

requisitos exigidos en el artículo 117.2 del T.R.

Art. 24.— Manzana.

Unidad de división convencional de superficie, delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o por espacios libres públicos.

Art. 25.— Alineaciones Oficiales.

Son las líneas fijadas por las N.S.P. vigentes y las que fijen los Planes Parciales y Estudios de Detalle, que las desarrollen. Pueden ser exteriores e interiores, delimitando viales, espacios públicos o edificación.

Art. 26.— Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

Art. 27.— Rasantes oficiales.

Son las definidas por los planes vigentes.

Art. 28.— Rasantes actuales.

Son las correspondientes a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Art. 29.— Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde el extremo superior de la fachada, donde arranca la cubierta, a la rasante de la acera.

Art. 30.— Altura de planta.

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art. 31.— Altura libre de planta.

Es la distancia vertical libre entre el pavimento y el techo.

Art. 32.— Altura de planta baja.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera a la cara superior del forjado de la primera planta.

Art. 33.— Parcelación.

División de una parcela en otras más pequeñas, generalmente con fines de edificación.

Art. 34.— Parcela mínima.

La menor superficie de parcela neta, es decir, tras los retranqueos por modificación de alineaciones, admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

Art. 35.— Fachada.

Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación, puede ser de parcela o de edificación.

Art. 36.— Retranqueo por modificación de alineaciones.

Distancia entre las alineaciones actual y oficial, medida perpendicularmente a la segunda en cada punto de la fachada. Se da por supuesto la obligatoriedad en todos los casos.

Art. 37.— Retranqueo adicional de fachada de edificación.

Distancia desde la alineación oficial a partir de la cual podrán o deberán según el caso, elevarse o situarse, según el caso, las construcciones o parte de ellas. Se especificará en cada zona la posibilidad u obligatoriedad de estos retranqueos y si se admiten o no vuelos o salientes de la edificación sobre el retranqueo.

Art. 38.— Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida perpendicularmente al plano de fachada de la edificación que pueden alcanzar las construcciones o parte de ellas, según el caso. Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

Art. 39.— Retranqueo interior o general a los lindes.

Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela.

Art. 40.— Patio interior.

Es aquel que se dispone en el interior de la edificación con fines de iluminación y ventilación.

Art. 41.— Ocupación.

Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación incluidos los patios interiores y excluidos los vuelos, relativo a la superficie neta de la parcela.

Art. 42.— Edificabilidad de parcela.

Relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela neta que sirva de base a la edificación. Para calcular la superficie construida máxima edificable se aplicará sobre la superficie neta de la parcela el coeficiente señalado por las ordenanzas. Se computarán todas las partes de la edificación, salvo que por su ubicación o uso no sea necesario por disposición expresa de las Ordenanzas aplicables.

Art. 43.— Coeficiente de Edificabilidad de una zona, sector o unidad de actuación.

Es el resultante de dividir la superficie total edificable en el área entre la superficie total de dicha área. se expresa en m²/m².

Art. 44.— Definición de usos.

Se establecen los Usos Básicos de acuerdo con la diferenciación más elemental de ocupación espacial. Residencial (R), Comercial (C), Industrial (I), Dotacional (D), Garaje (G) y Agropecuario (A).

a) Uso Residencial

Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinados a residencia de personas o familias. Se distinguen las siguientes clases de vivienda:

— Vivienda unifamiliar.

Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

— Vivienda agrupada.

Es aquella que en su edificación encierra varias viviendas con uno o varios accesos comunes a éstas.

b) Uso industrial.

Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la transformación de materias o productos para su uso o ulterior elaboración o los destinados al almacenaje de dichos productos o exposición, reparación y guarda de maquinaria. Se establecen las siguientes clases:

— Industria artesanal.

-- Industria pequeña tipo taller.

-- Industria de almacenaje, excepto ganado y materiales molestos, nocivos o peligrosos.

— Industria ligera.

— Industria pesada.

c) Uso comercial.

Es el correspondiente a edificios de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases. Comprende los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte minorista. Se distinguen las siguientes clases de edificios:

— Edificios con locales comerciales (1ª Categoría)

Son los que destinan a este uso, alguna de sus partes.

— Edificios comerciales (2ª Categoría).

Son los destinados a este uso en su totalidad.

d) Uso dotacional.

Es el correspondiente a aquellos edificios o espacios destinados a dotaciones o servicios de interés público y social.

Se clasifica en las siguientes clases:

1 — Residencial: hoteles, pensiones, etc.

2 — Espectáculos: teatros, cines, plazas de toros, etc.

3 — Salas de reunión: cafés, restaurantes, salas de bailes, etc.

4 — Religiosos: Iglesias, capillas, conventos, etc.

5 — Enseñanza: colegios, institutos, centros de formación profesional, etc.

6 — Culturales: museos, bibliotecas, salas de conferencias, etc.

7 — Administrativos: Dependencias municipales, oficinas públicas, etc.

8 — Deportivos: campos de deporte, locales deportivos, etc.

9 — Benéficos-sanitarios: hospitales, asilos, clínicas, dispensarios, etc.

10 — Transportes y comunicaciones: estaciones de autobuses, etc.

e) Uso de Garaje y Estacionamiento.

Es el correspondiente al estacionamiento de vehículos en las zonas reservadas para ello o donde este uso resulte permitido.

Para el uso de garaje, se establecen las siguientes categorías:

1ª Categoría: Garaje de uso particular.

2ª Categoría: Garaje para uso colectivo.

3ª Categoría: Garaje industria.

f) Uso Agropecuario.

Es el correspondiente a las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

Se distinguen las siguientes clases:

1ª — Agricultura de secano.

2ª — Agricultura en regadío e invernadero.

3ª — Explotación forestal.

4ª — Explotación ganadera.

5ª — Explotación piscícola.

6ª — Almacenamiento y manipulación de productos agrarios.

7ª — Primera transformación de productos agrarios.

Ap. 5.— Desarrollo de las normas

1.5.1.— PLANEAMIENTO URBANISTICO.

Art. 45.— El planeamiento urbanístico dentro del Municipio, atenderá a desarrollar las previsiones de las N.S.P. y se realizará a través de las figuras siguientes:

— Planes Parciales.

— Planes Especiales.

— Estudios de Detalle.

— Proyectos de Urbanización.

— Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones.

1.5.1.1.— Planes Parciales.

Art. 46.— Serán previos a toda actuación de edificación o urbanización en terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar, con excepción de la ejecución de los sistemas generales, o algunos de los elementos de ordenación urbanística del territorio, previstos en las N.S.P.

Art. 47.— Los Planes Parciales que desarrollen las N.S.P., se redactarán para la ordenación de sectores completos de los definidos en las mismas, o que se delimiten aquellas zonas de S.A.U. donde las N.S.P. los contengan, ajustándose a las normas específicas contenidas en los apartados correspondientes.

1.5.1.2.— Planes Especiales.

Art. 48.— Pueden redactarse Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de poblaciones o finalidades análogas a las expuestas.

Art. 49.— Los Planes Especiales, se redactarán de acuerdo con los artículos 76 al 87 del Reglamento del Planeamiento.

Art. 50.— Además de los Planes Especiales que, en su caso, prevean