

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles públicas definidos en los documentos oficiales.

Rasante de Referencia .

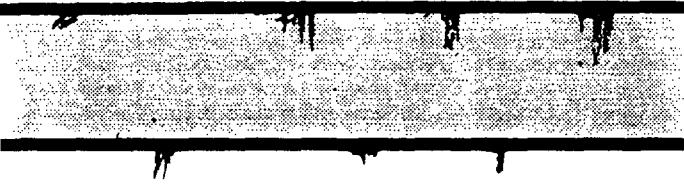
Corresponde a una línea paralela a la Rasante Oficial, y situada a un metro sobre la misma.

Rasante interior.

Es la línea teórica que une dos rasante oficiales de una manzana o en su defecto una rasante oficial y la cota natural del terreno en el límite del suelo urbano.

Rasante longitudinal Media.

Dada la rasante oficial de 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 plano considerado.



La fachada se dividirá en planos para calcular la rasante oficial media de manera que en ningún caso H sea mayor de 3 m.

Rasante de Referencia (Plano de).

El Plano Rasante de Referencia, se define como un plano (horizontal o inclinado), situado a un metro sobre las rasantes transversales medias de un solar, aplicadas a cada una de sus fachadas.

Rasante Transversal Media.

Es la rasante interior de un solar, aplicada en los puntos medios de cada una de sus fachadas.

Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior de la parcela y la alineación exterior de los edificios.

Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación de edificaciones.

Semisótano.

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

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

Sótanos.

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 m², 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 de techo edificable máxima.

Expresada en m², es la definida en la ordenación correspondiente.

En las zonas en las que no se concreta, pero se señalan alineaciones y número de plantas, se calculan multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas (incluida la baja) que le adjudica el planeamiento y descontando la superficie correspondiente a pasajes, soportales u otros espacios de retranqueo obligatorio.

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 una 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.

Superficie utilizable bajo cubierta.

Se considera como tal, la superficie de planta bajo cubierta, con una libre superior a 1,5 m.

Unidades.

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

Sección Tercera: DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

Art. 1.1.9.- Competencia.

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.

Art. 1.1.10.- Planes Parciales.

1). Para el desarrollo de las previsiones de las Normas en suelo urbanizable se elaborarán Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones de la Ley del

Suelo y sus Reglamentos y de las propias Normas.

2) Los particulares que deseen redactar Planes Parciales deberán solicitar la previa autorización del Ayuntamiento, que podrá denegarla por razones justificadas de conveniencia (Estado de revisión de las Normas, iniciativas públicas previstas en el mismo sector, etc...).

3) Presentando el Plan Parcial en el Ayuntamiento, este examinará el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la Ley a las urbanizaciones particulares, antes de ser sometidos a trámite.

4) Cumplido el trámite de información pública el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.

5) Aprobado definitivamente el Plan Parcial las obras a que se refiere el Art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística deberán someterse a las determinaciones de las Normas .

6) Son requisitos a cumplir por los promotores de un Plan Parcial de iniciativa particular los establecidos en el Art. 83 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, completado además con.

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados. Siendo unos datos imprescindibles para la buena marcha de la tramitación de los planes y de la participación pública (notificación individualizada), se exige, independientemente de los datos catastrales y registrales, relación de propietarios reales, perfectamente depurada, acompañada de un plano de propiedades existentes superfiadas y asignada a cada propietario, con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones. La comprobación de errores en esta lista determinará la suspensión de la tramitación del Plan Parcial.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas. Sobre el modo de ejecución de las obras, deberá realizarse un adelanto del correspondiente al proyecto de urbanización.

Respecto de la futura conservación de las mismas se establecerán las modalidades de conservación más adecuadas; como criterio general se establece que la conservación, por parte del Ayuntamiento, se efectuará cuando el grado de integración de la urbanización en el núcleo sea completo. A tal efecto se estima que se da este supuesto cuando concurren las siguientes circunstancias.

- Que el sector haya sido urbanizado en su totalidad.

- Que haya transcurrido un plazo no inferior a tres años desde la terminación de las obras del sector.

- Que exista continuidad entre el núcleo y el sector en cuestión, sin sectores intermedios aún no recepcionados.

- Que la urbanización, por su diseño y funcionalidad, permita una conservación standard sin recurrir a medios especiales.

En tanto no se produzca la recepción de las obras se establecerán las Entidades de Conservación o cualquier otra modalidad prevista en el Plan.

d) Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.

Otra cuestión a concretar se refiere a las modalidades de conservación a que antes nos referíamos.

e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos. La garantía se expresa por el importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, a prestar en metálico, valores públicos o aval bancario. En cualquier caso la evaluación económica del Plan Parcial será revisada por el Ayuntamiento en función de módulos objetivos para evitar infra-valoraciones.

f) Medios económicos de toda índole.

Fundamentalmente referido a la determinación de las fuentes de financiación necesarias.

g) Los plazos para la transformación de los correspondientes sectores de Planeamiento que se corresponden con cada uno de los planes parciales, será el que figura en la ficha de características de cada sector.

Art. 1.1.11.- Unidades de ejecución.

1) Se elaborarán y aprobarán unidades de ejecución cuando así lo determine gráficamente los planos de ordenación de esta norma y en los supuestos contemplados en el artículo 144, 145 y 146 de Texto Refundido y en las que el Ayuntamiento obtendrá el aprovechamiento no susceptible de ser apropiado por los particulares según determina el artículo 27 del citado Texto Refundido.

2) El plazo para la adquisición del derecho urbanístico, mediante el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización, será como máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de las Normas, cuando no se especificara otro plazo menor.

Art. 1.1.12.- 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. 91 del Texto Refundido.

2) Cuando el Estudio de Detalle está promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de propietarios afectados en las mismas condiciones que las establecidas para los Planes Parciales de iniciativa particular.

Art. 1.1.13.- Documentación mínima de los Estudios de Detalle.

En aplicación del apartado 91 apartado 2 del Texto Refundido, 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 desarrollen.