

privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establece, a continuación, las siguientes definiciones:

Art. 2: PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA.— Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima, es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

Art. 3: MANZANA.— Es el conjunto de parcelas que requieren un tratamiento homogéneo.

Art. 4: POLIGONO.— Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el P.P.O. tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y el reparto de cargas de reparcelación.

Art. 5: ETAPA.— Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Art. 6: FASE.— Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2).

Art. 7: LINDEROS.— Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

— **Lindero frontal:** El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.

— **Lindero posterior:** El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.

— **Linderos laterales:** Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

La anchura de parcela se determina por la distancia recta mínima entre linderos laterales.

Art. 8: RASANTE.— Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) **Rasante de calzadas y aceras:** Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.

b) **Rasante de terreno:** Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural.).

Art. 9: RETRANQUEO.— Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Art. 10: MEDICION DE RETRANQUEO.— Es el valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Art. 11: LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION.— Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

Art. 12: SUPERFICIE OCUPADA.— Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

Art. 13: COEFICIENTE DE OCUPACION.— Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

Art. 14: SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE.— Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de aprovechamiento (expresado en m²/m²) que tenga asignado.

Art. 15: ALTURA DE LA EDIFICACION.— Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate.

Art. 16: ALTURA DE PLANTA.— Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Art. 17: ALTURA LIBRE DE PLANTA.— Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

Art. 18: VOLUMEN EDIFICABLE.— Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Art. 19: EDIFICABILIDAD DE PARCELA.— Es el cociente resultante de dividir en cada parcela el volumen edificable por la superficie de la misma. Se expresará en m³/m².

Art. 20: EDIFICABILIDAD MEDIA.— Igual que la definición anterior pero empleando volumen edificable total y superficie bruta del polígono.

Art. 21: INDICE DE PISO EN PARCELA.— Es el cociente de dividir la superficie construable total de parcela por la superficie de la misma. Se expresará en m²/m².

Art. 22: INDICE MEDIO DE PISO.— Igual que la definición anterior pero empleando superficie edificable total y superficie bruta del polígono.

Art. 23: EDIFICACION AISLADA.— Es la situada en parcela

independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Art. 24: EDIFICACION APAREADA.— Es la agrupada únicamente por dos edificios independientes.

Art. 25: EDIFICACION AGRUPADA.— Es la situada en parcelas independientes con edificación adosada formando fila con otras edificaciones.

B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el P.P.O., y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

B.1 CALIFICACION DEL SUELO

Art. 26: SISTEMAS Y ZONAS.— Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

SISTEMAS GENERALES:

— **DE COMUNICACIONES:** Red viaria de enlace con los sistemas existentes.

— **DE EQUIPAMIENTO:** Espacios libres de P.G.

SISTEMAS INTERIORES:

— **DE COMUNICACIONES:** Red viaria.

— **DE EQUIPAMIENTO:** Deportivo, social y comercial.

— **DE ESPACIOS LIBRES:** Parques y jardines.

ZONAS EDIFICABLES:

— **USO INDUSTRIAL**

— **USO COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL**

Art. 27: USO INDUSTRIAL.— Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Art. 28: USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL.— Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 50 de estas Ordenanzas.

B.2 ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 29: GENERALIDADES.— Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores de acceso a la edificación, etc. que sea necesario establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66).

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

1.— En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.

2.— Las vías interiores de nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

— La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500 m.

— Los puntos de conexión de la vía del E.D. con la red del Plan Parcial serán como máximo 2.

En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 750 metros.

B.3 PARCELACIONES

Art. 30: GENERALIDADES.— Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Art. 31: TIPOS DE PARCELAS.— Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

PARCELA TIPO A: Para pequeños talleres, con anchura comprendida entre 10-15 metros y superficie inferior a 500 m².

PARCELA TIPO B: Para industria NIDO, con anchura comprendida entre 10-15 metros y superficie comprendida entre 500-1100 m².

PARCELA TIPO C: Para industrias LIGERAS, con anchura comprendida entre 15-20 metros y superficie comprendida entre 1000-3500 m².

PARCELA TIPO D: Para industria GENERAL, con anchura mínima superior a 25 metros y sin limitación de superficie.

Art. 32: PLANO PARCELARIO.— En el P.P.O. se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se

privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establece, a continuación, las siguientes definiciones:

Art. 2: PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA.— Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima, es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

Art. 3: MANZANA.— Es el conjunto de parcelas que requieren un tratamiento homogéneo.

Art. 4: POLIGONO.— Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el P.P.O. tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y el reparto de cargas de reparcelación.

Art. 5: ETAPA.— Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Art. 6: FASE.— Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2).

Art. 7: LINDEROS.— Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

— **Lindero frontal:** El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.

— **Lindero posterior:** El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.

— **Linderos laterales:** Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

La anchura de parcela se determina por la distancia recta mínima entre linderos laterales.

Art. 8: RASANTE.— Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) **Rasante de calzadas y aceras:** Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.

b) **Rasante de terreno:** Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural.).

Art. 9: RETRANQUEO.— Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Art. 10: MEDICION DE RETRANQUEO.— Es el valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Art. 11: LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION.— Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

Art. 12: SUPERFICIE OCUPADA.— Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

Art. 13: COEFICIENTE DE OCUPACION.— Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

Art. 14: SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE.— Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de aprovechamiento (expresado en m²/m²) que tenga asignado.

Art. 15: ALTURA DE LA EDIFICACION.— Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate.

Art. 16: ALTURA DE PLANTA.— Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Art. 17: ALTURA LIBRE DE PLANTA.— Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

Art. 18: VOLUMEN EDIFICABLE.— Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Art. 19: EDIFICABILIDAD DE PARCELA.— Es el cociente resultante de dividir en cada parcela el volumen edificable por la superficie de la misma. Se expresará en m³/m².

Art. 20: EDIFICABILIDAD MEDIA.— Igual que la definición anterior pero empleando volumen edificable total y superficie bruta del polígono.

Art. 21: INDICE DE PISO EN PARCELA.— Es el cociente de dividir la superficie construable total de parcela por la superficie de la misma. Se expresará en m²/m².

Art. 22: INDICE MEDIO DE PISO.— Igual que la definición anterior pero empleando superficie edificable total y superficie bruta del polígono.

Art. 23: EDIFICACION AISLADA.— Es la situada en parcela

independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Art. 24: EDIFICACION APAREADA.— Es la agrupada únicamente por dos edificios independientes.

Art. 25: EDIFICACION AGRUPADA.— Es la situada en parcelas independientes con edificación adosada formando fila con otras edificaciones.

B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el P.P.O., y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

B.1 CALIFICACION DEL SUELO

Art. 26: SISTEMAS Y ZONAS.— Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

SISTEMAS GENERALES:

— **DE COMUNICACIONES:** Red viaria de enlace con los sistemas existentes.

— **DE EQUIPAMIENTO:** Espacios libres de P.G.

SISTEMAS INTERIORES:

— **DE COMUNICACIONES:** Red viaria.

— **DE EQUIPAMIENTO:** Deportivo, social y comercial.

— **DE ESPACIOS LIBRES:** Parques y jardines.

ZONAS EDIFICABLES:

— **USO INDUSTRIAL**

— **USO COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL**

Art. 27: USO INDUSTRIAL.— Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Art. 28: USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL.— Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 50 de estas Ordenanzas.

B.2 ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 29: GENERALIDADES.— Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores de acceso a la edificación, etc. que sea necesario establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66).

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

1.— En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.

2.— Las vías interiores de nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

— La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500 m.

— Los puntos de conexión de la vía del E.D. con la red del Plan Parcial serán como máximo 2.

En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 750 metros.

B.3 PARCELACIONES

Art. 30: GENERALIDADES.— Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Art. 31: TIPOS DE PARCELAS.— Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

PARCELA TIPO A: Para pequeños talleres, con anchura comprendida entre 10-15 metros y superficie inferior a 500 m².

PARCELA TIPO B: Para industria NIDO, con anchura comprendida entre 10-15 metros y superficie comprendida entre 500-1100 m².

PARCELA TIPO C: Para industrias LIGERAS, con anchura comprendida entre 15-20 metros y superficie comprendida entre 1000-3500 m².

PARCELA TIPO D: Para industria GENERAL, con anchura mínima superior a 25 metros y sin limitación de superficie.

Art. 32: PLANO PARCELARIO.— En el P.P.O. se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se