

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

	página
Art.1.1. OBJETO.....	3
Art.1.2. ÁMBITO Y VIGENCIA	3
Art.1.3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA	
DEL P.G.O.U.	3
1.3.1. PUBLICIDAD	3
1.3.2. OBLIGATORIEDAD.....	3
1.3.3. EJECUTORIEDAD	3
Art.1.4. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN	
DEL P.G.O.U.	3
Art.1.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.	4
1.5.1 REVISIÓN ANTICIPADA.....	4
1.5.2. MODIFICACIÓN	4
Art.1.6. RELACIÓN DE SIGLAS	4
Art.1.7. DEFINICIONES.....	5
- ALINEACIÓN.....	5
- ALTURA A CORNISA.....	6
- ALTURA A CUMBRERA.....	6
- ALTURA LIBRE DE PISOS	6
- ALTURA TOTAL DE PISOS	6
- ÁREA DE MOVIMIENTO.....	6
- BALCONES, CORNISA Y ALERO	6
- BLOQUES ABIERTOS	6
- BLOQUE DE EDIFICACIÓN DIFERENCIADO.....	6
- CONSTRUCCIÓN AISLADA	6
- CONSTRUCCIÓN PAREADA	6
- CONSTRUCCIÓN ADOSADA O EN HILERA	6
- CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA	
MÁXIMA	7
- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN	7
- DENSIDAD	7
- DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA.....	7
- EDIFICABILIDAD.....	7
- EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	7
- EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	7
- EDIFICACION AUXILIAR	7
- EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO	7
- ENTREPLANTA	7
- ESTUDIO DE VIABILIDAD	8
- FINCAS O PARCELAS FUERA DE LÍNEA	8
- HASTIAL.....	8
- LÍNEA DE FUERZA.....	8
- MANZANA CERRADA.....	8
- MIRADOR Y CUERPOS VOLADO	
CERRADOS	8
- OCUPACIÓN.....	8
- PABELLÓN DE VIGILANCIA.....	8
- PARCELA.....	8

-	PARCELA EDIFICABLE	9
-	PARCELA MÍNIMA	9
-	PASAJES.....	9
-	PATIO DE PARCELA.....	9
-	PATIO INGLÉS	9
-	PATIO MANCOMUNADO	9
-	PIEZA HABITABLE O VIVIDERA	9
-	PLANTA BAJO RASANTE.....	9
-	PLANTA SOBRE RASANTE.....	10
-	PLANTA CON SUELO BAJO RASANTE.....	10
-	PLANTA BAJA	10
-	PLANTA PRIMERA.....	11
-	OTRAS PLANTAS	11
-	PLANTA BAJO CUBIERTA.....	11
-	POLÍGONO	11
-	RASANTES.....	11
-	RASANTE BASICA	11
-	RASANTES OFICIALES	11
-	SUPERFICIE RASANTE DE MANZANA URBANIZADA.....	11
-	PLANO RASANTE PARA CASOS DE TOPOGRAFIA COMPLICADA.....	12
-	RETRANQUEOS	12
-	SECTOR	12
-	SEMISÓTANO	12
-	SISTEMAS GENERALES	12
-	SISTEMAS LOCALES O INTERIORES.....	12
-	SOLAR.....	12
-	SÓTANO.....	12
-	SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA.....	12
-	SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE	13
-	SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE.....	13
-	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.....	13
-	UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	13
-	VALLA O CERRAMIENTO.....	13
-	ZONA	13

CAPITULO 1º

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ART.1.1.- OBJETO

Las presentes Normas se redactan al efecto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo. Forman parte de la Revisión y Adaptación a la legislación vigente del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, que fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 24 de Marzo de 1.988.

ART.1.2.- ÁMBITO Y VIGENCIA

Estas Normas regirán, al igual que el nuevo Plan General, en el que se integran, en todo el término municipal de Villaviciosa de Odón, a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva de dicho Plan General de Ordenación Urbana en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas o un nuevo Plan General de Ordenación, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART.1.3.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.G.O.U.

1.3.1. PUBLICIDAD

El Plan General de Ordenación Urbana será público y cualquier persona tendrá derecho a consultar en los locales del Servicio de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento, o allí donde éste disponga, tanto la totalidad de la documentación que lo integra y la de los distintos instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo del mismo hayan sido aprobados definitivamente, como la de los diferentes expedientes administrativos que afecten a los mismos.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde que lo solicite, del régimen aplicable a una finca o sector. Las solicitudes irán acompañadas de la localización precisa del terreno sobre un plano catastral o un plano del propio Plan General.

1.3.2. OBLIGATORIEDAD

Con la aprobación definitiva del Plan General quedan obligados los particulares al igual que la Administración al cumplimiento de sus determinaciones.

La aprobación definitiva del PGOU implica la declaración de "utilidad pública" de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres señalados en él.

1.3.3. EJECUTORIEDAD

La Revisión sustituye al precedente Plan General, salvo los efectos de transitoriedad contenidos en el Capítulo 12 o aquellas otras circunstancias que resultaren procedentes al amparo de la legislación vigente.

ART.1.4.- INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL P.G.O.U.

La interpretación de la Documentación corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística Actuante, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a la Comunidad Autónoma desde la perspectiva de los intereses supralocales que le son propios.

En todo caso, dicha interpretación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

- La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.

- En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar a los Anexos Normativos y por último a la Memoria.
- De los Planos de Información y Ordenación, prevalecerán los de escala mayor (menor denominador), especialmente en el caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- En general, será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo en base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

ART.1.5.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.

1.5.1. REVISIÓN ANTICIPADA

La reconsideración total de la Ordenación establecida por el Plan o de los elementos fundamentales del modelo territorial dará lugar a la Revisión de aquel.

Se entenderá que los anteriores supuestos se pueden llegar a producir por las siguientes causas

- a) Aparición de circunstancias no previstas en la actualidad de carácter demográfico o económico, que obliguen a alterar de forma sustancial el modelo de desarrollo de la ciudad que propugna el Plan General.
- b) Agotamiento de la capacidad de asentamientos prevista en el Plan General, que lleve a la necesidad de prever la ocupación de nuevos suelos, que por su localización configuren un modelo de ciudad diferente del que trata de conformar el presente Plan General.
- c) Que un Planeamiento Territorial de rango superior al Planeamiento General Municipal exija la revisión de éste para adaptarlo a determinaciones de carácter supramunicipal contenidas en aquel.

En todo caso y a los 8 años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento procederá a efectuar una recapitulación sobre la adecuación de dicho instrumento de Planeamiento en relación con los objetivos alcanzados, decidiendo razonadamente sobre la continuación de su vigencia o la oportunidad de su Revisión.

1.5.2. MODIFICACIÓN

El Plan General podrá ser objeto de modificaciones en todos aquellos aspectos y determinaciones cuya importancia no alcance la reconsideración total de la Ordenación o suponga la alteración total del Modelo Territorial adoptado (en cuyo supuesto procedería no la Modificación, sino la Revisión del Plan).

A efectos de lo indicado en el Artículo 45/1 y 2 de la Ley 9/95 se consideran los siguientes elementos del Plan General con rango de Planeamiento General y de Desarrollo:

- a) Determinaciones del Plan General con rango de Planeamiento General:
En tanto no sea promulgado un Reglamento de Planeamiento propio de la Comunidad de Madrid, que compendie y especifique la Legislación Urbanística al respecto, se considera que tendrán carácter de Planeamiento General las determinaciones así previstas en los Artículos 19 a 36, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/1978 de 23 de Junio.

ART.1.6.- RELACIÓN DE SIGLAS

Se indica a continuación una relación de siglas, que corresponde, por una parte a la legislación urbanística vigente y por otra a abreviaturas de manejo usual en la redacción del planeamiento y que se utilizarán en la documentación

gráfica y escrita.

- Áreas de Planeamiento Específico	APE
- Áreas de Planeamiento Incorporado	API
- Áreas de Planeamiento Remitido	APR
- Área de Reparto	AR
- Área de Interés Ambiental	AIA
- Comunidad Autónoma de Madrid	CM
- Decreto 131/1997 de 16 de Octubre (Infraestructuras Eléctricas).....	RD 131/97
- Estudio de Detalle	ED
- Estudio de Impacto Ambiental	EIA
- Ley 10/1.991 de 4 de Abril para la protección del Medio Ambiente (modificada por el RD 19/92 de 13 de Marzo)	L 10/91
- Ley 9/1995 de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CM	L 9/95
- Ley 20/1.997 de 15 de Julio de Medidas Urgentes en materia de suelo y urbanismo de la CM	L 20/97
- Ley 4/1.984 de Disciplina de la CM	L 4/84
- Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.....	LS 6/98
- Ley 16/1.995 de 4 de Mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza	L 16/95
- Ley 3/1.995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias	L 3/95
- Planeamiento de Desarrollo.....	PD
- Plan General Municipal de Ordenación urbana	PGOU
- Plan General Municipal de Ordenación urbana vigente	PG.88
- Plan Parcial de Ordenación urbana.....	PPO
- Plan Especial de Reforma Interior	PERI
- Plan Regional de Estrategia Territorial de la CAM.....	PRET
- Plan de Ordenación de Recursos Naturales – Curso Medio del Río Guadarrama.....	PORN
- Reglamento de Disciplina Urbanística (RD. 2187/78 de 23 de Junio).....	RD
- Reglamento de Gestión Urbanística (RD. 3288/78 de 25 de Agosto).....	RG
- Reglamento de Planeamiento (RD. 2159/78 de 23 de Junio)	RP
- Real Decreto 5/96 de 7 de Junio sobre Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (hoy Ley 7/97 de 14 de Abril).....	L 7/97
- Suelo urbano	SU
- Suelo urbanizable.....	UZ
- Suelo urbanizable incorporado	UZI
- Suelo no urbanizable de Régimen Común.....	SNURC
- Suelo no urbanizable protegido	SNUP
- Sistemas Generales.....	SG

ART.1.7.- DEFINICIONES

A efectos de aplicación de las presentes Normas y Ordenanzas se indica a continuación el significado de los términos de empleo más usual.

Las Figuras de Planeamiento y Proyectos que desarrollen el Plan General utilizarán dichos términos con el mismo significado.

Sin perjuicio de lo anterior, si por insuficiencia de Terminología fuera preciso utilizar nuevos conceptos en el desarrollo del PGOU, su definición hará una referencia comparativa a los aquí indicados.

ALINEACIÓN

Es la línea que separa el espacio público de la propiedad privada.

Se distinguen dos tipos:

- Alineación actual: Es la definida por la posición actual de la edificación o cerramiento de la parcela.
- Alineación oficial: Es la definida por el Planeamiento. Su determinación exacta sobre el terreno podrá ser fijada, en su caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

ALTURA A CORNISA (H).

Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro del plano de fachada con el plano de la cara inferior del último forjado posible horizontal.

ALTURA A CUMBRERA O ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN (HT).

Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación al punto más alto de la cubierta de la construcción. También puede denominarse ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

ALTURA LIBRE DE PISOS (HLP).

Distancia entre el pavimento acabado y la cara inferior del techo o “falso techo” de la pieza de que se trate.

ALTURA TOTAL DE PISOS (HTP).

Distancia entre los pavimentos acabados de dos piezas situadas en la misma vertical.

ÁREA DE MOVIMIENTO.

Polígono virtual cuyo perímetro no puede ser rebasado por las líneas de fachada de la edificación.

BALCONES, CORNISA Y ALERO.

- Se denomina balcón a las construcciones voladas desde la línea de fachada constituidas por un forjado de suelo visitable protegido por una barandilla calada y con saliente máximo de 45 cm desde la fachada.
- Se denomina cornisa al cuerpo volado, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.
- Se denominan aleros a las partes voladas de la cubierta que sirven para proteger a la parte superior de la fachada de las aguas de lluvia.

BLOQUES ABIERTOS (B.A.).

Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

BLOQUE DE EDIFICACIÓN DIFERENCIADO

Cualquier parte de una edificación que además de formar sector de incendios independiente, no posee accesos comunes o zonas comunes con el resto del edificio en cuestión, salvo la zona de parcela no ocupada por la edificación y los accesos a la misma, en su caso, y siempre que el área suma de la proyección sobre el terreno de todas sus plantas no tenga ninguna zona común con el área proyectada de idéntica forma del resto de la edificación.

CONSTRUCCIÓN AISLADA (AS)

Es aquella edificación que está situada en posición retranqueada de la alineación oficial y de los demás linderos de parcela.

CONSTRUCCIÓN PAREADA (AP)

Es el conjunto de dos edificaciones situadas sobre un lindero común de parcela.

CONSTRUCCIÓN ADOSADA O EN HILERA (AD)

Es el conjunto de tres o más edificaciones en que cada una de ellas, excepto las de los extremos, están situadas sobre los linderos comunes de las parcelas colindantes.

CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA.

Elementos complementarios de la edificación como chimeneas, casetones de escalera, ascensores o similares, que sobresalen por encima de la altura total (HT).

CHIMENEAS DE VENTILACIÓN

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie libre en planta inferior a 1 m².

DENSIDAD

Cociente entre el nº de viviendas autorizado y la superficie de suelo en que se sitúan. Usualmente se expresa en “viviendas por hectárea” (viv/Ha).

Se pueden distinguir dos tipos:

- A) Densidad bruta: referida a un ámbito en que se incluyen viales, espacios libres, etc.
- B) Densidad neta: referida a la parcela neta edificable.

DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA.

Información de la edificación consistente, al menos, de dos fotografías del edificio y otras dos de su entorno (por duplicado, en color y formato 15 x 18). Dicha información puede ser requerida, en su caso, de zonas interiores de la edificación, o parcela adscrita, en función del objeto del expediente de que se trate.

EDIFICABILIDAD.

Medida de la edificación existente o permitida en un área determinada de suelo.

Puede especificarse:

- A) Por la cifra absoluta de la superficie total edificada expresada en m⁵.
- B) Por la cifra relativa, o índice (m²/m²), obtenida como cociente entre la superficie total edificada y la superficie de suelo adscrito, expresadas ambas en m².

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE

Se denomina al cómputo superficial total máximo que puede edificarse en plantas bajo rasante.

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE

Se denomina al cómputo superficial total máximo que puede edificarse en plantas sobre rasante, con las salvedades indicadas en las normas generales de edificación.

EDIFICACION AUXILIAR

Se define como edificación auxiliar aquélla que sirve de complemento a la edificación principal.

EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO

Edificación o cuerpo de edificación en cuyas plantas se desarrolla un mismo uso.

ENTREPLANTA

Planta formada por un forjado construido entre el suelo de planta baja y su techo que respeta por encima y por debajo alturas libres no inferiores a 2,20 metros, y siempre que ocupe como máximo el 50% de la superficie de la planta baja.

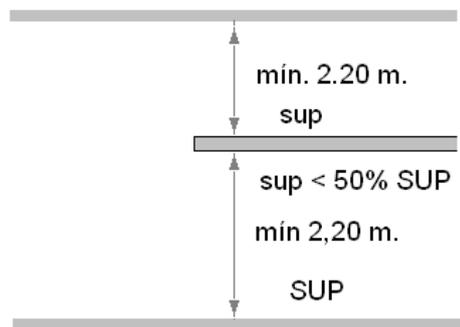


Fig 1.7.1 Entreplanta

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Documento previo al proyecto de edificación, de tramitación obligatoria en Actuaciones en el Área de Interés Ambiental, Edificios catalogados, así como en las solicitudes de licencias de demolición. Su contenido mínimo será el correspondiente al nivel de anteproyecto, acompañándose descripción fotográfica de la edificación de que se trate y de su entorno.

FINCAS O PARCELAS FUERA DE LÍNEA.

Son aquellas en que la alineación oficial no coincide con la actual.

HASTIAL

Paramento que, cerrando parte de la cubierta de una edificación tiene más pendiente que la permitida para los faldones de aquella.

LÍNEA DE FUERZA

Bandas de 200 m de anchura, libres de edificación, para paso de infraestructuras del transporte, servicios, etc. Las señaladas en el PGOU se corresponden con las definidas en el Documento de Bases para la Redacción del PRET de la CM.

MANZANA CERRADA (MC).

Tipología urbana en la que la edificación o el cerramiento o vallado de la parcela (conforme a Normas Urbanísticas) se sitúa sobre la alineación oficial al menos en un 70% de su longitud.

MIRADOR Y CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Construcciones voladas desde la línea de fachada en prolongación de piezas habitables.

Se denominan "miradores" si sus partes acristaladas superan el 80 % del total de su superficie de cerramiento, llamándose "cuerpos volados cerrados" si el acristalamiento no alcanza tal dimensión.

OCUPACIÓN.

Relación porcentual entre la superficie de suelo que la Norma considera ocupada por la edificación y la de la parcela o suelo adscrito a la misma.

PABELLÓN DE VIGILANCIA.

Pequeña construcción destinada a control de accesos, conserjería y vigilancia de un conjunto de edificaciones.

PARCELA.

Porción de terreno cuya aptitud para la edificación queda regulada en la Ordenación.

PARCELA EDIFICABLE

Parte de solar delimitado por sus linderos y las alineaciones oficiales que le afectan.

PARCELA MÍNIMA

Superficie mínima de suelo admisible en el proceso de parcelación y edificación.

PASAJES.

Espacios cubiertos de uso público situados en la planta baja de la edificación para acceso a locales comerciales y portales, en su caso, y conexión peatonal entre espacios de uso público.

Su dominio puede ser público o privado.

PATIO DE PARCELA

Superficie libre de edificación situada en el interior de la parcela edificable. Pueden ser:

- Cerrados en todos sus lados.
- Abiertos en uno o más de sus lados.

PATIO INGLÉS

Situado en colindancia con una de las fachadas de la edificación tiene como función proporcionar acceso, en su caso, y ventilación e iluminación a la planta semisótano. Su cota de piso no será inferior a la cota de suelo de la planta a la que sirva y su longitud no superará 2,50 m la longitud de la fachada a la que sirva. La anchura máxima del patio será 1,50 m y la longitud mínima será 3,00 m.

En el caso de que el patio inglés sirva para dar iluminación a la planta sótano, la cota de piso del patio no distará de la cara inferior del forjado de techo más de 1,00 m y su ancho no superará 1,00 m.

PATIO MANCOMUNADO

Superficie libre de edificación situada sobre dos o más parcelas siempre y cuando los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a su uso como tal, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición.

PIEZA HABITABLE O VIVIDERA.

Se entiende bajo esta denominación aquellas piezas en que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, dando lugar a la permanencia prolongada y continua de personas.

PLANTA BAJO RASANTE

Se entiende por aquella zona de una edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista del mismo 1 metro por encima, medido en vertical, o cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,75 metros por debajo, medidos en vertical.

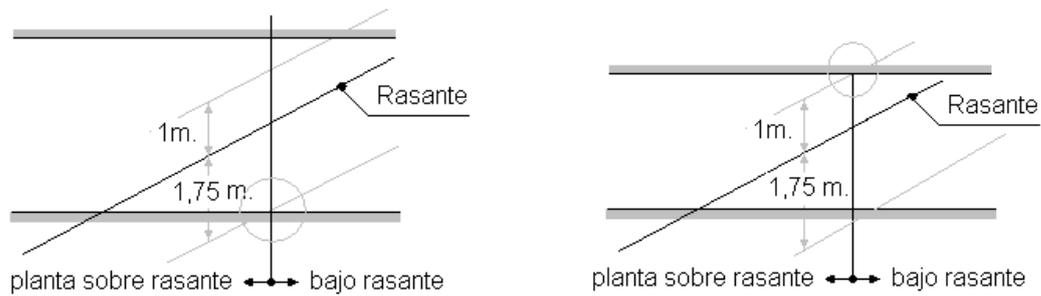


Fig. 1.7.2 Determinación de planta sobre y bajo rasante

PLANTA SOBRE RASANTE

Las zonas de la edificación que no cumplen la condición de planta bajo rasante. Esto es aquella zona de la edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra a un metro o más, medido en vertical, por encima del plano rasante oficial, y que además tiene la cara superior del pavimento de suelo terminado por encima del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,75 metros por debajo, medidos en vertical.

PLANTA CON SUELO BAJO RASANTE

Aquella zona de la edificación cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del plano rasante oficial.

PLANTA BAJA

Aquella zona de planta sobre rasante, cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,5 metros por encima, medidos en vertical.

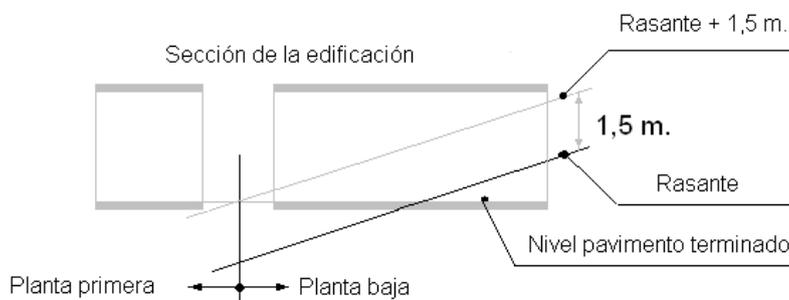


Fig. 1.7.3 Planta baja.

Cuando las alturas de forjado y pavimento coincidan en una zona de edificación, y exista línea divisoria entre la parte considerada como planta baja y la considerada como planta bajo rasante, esa línea no siempre será paralela a las divisorias características del edificio, a efectos de reparto de usos podrá sustituirse por una línea quebrada conveniente a los fines del proyecto que delimite el mismo porcentaje superficial entre ambas partes.

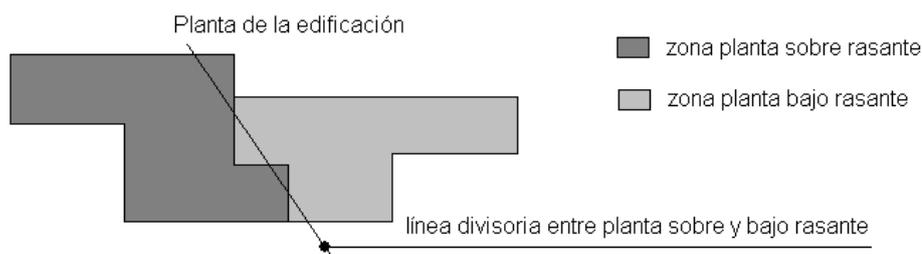


Fig. 1.7.4 Reparto superficial equivalente siguiendo divisorias características de la edificación entre la zona considerada planta sobre rasante y planta bajo rasante.

PLANTA PRIMERA

Aquella zona de planta sobre rasante, que no cumple la condición de planta baja pero que está inmediatamente por encima de la planta baja o aunque no exista zona edificada debajo, si la hubiese cumpliría la condición de planta baja.

OTRAS PLANTAS

Aquella zona de la edificación que está por encima de la planta primera.

PLANTA BAJO CUBIERTA (BC).

Planta cuyos cerramientos exteriores inclinados están conformados con materiales propios de cubierta (aunque se encuentre situada sobre la planta baja, no considerándose nunca planta 1ª). La inclinación de sus cerramientos no sobrepasará los 35° (máxima inclinación permitida en faldones de cubierta).

POLÍGONO.

Unidad Mínima de Ejecución en un Plan Parcial de Ordenación.

RASANTES.

Perfiles longitudinales formados por las cotas altimétricas de una vía, acera o terreno.

RASANTE BASICA

Una vez ejecutadas las vías públicas en el desarrollo de un proyecto de urbanización, las manzanas resultantes, dispondrán de un perímetro de aceras, o de un perímetro mixto de aceras y terreno natural en el caso de colindar con zonas verdes o similares, y, por tanto, una línea divisoria entre la propiedad pública y privada. A esa línea en general alabeada y cerrada la llamaremos "rasante básica", que convenientemente rectificadas sirve de base para fijar las rasantes oficiales.

RASANTES OFICIALES.

Son las definidas por el Plan General en el suelo urbano consolidado y las señaladas por el Planeamiento de Desarrollo en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales en suelo urbanizable.

SUPERFICIE RASANTE DE MANZANA URBANIZADA

Denominaremos así a la superficie que formaría una tela elástica tensada cuyos límites fueran la línea rasante básica definida en el anterior párrafo (la superficie así conformada no presentaría montículos ni depresiones).

PLANO RASANTE PARA CASOS DE TOPOGRAFIA COMPLICADA

El perímetro de cada parcela individual edificable será, en general, una curva cerrada alabeada contenida en la superficie rasante de manzana urbanizada. El plano que contenga la recta que une los puntos de máxima y mínima cota de tal perímetro y a una perpendicular a dicha recta que pase por un punto cualquiera de la misma que además sea horizontal, tendrá la consideración de "plano rasante. Respecto a este plano, en general no horizontal, se aplicarán los conceptos de plantas bajo rasante, planta con suelo bajo rasante, plantas sobre rasante, edificabilidad bajo rasante, edificabilidad sobre rasante, planta baja, planta primera o entreplanta, planta de piso y otras plantas.

En el caso de que existan más de un punto de cota máxima, o mas de un punto de cota mínima, o se den ambos casos, se tomará por punto, bien de cota máxima o de cota mínima al punto central del segmento rectilíneo que una los puntos mas distanciados de igual cota.

RETRANQUEOS.

Línea que fija la situación más próxima posible de la edificación a la alineación oficial y a los linderos de la parcela.

SECTOR.

Unidad mínima de tramitación de un Plan Parcial en suelo urbanizable.

SEMISÓTANO (SS).

Aquella planta cuya cara inferior de su forjado de techo se encuentra en más de un 50 % de su superficie a 1,00 m o más sobre la rasante de acera o del terreno en contacto con la edificación.

SISTEMAS GENERALES (SG).

Conjunto de suelos públicos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios urbanos que atienden a las necesidades del conjunto global de la población y que forman parte de la estructura general y orgánica de la ciudad. Si son de nueva creación, es decir, no están obtenidos, el PGOU gestiona su adquisición adscribiéndolos a suelo urbano (S.G. A S.U.) o a suelo urbanizable (S.G. A U.Z.) o en su caso por expropiación (S.G. EXP.).

SISTEMAS LOCALES O INTERIORES (SL).

Conjunto de suelos reservados por el planeamiento de desarrollo para atender a la población localizada en los sectores objeto de Planes Parciales en el suelo urbanizable, o en las Unidades de Ejecución en el suelo urbano remitido a planeamiento posterior (APR).

SOLAR.

Parcela edificable que dispone de los servicios urbanos mínimos marcados por el planeamiento, teniendo además la vía a que de frente pavimentada la calzada y encintadas sus aceras.

SÓTANO (S).

Planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en un 100 % de su superficie, a menos de 1,00 m por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE (S/R).

También denominada "ocupación sobre rasante", se refiere a la proyección sobre un plano horizontal del perímetro exterior de toda la edificación, incluyendo terrazas, porches, aleros, cuerpos volados, etc., con las salvedades que a estos efectos indican las Condiciones Generales de Edificación.

SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE (B/R).

Coincide con la superficie construida de la planta de sótano de mayor dimensión.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

Suma resultante de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE).

Ámbito de ejecución y gestión en suelo urbano no consolidado y remitido a planeamiento posterior de desarrollo.

En el Plan que se revisa se denominaba Unidad de Actuación (UA).

VALLA O CERRAMIENTO.

Construcción lineal que situada sobre la alineación oficial separa el espacio público del privado.

Provisionalmente y durante la ejecución de una obra puede situarse sobre espacio público.

Su forma, materiales a emplear en su construcción, etc., quedan definidos en Normas y Ordenanzas. Su regulación en detalle podrá ser objeto de Ordenanza Específica Municipal a redactar complementariamente al PGOU por el propio Ayuntamiento.

ZONA.

Superficie de suelo con uso homogéneo en la que se aplica una Ordenanza determinada (dicha ordenanza se suele también denominar "Norma Zonal").