

CAPITULO 1º. GENERALIDADES

1.1. FUNDAMENTO DEL PLAN GENERAL

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Cuenca tiene su fundamento en el hecho de la redacción de un Documento de Planeamiento que actúe como instrumento de Cuenca.

El Plan General define los instrumentos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, cualquiera que sea la clase o categoría del mismo.

Igualmente delimita las competencias urbanísticas propias del derecho a la propiedad del suelo, ya sea directamente o a través de los documentos de desarrollo que el mismo prevee.

El Plan General ha sido redactado en virtud de lo dispuesto en el vigente Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante TRLS/92, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

1.2. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

El contenido de este Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cuenca se rige por la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR/92) y sus Reglamentos.

Entre sus objetivos está clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable. (Art. 20.1 R.P.).

La Documentación de este Plan General Municipal de Ordenación se guía por lo definido en el Art. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Las Normas Urbanísticas se organizan en un total de nueve capítulos.

Los capítulos 1, 2, 3 y 4 contienen las Normas de carácter general derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación.

Cada uno de los capítulos desarrolla el siguiente contenido:

Capítulo 1º. "Generalidades", que contiene las Normas relativas a la naturaleza, ámbito, vigencia, criterios, efectos y contenido documental de las mismas.

Capítulo 2º. "Normas para el desarrollo del Planeamiento", que contiene las Normas por las que se regulan, para cada clase de suelo, los instrumentos de planeamiento de

nivel jerárquico inferior, que habrán de redactarse para desarrollar de manera pormenorizada el Plan General y legitimar su posterior ejecución.

Capítulo 3º. "Normas Generales", que establece las condiciones generales y particulares de los usos contemplados en el Plan General, así como las condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno.

Capítulo 4º. "Régimen Urbanístico del Suelo", determinando los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión para cada uno de los suelos no urbanizables, urbanizables no programados y programados, y suelo urbano.

En los capítulos 5, 6, 7 y 8, se desarrollan las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan, según se indica a continuación:

Capítulo 5º. "Normas particulares para el suelo no urbanizable", incluyendo una regulación de las áreas de especial protección, así como de suelo no urbanizable común.

Capítulo 6º. "Normas particulares para el suelo urbanizable no programado".

Capítulo 7º. "Normas particulares para el suelo urbanizable programado".

Capítulo 8º. "Condiciones particulares para la clase de suelo urbano. Ordenanzas de la edificación y uso del suelo".

Por último en el capítulo 9, se realiza un Inventario provisional de Bienes Inmuebles:

Capítulo 9º. "Normativa de protección de Bienes Inmuebles", en el que se incluye la Normativa de Protección, así como un Inventario Provisional.

1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de este Plan General Municipal de Ordenación es el término Municipal de Cuenca, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones, de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro él.

1.4. VIGENCIA

El Plan General entrará en vigor de acuerdo con lo establecido en la legislación del suelo y del régimen local que sea de aplicación.

La vigencia de este documento de Planeamiento es indefinida, y como mínimo de ocho años, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones. (Art. 154.1 R. P.).

El Plan General sustituye plenamente al Texto Refundido con Modificaciones Puntuales y Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, aprobado definitivamente por Orden de 11 de marzo de 1988 de la Consejería de Política Territorial de la J.C.C.M., publicado en el B.O.C.M. de 22/3/88, que queda derogado expresamente a la entrada en vigor del presente.

Cualquier alteración de su contenido habrá de abordarse mediante el oportuno expediente de Revisión o Modificación. (Art. 154.2 R. P.).

Dichos expedientes se habrán de sujetar a las mismas condiciones enunciadas para su formulación, teniendo en cuenta lo definido en los Art. 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

1.5. CRITERIOS DE REVISIÓN

A los ocho (8) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior.

No se fijan en este Documento criterios fijos para que se proceda a su Revisión, pudiendo realizarse, a criterio razonado del Ayuntamiento, o en virtud a circunstancias de otra índole que así se estimen, conforme a lo establecido en el Art. 156 del Reglamento de Planeamiento.

Sin embargo se podrá acudir a dicha revisión cuando las previsiones fijadas en él sean sobrepasadas o cuando acontecimientos suficientemente justificados así lo aconsejen.

El Programa de Actuación del Plan General será revisado una vez transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor, y en cualquier caso en cuanto se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando cualquier Organismo Público necesite iniciar obras, inversiones o acciones que alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones del Programa.
- b) Cuando la Inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos sea un veinticinco por ciento (25%) superior o inferior como media en dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico Financiero.

- c) Cuando a criterio razonado del Ayuntamiento, o en virtud a circunstancias de otra índole que así se estime, se considere necesaria para la agilización del proceso urbanizador en aras a la potenciación de la actividad de la colectividad.

1.6. EFECTOS DEL PLAN GENERAL

La entrada en vigor del Plan General le confiere en virtud de los Art. 131 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo los efectos de, ejecutoriedad, obligatoriedad y publicidad de su cumplimiento.

- 1º. Ejecutoriedad, por la que las determinaciones contenidas en el Plan General son inmediatamente ejecutivas desde la publicación de la Aprobación Definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 124 TRLS/92.
- 2º. Obligatoriedad, por la que todos los particulares y la Administración están obligados al cumplimiento de las determinaciones de aplicación.
- 3º. Publicidad, por la que todos los documentos integrantes del Plan General, y los de su desarrollo, son públicos y accesibles al ciudadano, pudiendo consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.
- 4º. Declaración de interés social a efectos de expropiaciones.

1.7. DOCUMENTOS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Cuenca en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

Si hubiera imprecisión en los criterios de la interpretación de cualquiera de las partes o elementos constitutivos del presente Plan General, prevalecerá la mas favorable al mejor criterio en favor de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, de la protección del medio ambiente y de las previsiones de actuación de las Administraciones, y en favor del interés más general de la colectividad.

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

1.7.1. Memoria Descriptiva y Justificativa.

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

1.7.2. Normas Urbanísticas

Constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Cuenca. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

1.7.3. Programa de actuación

Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los sistemas generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento de Cuenca como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

1.7.4. Estudio Económico-Financiero

Recoge el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Cuenca y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de costes.

1.7.5. Planos de ordenación.

- Plano nº1: Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del suelo no urbanizable.

A escala 1/25.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida para la totalidad del término municipal de Cuenca. En este plano se establece la regulación pormenorizada del suelo no urbanizable común y de especial protección en sus distintas categorías. En su contenido específico, regulación pormenorizada del suelo no urbanizable común y de especial protección prevalece sobre cualquier otro plano.

Carece de eficacia ordenadora en relación con la clasificación de los suelos urbanizables, programados o no programados, y de los suelos urbanos.

- Plano nº2: Estructura general y orgánica. Sistemas generales

A escala 1/5.000 contiene el modelo resultante para la ordenación de la ciudad definido por los sistemas generales de: comunicaciones, espacios libres y equipamientos. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos en la parte del Término Municipal que estos últimos no recogen.

- Plano nº3: Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el suelo urbanizable.

A escala 1/5.000 contiene la clasificación del suelo para la ciudad y su entorno sobre la base del plano de estructura general y orgánica. Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbanizable.

- Plano nº4: Régimen y gestión de los suelos urbanizables y no urbanizables.

A escala 1/5.000, contiene la clasificación del suelo y la delimitación de ámbitos de planeamiento y gestión posterior, así como el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar incluidas en el Programa de Actuación, para los suelos urbanizables y no urbanizables, correspondientes a la ciudad y su entorno, elaborado a partir del plano de estructura general y orgánica. Como plano de ordenación sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre algunos de los restantes planos.

- Plano nº5: Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano.

A escala 1/2.000, recoge la parte de los sistemas generales pertenecientes a esta clase de suelo y el diseño de las alineaciones y rasantes de todo el viario, así como las alineaciones interiores de manzanas; el régimen edificatorio y de usos pormenorizados propio de cada zona y los ámbitos del planeamiento

remitido. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos en lo concerniente al suelo urbano.

- Plano nº6: Régimen y gestión del suelo urbano.

A escala 1/2.000 contiene la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión remitidos y el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar incluidas en el Programa de Actuación, y las que se preveen sobre sistemas generales y locales.

Incluye la delimitación de las áreas de reparto en el suelo urbano. Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen a las de cualquiera de los restantes planos.

- Plano nº7: Red viaria, alineaciones y rasantes.

A escala 1/1.000 recoge la clasificación jerárquica del viario; las secciones tipo; y la definición pormenorizada de las alineaciones y rasantes de elementos de nueva creación o que modifican los existentes. En su contenido específico prevalece sobre cualquiera de los restantes planos.

- Plano nº8: Clasificación del suelo, calificación, régimen y gestión, red viaria y alineaciones en los núcleos pedáneos.

A escala 1/1.000 recoge la ordenación detallada de los núcleos pedáneos del municipio.

- Plano nº9: Esquema de la Red de Abastecimiento

A escala 1/5.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las condiciones y elementos básicos de la Red de Abastecimiento. Debe considerarse como indicativo.

- Plano nº10: Esquema de la Red de Saneamiento.

A escala 1/5.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con los elementos fundamentales de la Red de Saneamiento. Debe considerarse como indicativo.

- Plano nº11: Esquema de la Red de Energía Eléctrica.

A escala 1/5.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las grandes líneas y centros de transformación de la Red de Energía Eléctrica. Debe considerarse como indicativo.

1.7.6. Información urbanística.

El resto de la documentación del Plan presenta un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

1.8. TERMINOLOGÍA

A efectos de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se utilicen los términos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativamente se expresa en las mismas.

En las posteriores fases de desarrollo del presente Plan General, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc. habrán de contemplarse y respetarse estas mismas terminologías para el ámbito de su actuación.

VIVIENDA COLECTIVA.

Tipología de edificación en la que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso desde el exterior y en su caso las comunicaciones horizontales y verticales.

MANZANA CERRADA.

Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser MANZANA CERRADA COMPLETA O CUAJADA en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie de suelo exceptuando o no los patios de parcela o, MANZANA CERRADA con PATIO DE MANZANA en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.

BLOQUES ABIERTOS.

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

VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente que constituye unidad registral. Puede ser:

VIVIENDA UNIFAMILIAR Aislada.

La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

VIVIENDA UNIFAMILIAR Pareadas.

Son aquellas que aun ocupando parcelas independientes se adosan por uno de sus linderos a la vivienda colindante.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Adosadas en hilera o fila.

Son aquellas que aún ocupando parcelas independientes se adosan por dos de sus linderos laterales a las dos viviendas colindantes, formando desarrollos lineales.

VIVIENDA EXTERIOR.

Aquella que tiene al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza o alternativamente sobre espacio libre de uso público o privado que cumpla todas las condiciones siguientes:

- * Dimensión mínima tal que en planta se pueda inscribir una circunferencia de al menos 20 m. de diámetro.

- * Que estén en contacto directo con al menos dos vías públicas o plazas a través de pasajes con dimensiones en todos sus puntos iguales o superiores a 6 m. de ancho con 4 m. de altura libre.

- * Que no esté edificado en planta baja.

EDIFICIO EXCLUSIVO.

Aquel en el que en todos sus locales se desarrollan actividades contempladas dentro del mismo uso.

PARCELA NETA

Parte de terreno, apto o no para la edificación según la ordenanza que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios libres y zonas verdes de uso público.

PARCELA MÍNIMA

Es la menor parcela neta admisible a efectos de parcelación, reparcelación o edificación.

PARCELA EDIFICABLE

Es la parcela en la que se puede actuar conforme a la Ordenanza de aplicación.

Esta parcela podrá ser edificada cuando reúna las condiciones de solar, conforme al Artículo siguiente, o cumpla con las determinaciones del Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

SOLAR

Es la parcela edificable situada en suelo urbano que reúna los siguientes requisitos:

- a/ Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b/ Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c/ Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a la que de frente.

SOLAR EDIFICABLE

El solar definido según el artículo anterior, tendrá la consideración de edificable cuando su superficie sea igual o superior a la definida para la parcela mínima edificable en la Ordenanza correspondiente.

MANZANA.

Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.

LINDES O LINDEROS

Son las líneas perimetrales que señalan los límites de una parcela.

La línea que limita las parcelas colindantes se denomina lindero lateral y aquella que limita con la vía pública se denomina lindero frontal. El lindero opuesto al frontal se denomina testero.

FONDO EDIFICABLE

Es la dimensión, definida cuantitativamente y referida a la alineación exterior, que habrá de alcanzar, como máximo, la fachada interior de la edificación.

Se medirá siempre en el sentido normal al eje de la calle desde la alineación exterior.

ALINEACIÓN OFICIAL

Es la línea resultante de la definición sobre el terreno de la fijada como tal en los Planos de Ordenación.

Se recogen las siguientes:

- a/ Alineación exterior o pública: Es la línea que delimita los suelos definidos como parcela edificable de aquellos destinados a vías o espacios públicos.
- b/ Alineación interior o privada: Es la línea que define el planeamiento como separación entre las áreas ocupables por la edificación y los espacios libres de la parcela.
- c/ Alineación virtual en plantas superiores: Es la línea que define el planeamiento como posición de las fachadas de un edificio en las plantas superiores a la baja.

LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN

Es la que delimita la fachada de la planta de la edificación con el terreno.

RASANTES NATURALES DEL TERRENO

Son las cotas o alturas sobre el nivel medio del mar en Alicante de los perfiles longitudinales de las vías o terrenos existentes, antes de desarrollar los trabajos de urbanización.

RASANTES OFICIALES

Son las cotas de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o paseos peatonales, definidos en el Planeamiento.

En los casos de situaciones existentes, se considerará así al perfil ya ejecutado.

La rasante oficial en un punto determinado es el resultado de trazar el perfil longitudinal de la vía en cuestión.

FINCA FUERA DE LÍNEA

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie limitada por las alineaciones actuales.

FINCA RETRANQUEADA

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

SUPERFICIE OCUPABLE

Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Es el área comprendida dentro de la parcela edificable, que no es susceptible de ser edificada, en cumplimiento de la normativa de ocupación máxima de la misma.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

EDIFICABILIDAD

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

Se distinguen dos tipos de edificabilidades:

- a/ Edificabilidad Bruta: Expresando la relación entre la superficie o volumen total edificable y la superficie total de una zona, incluyendo las parcelas edificables y los suelos libres de cesión obligatoria.

- b/ Edificabilidad Neta: Expresando dicha relación con la parcela neta, una vez deducidos los espacios libres.

Esta edificabilidad se establece como la relación en cifra de metros cuadrados edificados (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trate.

PLANO DE FACHADA

Es el conjunto de paramentos verticales de una edificación, a excepción de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, que pueden observarse desde la vía pública o espacio libre al que de frente.

CERRAMIENTO DE PARCELA

Es el elemento constructivo que situado sobre los linderos de una parcela la delimita físicamente.

PORTAL

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

PASAJES

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales o portales y conexión peatonal entre espacios de uso público.

MEDIANERÍA

Es el elemento constructivo de una edificación que es común o que la separa de la edificación existente o posible de la parcela colindante.

RETRANQUEO DE FACHADA

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de calle y la línea de la edificación.

RETRANQUEOS INTERIORES

Ancho de las fajas de terreno comprendidas entre los linderos no principales de la parcela y los cuerpos de edificación más cercanos a ellos.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

Es la dimensión de la distancia que separa las fachadas de las edificaciones consideradas. Esta dimensión es medible en cualquier punto de los planos de las fachadas.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

ALTURA DE CORNISA

Es la distancia vertical desde la rasante oficial, en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

ALTURA DE CORONACIÓN

Es la distancia vertical desde la rasante oficial, en contacto con la edificación, hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

ALTURA TOTAL

Es la distancia vertical desde la rasante oficial, en contacto con la edificación, hasta la cumbrera más alta del edificio.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

Es el máximo valor que puede alcanzar la altura de la edificación y que viene definida en las presentes Normas y planos. La medición se realizará de acuerdo con la delimitación de altura de cornisa.

Esta altura se puede medir en unidades métricas o en número de plantas del edificio por encima de la cota origen, incluida la planta baja, en cualquier caso habrán de cumplirse ambas condiciones.

ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS

Es la distancia entre el suelo y el techo de una planta, ambos terminados.

ALTURA DE PISO

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

SÓTANO

La planta cuya cara inferior del forjado del techo se encuentra en alguno de sus puntos a menos de un (1) metro por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

SEMISÓTANO

La planta cuya cara superior del forjado del suelo está situada a más de 30 cm. bajo la rasante oficial y cuya cara inferior del forjado del techo se encuentra en alguno de sus puntos a más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

Cuando una pieza presente su suelo una parte por debajo de la rasante y una parte por encima de la misma, será considerada toda ella como semisótano o planta baja, según que el porcentaje de la primera sea igual o superior al 50% del total.

PLANTA BAJA

Se considera planta baja aquélla cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos a una profundidad máxima de 30 cm. de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de un metro por encima de la rasante. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura.

LOCAL

Es el conjunto de piezas contiguas dedicadas a realizar una misma actividad.

LOCAL EXTERIOR

Es aquel local en el que alguna de sus piezas da sobre vía o espacio público libre de edificación.

PIEZA HABITABLE

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo con presencia prolongada de personas.

Deberá cumplir las condiciones de local exterior o dar sobre patios que cumplan las condiciones dimensionales establecidas.

PATIO

Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de la edificación.

PATIO DE PARCELA

Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

PATIO DE MANZANA

Es aquel que, estando definido gráficamente en el planeamiento, forma con los de las parcelas colindantes, un único espacio libre para todas ellas.

PATIO INGLÉS

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

ANCHURA DE PATIOS

Es la medición de la separación de los paramentos de fachada del patio, opuestos entre sí.

ALTURA DEL PATIO

Es la medición de la dimensión entre el más alto de los paramentos del patio y la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

CLASE DE SUELO

Superficie de terreno en que se divide el término municipal en función a su clasificación urbanística.

Existen tres clases de suelos: urbanos, urbanizables programados o no programados y no urbanizables, sujetos a su régimen urbanístico correspondiente.

USO GLOBAL O USO CARACTERÍSTICO

Es uso global el que se considera más apropiado en las zonas que se señalan en las Ordenanzas, en correspondencia con la zonificación del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales.

USO PERMITIDO O USO COMPATIBLE

Es uso permitido el que se considera adecuado en las zonas que se señalan en las Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales.

USO PROHIBIDO O USO INCOMPATIBLE

Es uso prohibido aquel que no se consiente por ser inadecuado en las zonas que se señalan en las Ordenanzas, en correspondencia con la zonificación del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales.

DENSIDAD

Número de viviendas permitidas por el Plan General expresadas por unidad de superficie del suelo en que se sitúan.

ZONA

Superficie de uso urbanístico característico homogéneo, en la que se aplica una ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.

ÁREAS DE REPARTO

Ámbitos territoriales en los que se dividen los suelos Urbano y Urbanizable a efectos de fijación, en cada uno de ellos, del Aprovechamiento Tipo.

APROVECHAMIENTO REAL DE UN TERRENO

Superficie edificable en ese terreno que resulte de la aplicación directa de las determinaciones que, sobre intensidad de uso, establece el Plan General para ese terreno.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO DE UN TERRENO

Aprovechamiento real de un terreno que tenga carácter privado, homogeneizado o ponderado respecto del uso y tipología edificatoria característica o predominante en el área de reparto en la que esté situado el terreno.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO TOTAL DE UN ÁREA DE REPARTO

Suma de los aprovechamientos lucrativos correspondientes a los terrenos comprendidos en cada Área de Reparto.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TIPO DE UN ÁREA DE REPARTO.

Aprovechamiento lucrativo total de un Área de Reparto expresado en unidad de superficie de área de reparto excluidos los terrenos que afectan a dotaciones o equipamientos públicos de carácter general o local ya existentes.

SECTOR

Ámbito mínimo de planeamiento en que se ha dividido el suelo urbanizable programado, a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales.

POLÍGONO

Ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano y en suelo urbanizable programado, puede delimitarse para la ejecución del presente Plan General con la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de la urbanización, en los términos previstos por el Documento de Planeamiento correspondiente.

Es por ello que deberá actuarse siempre por polígonos completos, en cualquiera de las fases de desarrollo del presente Plan General. Se mantiene, esta denominación suprimida en el TRLS/92, para facilitar la gestión de polígonos en desarrollo.

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano. Su objeto es permitir la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, entre propietarios afectados por una actuación.

SISTEMAS GENERALES

Son aquellos terrenos que constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y de ordenación del territorio.

SISTEMAS LOCALES O INTERIORES

Son el conjuntos de viales, espacios libres y equipamientos destinados a cubrir las necesidades específicas de un sector o unidad de ejecución.

OBRAS DE NUEVA PLANTA

Las que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

OBRAS DE REFORMA

Las siguientes:

- * Ampliación de edificios existentes.
- * Reforma de edificios existentes, que afecten a la distribución, estructura o aspecto exterior del edificio.
- * Modificación de huecos de fachada.
- * Las que precisen colocación de andamios.
- * Primera adaptación de locales comerciales de superficie superior a 30 m².
- * Adaptación de locales comerciales cuyas obras afecten a la distribución, estructura o aspecto exterior del edificio.

OBRAS MENORES

Las siguientes:

- * Las que no afectan a la estructura, ni son obras de nueva planta ni de reforma integral aun pudiendo variar la distribución o decoración interior del local o vivienda.
- * Primera adaptación de locales comerciales de superficie inferior a 100 m², que no afecte a distribución, estructura o aspecto exterior del edificio.

OBRAS DE DEMOLICIÓN

Aquellas que tiendan a la demolición total de un edificio o construcción.

1.9. ABREVIATURAS UTILIZADAS

Teniendo en cuenta que estas Normas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística vigente que se cita a continuación, se acompaña su relación con las siglas que en el presente texto se utilizarán en lo sucesivo.

- * Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992 de 26 de junio) TRLS/92
ó Ley del Suelo
- * Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78 de 23 de junio BOE 18-9-78) R.P.
- * Reglamento de Disciplina Urbanística R.D. 2187/78 de 23 de junio, BOE 18-9-78 R.D.
- * Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 3288/78 de 25 de agosto, BOE 31-1-79 y 1-2-79 R.G.
- * Plan General Municipal de Ordenación Urbana P.G.
- * Programa de Actuación Urbanística P.A.U.
- * Plan Parcial de Ordenación Urbana P.P.

- * Plan EspecialP.E.
- * Plan Especial de Reforma InteriorPERI
- * Estudio de DetalleE.D.
- * Proyecto de UrbanizaciónP.U.