

**Parcela.**

Es la unidad de edificación, debiendo ser definidos su tamaño, disposición y condiciones de construcción por el planeamiento, bien de carácter general (suelo urbano) o parcial (suelo urbanizable) que contemplará asimismo sus posibilidades de agregación o segregación.

Por su carácter de unidad de edificación la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la de parcelas colindantes, etc.

**Rasantes Oficiales.**

Son las rasantes de las vías, plazas o calles públicas.

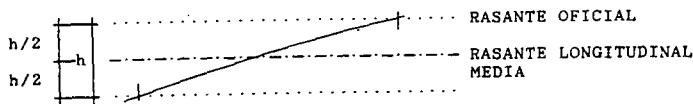
**Rasante de Referencia (plano de).**

El plano rasante de referencia se define como un plano horizontal situado a 1,00 mt. sobre la rasante transversal media de un solar.

Este plano no podrá superar cualquier punto de las rasantes de un solar en más de 2,25 mts.

**Rasante Longitudinal (media).**

Dada la rasante oficial en una fachada, la rasante longitudinal (media) será una línea horizontal situada en el plano de la fachada correspondiente y que pase por la cota media de la rasante oficial en el tramo considerado.

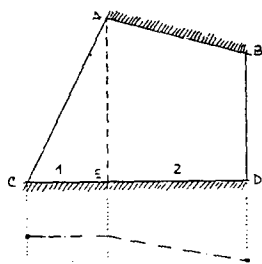


La fachada se dividirá en tramos para calcular la rasante longitudinal media, de manera que en ningún caso "h" sea mayor que 2 mts.

**Rasante Transversal.**

En aquellos solares con una sola rasante oficial será coincidente con la rasante longitudinal de la fachada a calle, plaza o espacio libre.

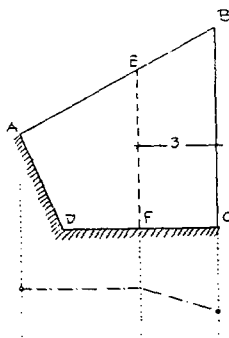
Cuando haya una rasante interior o rasante correspondiente a dos calles paralelas la rasante transversal será el resultado de unir la rasante longitudinal correspondiente a las dos fachadas paralelas.



Cuando las rasantes longitudinales no sean paralelas se procederá de la siguiente forma: Se dividirá el solar en dos porciones, de manera que AE sea paralela a BD (calle o rasante más baja).

La rasante transversal será en este caso una línea quebrada compuesta por una inclinada que unirá la rasante longitudinal más baja con la más alta en la paralela AE descrita y un tramo horizontal.

En el caso de esquina, se procederá de igual forma, pero dividiendo el solar por una paralela EF situada a una distancia de 3 mts. de la fachada con la rasante más baja.



**Retranqueo.**

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior de parcela y la alineación exterior de los edificios. Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

**Semisótano.**

Se entiende por semisótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentre en todos sus puntos por debajo del plano rasante de referencia de un solar.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

**Sótano.**

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante transversal media de un solar.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

**Superficie de techo edificable.**

Expresada en m<sup>2</sup>t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, así como los cuerpos salientes cerrados, y los abiertos en la proporción señalada para las viviendas de Protección Oficial (según los casos 100% y 50%). Incluye las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las existentes que se conserven.

No incluye las superficies de pasajes, soportales y, plantas bajas diáfanas.

**Superficie total de una actividad.**

Se entiende por superficie total la útil ocupada por una actividad, incluyendo accesos, zonas de público, oficinas, servicios del personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias.

**Superficie útil de una actividad.**

Se entiende por superficie útil la ocupación por la actividad objeto de licencia, excluyéndose las oficinas auxiliares y los servicios propios del personal, siempre que ambas cosas estén separadas de manera permanente de aquella.

**Unidades.**

De ruidos: Se utilizará el decibelio en la escala A (db A).

**Sección Tercera: Desarrollo de las Normas Subsidiarias.**

**Artículo 1.1.9.— Competencias.**

El desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones de las Normas, cuando no haya indicación expresa contraria a ello. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, Asociaciones y particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico.

**Artículo 1.1.10.— Estudios de Detalle.**

1.— Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el art. 14 de la Ley del Suelo.

2.— Cuando el Estudio de Detalle esté promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de un lista de propietarios afectados.

**Artículo 1.1.11.— Documentación mínima de los Estudios de Detalle.**

En aplicación del apartado 3 del artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, los Estudios de Detalle contendrán, acompañando a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa.

- a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrolla.
- b) Planos de relación del Estudio de Detalle con el entorno.
- c) Planos del estado actual de los terrenos, admitiéndose el parcelario actualizado del Catastro de Urbana o planos municipales a escala 1:500 ó 1:1.000.
- d) Planos de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- e) Plano de parcelas propuestas.
- f) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- g) Relación de propietarios afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se considerarán afectados directamente los propietarios comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle e indirectamente los colindantes a aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, accesos y vistas, en un entorno próximo.

**Artículo 1.1.12.— Planes de Reforma Interior.**

Se promoverán las operaciones de Reforma Interior que autoriza el art. 23 de la Ley del Suelo, cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando ello requiera la modificación de la estructura fundamental de las Normas, no podrá realizarse sin revisión de las mismas, o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones de las Normas.

Las operaciones que incrementen las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y