



**A J U N T A M E N T
D'ALGAR DE PALÀNCIA
(València)**

NORMAS URBANÍSTICAS

<u>Índice:</u>	<u>Pág.</u>
CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES	59
1.1.- Ámbito	
1.2.- Objeto del Plan Parcial	
1.3.- Vigencia del Plan Parcial	
1.4.- Efectos de su aprobación	
1.5.- Obligatoriedad	
1.6.- Interpretación	
1.7.- Administración actuante	
1.8.- Actos sujetos a licencia	
1.9.- Fuera de ordenación	
1.10.- Obras permitidas en edificios fuera de ordenación	
1.11.- Zonas de ordenación urbanística	
CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA S-JL/QL	63
2.1.- Ámbito	
2.2.- Usos	
2.3.- Condiciones específicas	
CAPÍTULO TERCERO: ZONA S-EQ	64
3.1.- Ámbito	
3.2.- Usos	
3.3.- Condiciones específicas	
CAPITULO CUARTO: ZONA S-RV	65
4.1.- Ámbito	
4.2.- Condiciones específicas	
CAPÍTULO QUINTO: ZONA INA	66
5.1.- Ámbito	
5.2.- Usos pormenorizados	
5.3.- Condiciones de la zona	
5.4.- Condiciones de la parcela	
5.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios	
5.6.- Dotación de aparcamientos	
CAPÍTULO SEXTO: DEFINICIONES	70

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Ámbito.

El ámbito del Plan Parcial “La Balsa” es el ocupado por el Sector Industrial nº 9 señalado en los Planos de Ordenación. Dicho sector se compone de una sola Unidad de Ejecución.

Una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial, no será posible la redelimitación. No se considera redelimitación las modificaciones en medición topográfica en menor porcentaje al 5%, ni las modificaciones que sean debidas a errores aritméticos y análogos.

Artículo 1.2. Objeto del Plan Parcial.

El objeto del presente Plan Parcial es el establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en el ámbito del sector Industrial “La Balsa”, para su incorporación al proceso urbanizador mediante la programación de las correspondientes Actuaciones Integradas para, de este modo, regular la implantación de un conjunto de unidades industriales que desarrollen la única tipología descrita en la Memoria Justificativa del Plan Parcial: Industrial en Edificación Aislada (INA).

Artículo 1.3. Vigencia.

El presente Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del contenido de su aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en los artículos 94 y 108 de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana (LUV).

Procederá su revisión cuando sea modificado el Plan General de Algar de Palancia u otro planeamiento de carácter supramunicipal que afecte, de manera fundamental, a las determinaciones del Plan Parcial “La Balsa”. Cabe la posibilidad de que un nuevo planeamiento general recoja las normas y ordenanzas del presente Plan Parcial, incluyéndolas en sus determinaciones.

Artículo 1.4. Efectos de su aprobación.

El presente Plan Parcial, según lo que dispone el art. 107 de la LUV, es un documento público, ejecutivo y obligatorio a los 15 días de la publicación de la resolución aprobatoria, en los términos que establece dicho artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 1.5. Obligatoriedad.

Tanto los particulares como la Administración quedan obligados, en cualquier actuación sobre su ámbito, a respetar la legislación vigente aplicable, sus reglamentos y las Normas y Planos del presente Plan Parcial.

Artículo 1.6. Interpretación.

Las prescripciones de las presentes Normas Urbanísticas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente Plan Parcial, expresados en la memoria y resto de documentación.

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos o de éstos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá equilibrando en lo posible el mantenimiento de las superficies dotacionales y del aprovechamiento, sin implicar disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento privado, en cada caso.

Se admitirán pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en el Plan Parcial, siempre que no

impliquen variaciones superiores al 5% de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del Plan Parcial.

Artículo 1.7. Administración actuante.

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente Plan Parcial son el Ayuntamiento de Algar de Palancia y aquellas Administraciones públicas que, en su caso, deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos de este Plan.

Artículo 1.8. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia previa aquéllos actos para los que así lo exija la normativa del Plan General de Algar de Palancia.

Artículo 1.9. Fuera de ordenación.

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten alguna de las siguientes circunstancias:

1. Ocupar los espacios libres previstos por el Plan Parcial, salvo que puedan armonizar con el entorno ajardinado y ocupen una mínima parte de su superficie.
2. No cumplir las determinaciones y parámetros fijados en los planos y en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 1.10. Obras permitidas en los edificios fuera de ordenación.

En las construcciones fuera de ordenación:

- a) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.
- b) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.
- c) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación, solo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan Parcial no estén declaradas “fuera de ordenación”, ni sean incluibles en alguno de los supuestos referidos en el artículo anterior, se admitirán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Artículo 1.11. Zonas de Ordenación Urbanística.

El Plan Parcial establece las siguientes zonas de ordenación urbanística (según planos de ordenación):

Red Primaria y Secundaria de Dotaciones Públicas

- | | |
|--------|----------------------------------|
| - P JL | Zona verde |
| - P AL | Zona verde |
| - S ID | Equipamiento de infraestructuras |
| - P AV | Red primaria aparcamiento |
| - P RV | Red primaria viaria |

Zona de uso industrial

- | | |
|--------|------------------------|
| - I NA | Uso industrial aislado |
|--------|------------------------|

CAPÍTULO SEGUNDO: ZONA PJJ y PAL

Artículo 2.1. Ámbito.

Lo conforman el conjunto de parcelas PJJ y PAL y están constituidas por las áreas expresamente señaladas en los planos de ordenación y que constituyen la Zona Verde de suelo Dotacional Público.

Artículo 2.2. Usos.

1. El uso global o dominante en esta zona es el Dotacional de Espacios Libres. Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbanos necesarios, de modo que garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales y paisajísticas.
2. Se prohíbe otro uso que no esté directamente vinculado al uso dominante.

Artículo 2.3. Condiciones específicas.

Se ubicarán zonas de descanso y circuito peatonal.

Se admitirá la ubicación de pequeñas construcciones que potencien o desarrollen los usos permitidos, como fuentes, estanques, pasarelas, casetas para riego, depósitos enterrados para agua de riego, etc.

CAPÍTULO TERCERO: ZONA SID

Artículo 3.1. Ámbito.

Las zonas SID están constituidas por las parcelas destinadas a equipamientos de infraestructuras diversas y se encuentran señaladas en los planos de ordenación.

Existen tres parcelas destinadas a equipamiento SID:

SID 1 Infraestructuras para la gestión de residuos.

SID 2 Infraestructuras para el control de la contaminación.

SID 3 Infraestructuras de telecomunicación y energía.

Artículo 3.2. Usos.

1. Su uso global o dominante es el de Infraestructura o servicio urbano para la gestión de residuos, control de la contaminación lumínica, acústica y atmosférica y de telecomunicación ó energía eléctrica o de gas y otras análogas.
2. Son usos compatibles:
 - Zonas verdes y espacios libres
 - Otros usos dotacionales o terciarios compatibles
3. Son usos incompatibles:
 - Industrial en cualquier categoría
 - Residencial en cualquier categoría

Artículo 3.3. Condiciones de la parcela.

- a) Las parcelas se encuentran señaladas y superficiadas.

Artículo 3.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta máxima de 0,70 m²t/m²s.
2. El número máximo de plantas es de dos.
3. La altura reguladora máxima de la edificación será de 6 metros, independientemente del número de plantas.
4. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la altura reguladora máxima.

CAPÍTULO CUARTO: ZONA PRV/PAV

Artículo 4.1. Ámbito.

La Zona PRV y PAV está constituida por todo el suelo destinado a Red Viaria, incluidos los aparcamientos y señalada en los planos de ordenación urbanística.

Artículo 4.2. Condiciones específicas.

1. En los planos de ordenación se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. Las dimensiones de la red viaria propuesta, permiten la previsión de plazas de aparcamiento, cumpliendo el art. 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

CAPÍTULO QUINTO: ZONA INA

Artículo 5.1. Ámbito.

La zona definida para este uso (industrial aislado) estará constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en los planos de ordenación.

Artículo 5.2. Usos pormenorizados.

1. Uso dominante:
El uso global o dominante de esta Zona es el Industrial, en edificación aislada y bloque exento. Puede darse la tipología de edificaciones agrupadas o entre medianeras, mediante edificios construidos unitariamente, bajo un mismo expediente de Licencia Urbanística.
Podrán ubicarse viales interiores para su acceso.
Se distribuirá la edificabilidad de manera que no supere la establecida para la totalidad de la parcela, respetando el resto de parámetros.
2. Usos compatibles:
 - Garaje y aparcamiento.
 - Administrativo.
 - Espacios libres y zonas verdes privadas.
 - Almacenes.
3. Usos incompatibles:
Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - Residencial en todas sus categorías.
 - Educativo-cultural.
 - Asistencial.

Artículo 5.3. Condiciones de la zona.

Se han ordenado para este uso 4 manzanas.

A cada manzana se le asigna su superficie y su edificabilidad máxima (plano de ordenación nº 2).

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por Edificación Aislada, la tipología edificatoria de Bloque Exento y uso global industrial.

Dicha tipología tiene como parámetros urbanísticos definitorios, el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

Las alineaciones de viales son las que vienen reflejadas en los planos de ordenación.

Artículo 5.4. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima edificable será de 200 m²s. Se permite la división de parcelas hasta dicha superficie, quedando prohibida la segregación por debajo de la misma.
 - b) La parcela tendrá una longitud de fachada mínima de 10 metros.
 - c) El círculo inscribible mínimo será de 10 metros de diámetro.
 - d) Se permite la agregación de parcelas sin límite de superficie.
2. Parámetros de emplazamiento de la edificación principal:
- a) La superficie ocupable máxima de la edificación será del 50 % de la parcela.
 - b) La separación al linde frontal será al menos de 5 metros, salvo Estudio de Detalle que ordene la alineación a vial.
 - c) La separación al resto de lindes será, al menos, de 3 metros
 - d) Los edificios podrán adosarse a uno de los linderos laterales o al posterior cuando se trate de edificios pareados del mismo proyecto y expediente municipal, exista acuerdo entre los propietarios y se inscriba el compromiso en el Registro de la Propiedad.
 - e) Los espacios libres de parcela estarán convenientemente tratados y no podrán ser utilizados como depósito de materiales. Ser destinarán a espacio de carga y descarga, paso y aparcamiento.
3. Cerramientos de parcela:
- a) Tendrán una altura máxima de 2,00 metros
 - b) Se construirán de fábrica opaca y materiales adecuados hasta 1,00 metro de altura, siendo el resto del cerramiento calado, permitiendo su combinación con elementos vegetales.

Artículo 5.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La edificabilidad máxima posible en una parcela será su aprovechamiento subjetivo, de **0,32507** m²t/m²s.
2. El número máximo de plantas sobre rasante es de dos (II), en el frente representativo. Cuando se trate de una edificación de 2 plantas, la altura libre mínima de la planta baja será de 3 metros.
3. La cota de referencia a partir de la cual se realiza la medición de la altura del edificio, fijada a cara superior de solera o forjado de suelo, no podrá situarse a más de 1,00 metros sobre la rasante urbanizada del terreno de la parcela, medidos en cualquier punto de la línea de edificación.
4. La altura reguladora de la edificación se medirá desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta o perfil de apoyo de los elementos inclinados de cubierta. Será como máximo de 7,00 metros en cada una de las fachadas.
5. Por encima de la altura reguladora de la edificación, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establecen en el planeamiento vigente, las siguientes construcciones:
 - a) Las vertientes de la cubierta inclinada, con sus elementos de recogida de agua. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 metros sobre la altura reguladora.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán rebasar un plano de 45° trazados desde los bordes de forjado de fachadas, ni sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la máxima permitida.
 - c) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no sobrepasen en más de 1,20 metros, la altura reguladora.
6. Por encima de la altura total determinada, no podrá admitirse construcción alguna, a excepción de:

- a) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas necesarias para su correcto funcionamiento.
 - b) Paneles de captación de energía solar.
 - c) Antenas y pararrayos.
 - d) Torres de proceso y tanques de almacenamiento.
7. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General. Los límites de los semisótanos no superarán los límites del edificio. Dichos espacios no computarán edificabilidad.
8. Se permite la construcción de edificaciones secundarias (garaje, pérgolas, casetas, etc.) adosadas al límite de parcela, siempre y cuando exista mutuo acuerdo de los propietarios colindantes y no se dejen al descubierto las paredes medianeras.

Artículo 5.6. Dotación de aparcamientos.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil, en parcela privada, por cada 150 m2 de techo, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de la parcela.

Se dispondrá como mínimo, una plaza de aparcamiento de camión, en parcela privada, por cada 1500 m2 de techo o fracción, pudiendo utilizarse para ello, los espacios libres de la parcela.

Artículo 5.7. Niveles máximos de ruido en el ambiente exterior.

Los niveles máximos de ruido en el ambiente exterior a las edificaciones industriales, excluidos los del tráfico rodado, serán los siguientes.

USO	DIA (de 8,00 h a 22,00 h)	NOCHE (de 22,00 a 8,00 h)
INDUSTRIAL	70 dB(A)	60 dB(A)

Las mediciones de los niveles sonoros se regirán por lo establecido en el apartado Los métodos de medición del ruido serán los establecidos en el Estudio Acústico del Plan General de Algar de Palancia.

CAPÍTULO SEXTO: DEFINICIONES

Se detallan a continuación las definiciones de los parámetros urbanísticos utilizados en las Normas Urbanísticas, cuya procedencia es el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Alineación de vial.

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Ancho de vial en un punto.

Se denomina *ancho de vial* en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

Manzana.

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Línea de rasante.

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Cota de rasante.

La *cota de rasante* es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m.).

Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**Parcela.**

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Parcela edificable.

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan Parcial para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Solar.

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Lindes de parcela.

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Linde frontal de parcela.

Constituye el *linde frontal* el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Cerramientos de parcela.

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Parcela mínima.

Se define la *parcela mínima* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2_s).

Frente de parcela.

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros lineales (m).

Círculo inscrito.

Se denomina *círculo inscrito* al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros lineales (m).

Ángulo medianero.

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**Alineaciones de la edificación.**

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Alineaciones de la edificación en planta baja.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Alineaciones del volumen.

Constituyen las *alineaciones del volumen* aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Distancia al linde.

Se define la *distancia al linde* como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m.).

Retranqueo de la edificación.

Se entiende por *retranqueo de la edificación* el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros lineales (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Profundidad edificable.

Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros lineales (m).

Separación entre edificaciones.

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros lineales (m).

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación**Superficie ocupada.**

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. Salvo que el Plan Parcial disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2_s).

Coefficiente de ocupación.

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

Superficie libre.

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2_s).

Superficie construida por planta.

Se entiende por *superficie construida por planta*, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2_t).

Superficie construida total.

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2_t).

Superficie útil.

Se entiende como *superficie útil* a los efectos de esta norma, la definida en las Normas DC en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados (m^2).

Volumen construido.

Se denomina *volumen construido* de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computará, a efectos de este parámetro, el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m^3).

Edificabilidad.

Se entiende por *edificabilidad* la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2_t).

Coefficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (m^2_t/m^2_s).

Coefficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (m^2_t/m^2_s).

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios**Altura reguladora.**

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de las fachadas de la edificación, desde la cota de referencia.

La cota de referencia, a partir de la cual se realiza la medición de la altura reguladora del edificio, no podrá situarse a más de 1,00 metro sobre la rasante urbanizada del terreno colindante a la edificación, medidos en cualquier punto de la línea de edificación.

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de las fachadas determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Se expresa en metros lineales (m).

Altura total.

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde el perímetro urbanizado del edificio hasta el punto más alto del mismo, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Se expresa en metros lineales (m).

Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio, incluida la planta baja, constituye el parámetro denominado *número de plantas*.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

Medianera.

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Planta baja.

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo o, en su caso de la solera, se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la

rasante de la acera perimetral a la edificación y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Planta piso.

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.

Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina *aprovechamiento bajo cubierta* a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Entreplanta.

Se denomina *entreplanta* a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Sótano.

Se denomina *sótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera perimetral a la edificación.

Semisótano.

Se denomina *semisótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera perimetral a la edificación y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Soportal.

Se entiende por *soportal* el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Pasaje.

Se entiende por *pasaje* aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Altura de planta.

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

Altura libre de planta.

Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo.

Se expresa en metros lineales (m).

Cuerpos volados.

Se entienden por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Elementos salientes.

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Edificaciones auxiliares.

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por *elementos técnicos de las instalaciones* aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Patios de luces y ventilación.

Se denominan *patios de luces y ventilación* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Sistemas de ordenación

Sistemas de ordenación.

Los *sistemas de ordenación* son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Clases.

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

Ordenación por alineación de calle.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina *ordenación por alineación de calle*.
2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la *alineación de vial*, la *altura reguladora* y la *profundidad edificable*.
3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la *manzana*.

Ordenación por edificación aislada.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina *ordenación por edificación aislada*.
2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el *coeficiente de edificabilidad neta*, el *coeficiente de ocupación*, las *distancias a lindes* y la *altura reguladora*.
3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina *bloque*.

Ordenación por definición volumétrica.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina *ordenación por definición volumétrica*.
2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el *coeficiente de edificabilidad neta*, la *altura reguladora* y las *alineaciones del volumen*.
3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina *volumen*.

Tipologías edificatorias

Tipologías edificatorias.

1. Las *tipologías edificatorias* son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Manzana compacta.

Se denomina manzana *compacta* a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Manzana cerrada.

Se considera manzana *cerrada* a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central, que puede estar ocupado en la planta baja, en el interior de la manzana.

Bloque exento.

Se denomina bloque *exento* a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Bloque adosado.

Se considera que un bloque está *adosado* cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Volumen específico.

Se denomina volumen *específico* a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

Volumen contenedor.

Se denomina volumen *contenedor* a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

Usos globales.

Usos globales.

1. Se considera *uso global* el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
2. Los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

Uso residencial.

1. Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.
2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
 - a) Residencial *unitario* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
 - b) Residencial *múltiple* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Uso industrial.

Se incluyen en el uso *industrial* todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Uso terciario.

Se incluyen en el uso *terciario* todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Zonas de ordenación urbanística

Zona de ordenación urbanística.

Se considera una *zona de ordenación urbanística* a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Configuración de las zonas de ordenación urbanística.

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.