

e) Edificación en ladera.

1) En las parcelas cuya pendiente natural media, ya sea paralela o perpendicular a la dirección del vial de acceso, medida en cualquier sección vertical entre la alineación oficial y el fondo de parcela, sea superior al 10%, serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

2) Se crearán plataformas de nivelación y abanalamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación y nunca producirán un corte en el terreno natural de más de 3,50 m.

3) La altura de muro indicado en el apartado anterior no será superior a 2,00 m sobre o bajo la cota de la vía en los casos de pendiente ascendente o descendente.

4) Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 m, respecto a la cota natural del terreno.

5) Los muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

6) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente

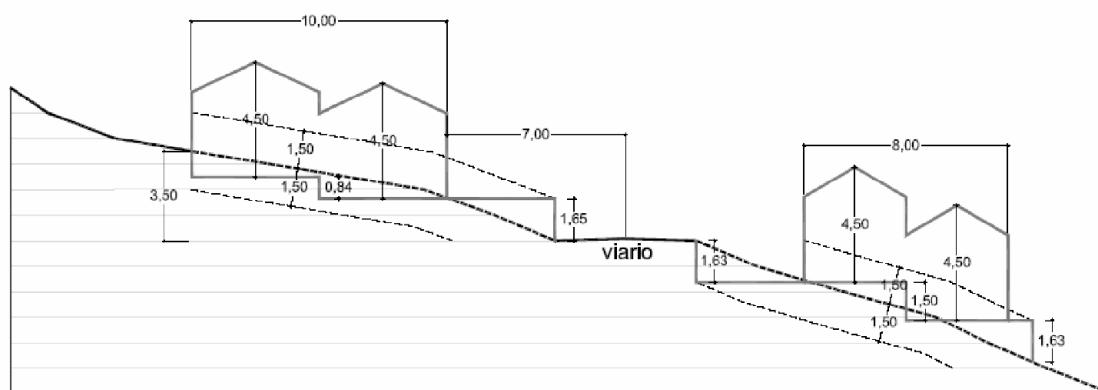
del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

7) En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal de la propia vivienda.

8) La edificación se terminará siempre con cubierta inclinada, a dos o cuatro aguas, quedando prohibido el altillo.

9) En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de esta normativa, podrán autorizarse por el Órgano competente, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en esta normativa.

10) El gráfico siguiente determina los parámetros a aplicar en edificaciones en ladera.



(cotas en metros)

f) Condiciones del Uso Dotacional.

a) Las condiciones que se señalan para el Uso Dotacional serán de aplicación en las parcelas que el Plan Rector destina al efecto en la Ordenación Pormenorizada, y en las parcelas que, sin tener esta calificación expresa, se destinen a este uso por estar permitido en las condiciones de la Ordenanza Edificatoria correspondiente.

b) Serán de aplicación a los usos dotacionales las determinaciones y parámetros urbanísticos siguientes: parcela, frente y fondo, retranqueos y alturas, establecidos en cada una de las tipologías edificatorias del ámbito de Suelo Urbano o área de Asentamiento Rural donde se ubique. Se podrá superar la altura máxima del entorno en que se ubique siempre y cuando sea necesario para la correcta implantación