, límites a linderos, altura, ocupación, edificabilidad) y que en caso contrario no podrá realizarse la parcelación urbanística.

CAPITULO II. - DETERMINACIONES PARA LA REGULACION DE LA PARCELA

Artículo 16 **Superficie mínima de una parcela.**

Es el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual se establece la superficie mínima que debe tener una parcela para alcanzar el carácter de parcela urbanística. Si la parcela es inferior a esta cantidad mínima no podrá ser soporte de los actos de ejecución, salvo que concurren en ella alguna de las condiciones establecidas para cada tipo edificatorio que se establecen en el Título IV de estas normas urbanísticas.

Artículo 17 **Círculo inscribible.**

Es el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual se establece la dimensión mínima que debe tener el diámetro de un círculo que pueda inscribirse en la parcela para alcanzar el carácter de parcela urbanística. Si en la parcela no es posible inscribir un círculo con este diámetro mínimo no podrá ser soporte de los actos de ejecución, salvo que concurran en ella alguna de las condiciones establecidas para cada tipo edificatorio que se establecen en el Título IV de estas normas urbanísticas.

Artículo 18 **Longitud mínima de lindero frontal.**

Es el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual se señala la dimensión lineal (en metros) que debe tener el lindero frontal de una parcela para alcanzar el carácter de parcela urbanística. Si la parcela tiene un lindero frontal inferior no podrá ser soporte de los actos de ejecución, salvo que concurran en ella alguna de las condiciones establecidas para cada tipo edificatorio que se establecen en el Título IV de estas normas urbanísticas.

Artículo 19 **Acondicionamiento de la parcela urbanística.**

Cuando se pretenda edificar en una parcela y el acondicionamiento de la misma implique desmontes o terraplenes visibles desde cualquier punto exterior cuya altura hubiera de ser superior a tres metros (3,00 mts.) se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.
- b) Los desmontes, con independencia de su talud natural, se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines. A este efecto, la anchura de los bancales no será inferior a dos metros (2 mts.) y la altura de cada muro no será superior a tres metros (3 mts.) de media, con un máximo absoluto del desmonte de cinco (5 mts) metros.

Artículo 20 **Superficie libre de la parcela urbanística.**

Es la superficie que rodea a la edificación una vez aplicadas las condiciones para la regulación de la edificación (disposición, volumen y forma). En ella no se permite construcción alguna que perturbe su función de jardín (se prohíben los forjados, losas, etc.). En las zonas edificatorias mixtas (EM(2)RS), o casco tradicional abierta (CT(2)UF), se prohíben los accesos a sótanos en los retranqueos laterales.

CAPITULO III.- DETERMINACIONES PARA LA REGULACION DE LA EDIFICACION.

SECCION 1ª.- CONDICIONES DE DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

Artículo 21

Línea de disposición obligatoria de la edificación.

Es la línea que el planeamiento establece para hacer coincidir en ella la proyección en planta de una fachada de la edificación.

Las líneas de disposición obligatoria se dividen en :

- Línea de disposición obligatoria, refiriéndose a la totalidad de las plantas del edificio. Cuando se refiere a la totalidad de las plantas surge como consecuencia de los siguientes casos:

1. existencia de patios de manzana.
2. cuando la manzana linde con otra clase de suelo.
3. cuando en la manzana existe una línea de división zonal que separe la tipología cerrada de otra abierta, mixta o casco tradicional.
4. cuando la manzana linde con un sistema general viario que demande zona de protección

- Línea de disposición obligatoria en planta baja, conformando los soportales.

- Línea de disposición obligatoria en planta última, conformando los áticos.

Cada una de estas líneas vienen definidas y diferenciadas en los planos P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación.

Artículo 22

Línea de disposición máxima de la edificación.

Es la línea utilizada por el planeamiento para establecer la distancia mínima a la que debe localizarse la edificación del lindero de la parcela con frente a un sistema general viario.

Aparece reflejada en los planos P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación.

Artículo 23

Separación mínima a linderos o Retranqueo.

Es el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual se señala la distancia (en metros) que como mínimo deben guardar los planos que conforman el volumen del edificio, incluyendo los cuerpos volados, respecto al lindero concreto.

Artículo 24

Fondo máximo edificable.

Es el parámetro normativo que establece la distancia máxima (medida perpendicularmente) al lindero frontal a que puede disponerse cualquier edificación en el interior de una parcela. Por lo tanto, todo espacio de una parcela situado a mayor distancia de la establecida como fondo máximo edificable, tendrá la consideración de área o superficie no ocupable o edificable.

Artículo 25

Separación mínima de edificaciones.

Es el parámetro normativo que establece la distancia mínima horizontal que debe existir entre los puntos más próximos de los edificios localizados en la misma parcela urbanística.

Artículo 26

Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de disposición.

SECCION 2ª.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION.

Artículo 27

Planta baja.

Es la planta de la edificación más próxima al espacio público y por la que se deberá efectuar el acceso principal al edificio. El piso de esta planta en las zonas edificatorias cerradas ($EC^*(n)^{**}$), no podrá encontrarse por encima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros) sobre la rasante de la vía o espacio público al que da frente, medido en el punto de medición de la altura. En las zonas edificatorias abiertas ($EA^*(n)^{**}$), mixta ($EM(2)RS$) y casco tradicional ($CT(2)UF$), el piso de esta planta no podrá situarse por

encima de un metro (1 metro) medido desde la urbanización interior de la parcela y en toda la longitud de cada una de sus fachadas.

Artículo 28 **Sótanos y semisótanos.**

1. Sótano es aquella planta situada por debajo de la rasante de la vía o espacio público al que da frente la parcela, que está enterrada en toda su altura a lo largo de su perímetro y no existe posibilidad de abrir hueco en alguno de sus paramentos exteriores.

2. Tendrá la condición de semisótano cualquier planta situada por debajo de la rasante y parcialmente enterrada, existiendo la posibilidad de abrir hueco en alguno de sus paramentos exteriores y cuyo techo en el punto de medición de la altura no esté a más de un metro y veinte centímetros (1,20 metros) de la rasante de la calle en las zonas edificatorias cerradas (EC*(n)**), ni a más de setenta centímetros (0,70 metros) en las zonas edificatorias abiertas (EA*(n)**), mixta (EM(2)RS) y casco tradicional (CT(2)UF), medidos sobre la urbanización interior de la parcela y en toda la longitud de cada una de sus fachadas.

3. La altura libre interior de sótanos y semisótanos no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 metros).

Artículo 29 **Entreplantas.**

1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.).

Artículo 30 **Áticos.**

1. Se considera ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y, al menos, su fachada frontal a espacio público o vía, está retranqueada hacia el interior de la parcela respecto a las plantas de piso en tres (3) metros.

2. Los áticos vendrán reflejados en el plano P.1 de Condiciones de Uso y de la Edificación con una línea de disposición obligatoria en última planta. Tendrán una altura libre máxima de dos metros y setenta centímetros (2,70 metros)

Artículo 31 **Longitud horizontal máxima.**

Es el parámetro de ordenación pormenorizada mediante el cual se establece la longitud en planta máxima (en metros), que puede tener una edificación dentro de una misma parcela urbanística. Esta longitud se entiende tanto para la alineación viaria como al resto de fachadas en el interior de la parcela.

Artículo 32 **Altura máxima sobre rasante (nº de plantas).**

1.- Es el parámetro mediante el cual el planeamiento establece el número máximo de plantas que pueden tener los edificios medidos sobre la rasante de la vía o espacio público a que da frente la parcela o sobre la urbanización interior de la parcela sobre la que se ubica, en una determinada zona edificatoria o recinto de ordenación pormenorizada.

2.- Para determinar el número de plantas sobre rasante se contarán todas aquellas situadas a partir de la baja, incluyendo ésta.

3.- Los áticos y/o plantas bajo cubierta inclinada se contabilizarán en el número total de plantas sobre rasante.

4.- En las zonas edificatorias cerradas ($EC^*(n)^{**}$), ubicadas en calles con pendiente superior o igual al 8% y cumpliendo con los parámetros de medición de la altura máxima, los accesos a sótanos o semisótanos no computan como planta en un ancho máximo de tres (3) metros. En el caso de zonas ($EA^*(n)^{**}$), estos accesos no computarán como planta en un ancho máximo de cinco (5) metros.

Artículo 33 **Altura máxima bajo rasante(nº de plantas).**

Es el parámetro mediante el cual el planeamiento establece el número máximo de plantas que pueden tener los edificios medidos bajo la rasante de la vía o espacio público a que da frente la parcela o bajo la urbanización interior de la parcela sobre la que se ubica, en una determinada zona edificatoria o recinto de ordenación pormenorizada.

Artículo 34

Altura mínima sobre rasante.

Es el parámetro mediante el cual el planeamiento establece el número mínimo de plantas que pueden tener los edificios medidos sobre la rasante de la vía o espacio público a que da frente la parcela o sobre la urbanización interior de la parcela sobre la que se ubica, en una determinada zona edificatoria o recinto de ordenación pormenorizada. Por regla general, salvo que específicamente se determine lo contrario, el número mínimo de plantas será el de una menos que la máxima permitida (siempre y cuando se consuma al menos el 50% de la edificabilidad de la última planta que se edifique.)

Artículo 35

Altura máxima de cornisa (en metros).

1.- Es el parámetro normativo mediante el cual se determina la dimensión máxima, expresada en metros, que deben medir las edificaciones localizadas en un mismo recinto de ordenación pormenorizada. Se deben distinguir dos tipos en función de la localización de la edificación en la parcela urbanística. Si la edificación se localiza sobre la alineación viaria y/o sobre un cambio zonal con espacio público, la referencia para medir la altura será la de la rasante de la vía o espacio público a la que da frente la parcela hasta la cara inferior del último forjado o alero. Si la edificación se sitúa dentro de los límites de la parcela urbanística con separación a linderos la referencia será la de la urbanización interior de la parcela, en cada una de las fachadas y hasta la cara inferior del último forjado o alero.

2.- En los casos de tipologías edificatorias cerradas ($EC^*(n)^{**}$) se tendrá en cuenta lo siguiente:

2.1.- La altura se medirá en el centro de la fachada, cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a tres (3) metros.

2.2.- Si la diferencia de rasante fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá en una vertical a seis (6) metros del punto más bajo (intersección con la fachada contigua) y se trasladará horizontalmente sobre la vertical trazada por el punto más bajo de la parcela. Desde el punto que resulte se, trazará una paralela a la rasante de la acera y ningún forjado podrá quedar por encima de esta línea.

2.3.- La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas. Un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana regulará su altura por las rasantes de las calles a las que dé frente la manzana edificable en la que se encuentre.

2.4.- Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia, a contar desde la esquina (punto de encuentro de la prolongación de las

dos alineaciones), igual a dicha altura reguladora máxima. Si debido a ello se produjera un escalonamiento superior o igual a una planta, el paramento resultante, que será perpendicular a la fachada en la que se produce este escalonamiento, se tratará como fachada en toda su longitud y se prolongará hasta el encuentro con el plano bisector del ángulo diedro formado por los dos planos de las dos fachadas, que definirá el salto de altura en el volumen edificado.

El escalonamiento no podrá producirse a menos de tres (3) metros del lindero del solar. Este retranqueo mínimo de tres (3) metros se mantendrá en toda la longitud del lindero.

2.5.- Casos de calle a media ladera. Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurre a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:

a) Terrenos ladera arriba de la calle:

La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de fachada.
- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según los casos en:

- La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
- La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
- La línea situada a veinte (20) metros de la alineación exterior si no hay marcada alineación interior o si la hubiera definida en planos; cuando el ancho de la manzana es igual o mayor de cincuenta (50) metros.
- Línea recta que une la vertical inferior con la superior trasladada horizontalmente hacia aquella seis (6) metros.
- No podrán realizarse desmontes de una altura superior a seis (6) metros. La distancia entre dos muros no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

b) Terrenos ladera abajo de la calle:

La fachada que tiene frente a la vía se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea recta determinada por la:

1- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según casos en:

- La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
- La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
- La línea situada a veinte (20) metros de la alineación exterior cuando el menor ancho de la manzana es mayor de cincuenta (50) metros.

2- Línea recta que une la vertical superior trasladada horizontalmente seis (6) metros con la inferior descritas.

3- No podrán realizarse desmontes de una altura superior a seis (6) metros y la distancia entre dos contiguos no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

2.6.- Cuando una parcela tenga asignada por la normativa una altura superior que su colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tres (3) metros como mínimo, y constituir fachada lateral.

2.7.- Cuando una parcela tenga asignada una altura inferior en dos o más plantas a la de un edificio colindante existente, y donde no se hubiere producido el retranqueo de las plantas de exceso, vendrá obligada aquella a elevar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada de forma que se disminuya visualmente la diferencia.

3-. En los casos de tipologías edificatorias abiertas (EA*(n)**), mixta (EM(2)RS) y casco tradicional (CT(2)UF) se tendrá en cuenta lo siguiente:

3.1.- La altura se medirá en todas y cada una de las fachadas aparentes de la edificación que sobresalga del terreno circundante, hasta la parte inferior del último techo o alero.

3.2.- Como terreno circundante se tomará el que resulte de urbanizar la parcela que, en su relación con las rasantes de las vías a las que da frente y con el terreno natural, se ajustará a las condiciones señaladas en el artículo 13 de este anexo "Cota del Suelo Urbanizado".

Artículo 36

Altura máxima de coronación (en metros).

Es el parámetro mediante el cual se establece la dimensión máxima, expresada en metros, que deben medir las construcciones o elementos auxiliares que se ejecuten sobre la altura máxima de cornisa.

Esta altura se medirá desde la parte inferior del último forjado o cornisa en el caso de cubierta inclinada, hasta el punto más alto construido.

Para la determinación de esta altura se diferenciará entre:

- Edificaciones con cubierta inclinada ya sea con forjado inclinado o con forjado plano y tabiques palomeros: un metro y ochenta centímetros (1,80 metros). Se incluyen en esta categoría las cubiertas planas con el frente inclinado.

- Edificaciones con cubierta plana: tres (3) metros.

Artículo 37

Construcciones por encima de la altura de cornisa.

1. Por encima de la altura de cornisa (la máxima o la planteada en el proyecto) sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada.

- Los elementos constructivos de la cubierta plana (forjado, pavimento).

- Antepechos y barandillas, con una altura no superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 metros), medidos desde la cara inferior del último forjado.
- Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escalera, ascensores, lavaderos (con dimensión máxima en planta de 1,70 mts. x 1,70 mts. y solo uno por cada vivienda), chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones.

2. En cualquier caso las construcciones auxiliares (incluso ascensores) no podrán tener una altura libre superior a dos metros y veinte centímetros (2,20 metros) y deberán estar retranqueadas del plano de fachada, tres (3) metros como mínimo. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta sobre la que se ubique, descontando los patios.

3. Los depósitos de agua y cualquier otra instalación quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería, debiéndose situar por debajo de la altura máxima de coronación.

4. En las tipologías o zonas edificatorias para uso residencial vivienda unifamiliar (**(2)UF), salvo CT(2)UF, no se permiten cajas de escaleras, lavaderos, trasteros, ni otras construcciones, solo chimeneas y la propia cubierta en caso de ser inclinada, debiendo cumplir lo establecido en el artículo anterior.

5. Con respecto a las antenas, se estará a lo dispuesto en la correspondiente ordenanza que apruebe el propio Ayuntamiento.

SECCION 3ª.- CONDICIONES DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACION.

Artículo 38

Ocupación en planta de la edificación o superficie ocupada. Coeficiente de ocupación.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal sobre el suelo urbanizado de la parcela, de todas las partes o elementos de que conste el edificio (incluso pérgolas, terrazas cubiertas, cornisas, aleros, invernaderos y similares).
2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado en estas Normas Urbanísticas para cada recinto de igual ordenación.
3. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
4. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se fija por estas Normas como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

5. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se obtuviese una ocupación menor, será este valor menor el que sea de aplicación.

Artículo 39 **Superficie construida.**

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los patios interiores de parcela siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. Superficie construida total es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio incluso las que se ejecuten bajo rasante y las que se destinen a albergar instalaciones. Las escaleras se computarán al 100% en cada planta.

Artículo 40 **Superficie edificable.**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguiente medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de ocupación, retranqueos y número de plantas.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) El valor absoluto.

3. En el cálculo de la superficie edificable máxima de una parcela no computarán como superficie edificada:

- a) Los sótanos y semisótanos, que no tengan la consideración de plantas al efecto del cálculo de la altura máxima de la edificación, según la normativa particular de las zonas.
- b) Los cuerpos volados abiertos al menos por dos de sus lados, siendo uno de ellos el frontal. Si computarán los cuerpos volados cerrados o abiertos por un lado.

Artículo 41 **Coefficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela de referencia medida en proyección horizontal.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que hayan de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, o unidad de actuación de la que se han deducido las superficies no edificables.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y altura se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

SECCION 4ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 42 **Cuerpos volados.**

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables o visitables que sobresalen de la línea de disposición obligatoria o en su caso de la línea de disposición máxima de la edificación.
2. El vuelo máximo de los cuerpos volados será cincuenta centímetros (0,50 mts.), debiendo cumplir el resto de condiciones señaladas por estas Normas.
3. Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos.
4. Son cuerpos volados abiertos los que no tienen cerramientos en todos sus lados, como balcones y balconadas. Se entiende por balcón el saliente al aire libre al que se accede por un sólo hueco y que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga al exterior en un forjado o bandeja. Se entiende por balconada el balcón corrido o común a varios huecos.
5. Son cuerpos volados semicerrados los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores. Tendrán al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie sin ningún tipo de cerramiento.

6. En patios de manzana y patios interiores de edificación no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.
7. En las zonas de edificación aisladas (EA*(n)**) los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa particular señale para los retranqueos.
8. Los cuerpos volados sobre la vía o espacio público se permitirán siempre y cuando la altura mínima sobre la acera o plano urbanizado de la parcela sea igual o superior a tres metros y sesenta centímetros (3,60 mts), en cualquier punto en que se mida.
9. Se prohíben los cuerpos volados en calles de ancho igual o menor de ocho metros (8 mts.) entre fachada.
10. La longitud en planta del cuerpo o cuerpos volados no excederá de la mitad de la línea de fachada y se separará del lindero una distancia mínima de ochenta centímetros (80 cms.).
11. En calles de ancho inferior a doce metros (12 mts.) los cuerpos volados serán abiertos. Cuando el ancho sea igual o supere los doce metros (12 mts.), se admitirán cuerpos volados semicerrados y cerrados.

Artículo 43 **Elementos volados.**

1. Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas y viseras no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta centímetros (250 cms.).
2. Los elementos volados no podrán sobresalir de la alineación de fachada más de quince centímetros (20 cms).

Artículo 44 **Cornisas y aleros.**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta centímetros (60 cms.) y se permitirán siempre y cuando la altura mínima sobre la acera o plano urbanizado de la parcela sea igual o superior a tres metros y sesenta centímetros (3,60 metros) en cualquier punto en que se mida.

No computarán a efectos de ocupación en el supuesto que el saliente no exceda de veinte centímetros (20 cms.).

SECCION 5ª.- EDIFICACIONES EN COLONIA.

Artículo 45 Ámbito de aplicación.

El presente artículo solo es de aplicación para las zonas edificatorias abiertas de uso característico vivienda unifamiliar: EAa(2)UF, EAb(2)UF, EAa(2)UF y EAd(2)UF.

Artículo 46 Condiciones generales.

Se permitirá la construcción de un conjunto de viviendas formando una colonia, cuando el proyecto lleve incluido la urbanización de los terrenos correspondientes, con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se ajustará a las determinaciones y tipo de agrupación propios del grupo permitido.
- El número máximo de viviendas será el cociente entero resultado de dividir la superficie de la parcela urbanística entre la superficie de parcela mínima que le corresponda según el grupo en que se encuentre.
- La condición de círculo mínimo inscribible se entiende referida a la parcela objeto de la agrupación.
- La separación entre las edificaciones de la colonia será de cómo mínimo ocho (8) metros.
- El viario interior de acceso a las viviendas y garajes tendrá un tratamiento integrado, en diseño y materiales, con las áreas ajardinadas comunes, dominando éstas sobre las exclusivamente rodadas.
- En las colonias de edificación en hilera (EAa(2)UF), el frente continuo máximo de la edificación será de veinte y cuatro (24) metros.
- Todo espacio libre de la parcela que no esté asignado a una vivienda, tendrá que formar parte de las zonas comunes, debiendo estar así especificado en el proyecto y no pudiendo ser tratado como una finca más. El número de fincas corresponderá con el de viviendas.