

**DILIGENCIA DE SECRETARÍA.-** D<sup>a</sup>. MARÍA NATIVIDAD GALAN VERDE, en ejercicio de sus funciones como Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Valmojado, (Toledo), a la fecha de la presente, **PARA HACER CONSTAR**, que este documento que forma parte del Expediente de Revisión de las NN.SS., fue **aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha de 27 DIC 2001**, consecuencia de las modificaciones propuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo.-----

-----De tal forma que este documento, tras todo lo anterior, se somete y remite a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, para su **APROBACIÓN DEFINITIVA**, en virtud de lo establecido en el art. 37 y Disposición Transitoria 4<sup>a</sup>. de la Ley 2/98, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La-Mancha.

Valmojado, 28 DIC 2001  
LA SECRETARIA.



Fdo.- M<sup>a</sup>. Natividad Galán Verde.

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALMOJADO 1996 TOLEDO**

**ANEXO DE DEFINICIÓN DE CONCEPTOS**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento quedó en suspenso por la C.P.U. en sesión celebrada el día 21-12-00 y que habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios se levanta la suspensión y por tanto se considera aprobado definitivamente con fecha 15-7-02.

**APROBACIÓN PROVISIONAL**



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO

Fdo: M. TERESA EDEBAN PERONA



## ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

### ÍNDICE DEL ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS.-

<u>INTRODUCCIÓN</u> .....	7
<u>ORDENACIÓN URBANÍSTICA.</u> .....	7
<u>PLANEAMIENTO</u> .....	7
<u>FIGURAS DE PLANEAMIENTO</u> .....	7
Planeamiento Directriz. ....	7
Planeamiento General. ....	7
Planeamiento de Desarrollo .....	7
Planeamiento de Detalle .....	8
<u>SUELO</u> 8	
<u>ZONAS</u> .....	8
Carácter de una zona. ....	8
Clases de zonas. ....	8
<u>UNIDADES DE ACTUACIÓN</u> .....	9
<u>PARCELACIÓN</u> .....	9
<u>PARCELA</u> .....	9
<u>FINCA</u> .....	10
<u>PARCELACIÓN RÚSTICA</u> .....	10
Parcela rústica. ....	10
<u>PARCELACIÓN URBANA</u> .....	10
Parcela urbana. ....	10
<u>PARCELACIÓN URBANÍSTICA</u> .....	10
Parcela edificable .....	10
Parcela inedificable .....	10
Parcela independiente .....	10
Parcela mancomunada .....	11
Parcela mínima .....	11
<u>PARCELACIÓN ILEGAL</u> .....	11
<u>REPARCELACION</u> .....	11



Visto por la C.P.L. En sesión de fecha 21 DIC. 96

Y aprobado definitivamente con fecha 15-1-97



<b>SISTEMAS URBANÍSTICOS</b> .....	11
<b>SISTEMAS GENERALES</b> .....	12
<b>SISTEMAS INTERIORES O LOCALES.</b> .....	12
<b>ALINEACIONES</b> .....	12
<b>A) Alineaciones exteriores.</b> .....	12
<b>B) Alineaciones interiores.</b> .....	12
<b>C) Linderos.</b> .....	12
<b>ALINEACIONES OFICIALES</b> .....	13
<b>RASANTES</b> .....	13
<b>RASANTES OFICIALES</b> .....	13
<b>FONDO EDIFICABLE</b> .....	13
<b>RETRANQUEOS</b> .....	13
<b>DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES</b> .....	13
<b>ÁREAS DE MOVIMIENTO</b> .....	13
<b>MANZANA</b> .....	14
<b>CERRAMIENTO DE PARCELA</b> .....	14
<b>EDIFICACIÓN</b> .....	14
<b>EDIFICACIÓN ILEGAL</b> .....	14
<b>EDIFICIO.</b> .....	14
<b>CERRAMIENTO DE EDIFICACIÓN.</b> .....	14
<b>HUECOS</b> .....	15
<b>FACHADAS.</b> .....	15
<b>MEDIANERÍAS</b> .....	15
<b>CUBIERTA.</b> .....	15

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha  
21 DIC. 96  
Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-3-02





<b>CUMBRERA</b> .....	15
<b><u>LÍNEAS DE EDIFICACIÓN</u></b> .....	16
<b><u>CUERPOS DE LA EDIFICACIÓN</u></b> .....	16
<b>FORJADO</b> .....	16
<b>PLANTA</b> .....	16
Planta Baja .....	17
Entreplanta .....	17
Plantas de piso .....	17
Planta de cubierta .....	17
Planta Abuhardillada .....	17
Planta Sótano .....	17
Planta de Semisótano .....	17
<b>CUERPOS CERRADOS DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	17
<b>CUERPOS ABIERTOS DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	18
Porches .....	18
Terrazas .....	18
Azoteas .....	18
<b>CUERPOS ENTRANTES</b> .....	18
<b>CUERPOS VOLADOS</b> .....	18
Balcones .....	18
Cuerpos volados cerrados o miradores .....	19
<b>ELEMENTOS SALIENTES</b> .....	19
Aleros .....	19
Hastiales .....	19
Petos, antepechos o cornisas .....	19
Marquesinas .....	19
Escaleras de incendios .....	19
Rejas .....	19
Zócalos .....	19
Parasoles .....	20
Jardineras .....	20
Portadas, escaparates y vitrinas .....	20
Escaleras de acceso .....	20

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha 16  
21 DIC 96  
Y aprobado definitivamente  
con fecha 17.12.96





<b>ELEMENTOS PROVISIONALES</b> .....	20
Toldos y persianas .....	20
Muestras .....	20
Banderines .....	20
<b>REMATES</b> .....	20
<b><u>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN</u></b> .....	21
<b>ALTURA DE PLANTA</b> .....	21
<b>ALTURA LIBRE DE PLANTA</b> .....	21
<b>ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA</b> .....	21
<b>INCLINACIÓN MÁXIMA</b> .....	22
<b>PENDIENTE MÁXIMA</b> .....	22
<b>PETO MÁXIMO</b> .....	22
<b>ENVOLVENTE DEL EDIFICIO</b> .....	22
<b>PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	22
<b><u>TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN</u></b> .....	22
<b><u>SUPERFICIE CONSTRUIDA</u></b> .....	23
<b>SUPERFICIE EDIFICADA</b> .....	24
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b> .....	24
<b>EDIFICABILIDAD</b> .....	24
<b>OCUPACIÓN</b> .....	24
<b>SUPERFICIE OCUPABLE</b> .....	25
<b>SUPERFICIE OCUPADA</b> .....	25
<b>DENSIDAD</b> .....	25
<b><u>PATIOS</u></b> .....	25
<b><u>SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS</u></b> .....	27

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha  
21 DIC. 02  
Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-7-02





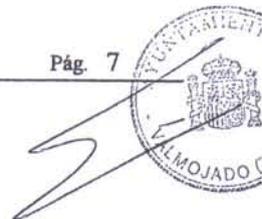
SERVICIOS DE AGUA .....	27
SERVICIOS DE ACONDICIONAMIENTO .....	27
SERVICIOS ELÉCTRICOS .....	27
SERVICIOS DE ENERGÍA .....	27
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN .....	27
SERVICIOS DE RESIDUOS .....	28
SERVICIOS DE VENTILACIÓN .....	28
SERVICIOS DE PROTECCIÓN .....	28
SERVICIOS DE TRANSPORTE .....	28
SERVICIOS DE ACCESOS .....	28
SERVICIOS DE APARCAMIENTO .....	28
SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO .....	28
<u>USOS URBANÍSTICOS</u> .....	29
DOTACIÓN .....	29
INTENSIDAD DE USO .....	29
CATEGORÍA DE USO .....	29
<u>DETERMINACIONES DE LOS USOS URBANÍSTICOS</u> .....	29
<u>TIPOLOGÍA O CLASIFICACIÓN DE USOS</u> .....	32

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 1996

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-7-92



## INTRODUCCIÓN

La definición de conceptos que se enumeran a continuación, tiene objeto exclusivo la interpretación unificada del texto normativo vinculante que se incluye en el presente documento con el fin de lograr una mayor clarificación de los criterios utilizados para definir la ordenación y homogeneizar de la interpretación que se puede dar al significado de aquellos conceptos técnicos no utilizados en el lenguaje común.

## ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se entiende por este término la regulación del uso, utilización y destino del territorio en relación con los asentamientos humanos y supone fijar los criterios y las condiciones que se deben cumplir para que se pueda producir la formación y ampliación de los núcleos urbanos y la realización de las edificaciones de una forma ordenada y conveniente en orden a aumentar la calidad de vida, preservar el medio-ambiente y mantener o lograr el equilibrio socio-económico de las actividades humanas.

## PLANEAMIENTO

Se entiende por planeamiento la acción de definir la ordenación urbanística del territorio en documentos con vinculación jurídica que tienen un contenido específico según el ámbito territorial que se ordena, y una mayor o menor definición de detalle según su grado de aproximación a permitir el hecho último de la edificación.

## FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Son los distintos instrumentos de planeamiento previstos en la Ley del Suelo para definir la ordenación urbanística territorial. Puede ser:

### **Planeamiento Directriz.**

Plan Nacional de Ordenación.  
Planes Directores Territoriales de Coordinación.

### **Planeamiento General.**

Plan General de Ordenación Municipal  
"Normas Subsidiarias"  
"Normas Complementarias"

### **Planeamiento de Desarrollo**

Planes Parciales  
Programas de Actuación Urbanística  
Planes Especiales.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 96

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15.07.02

**INGORMA S.L.**



Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 1992

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-7-92

## Planeamiento de Detalle

Estudios de Detalle  
Proyectos de Urbanización

## SUELO

Es el concepto jurídico de las superficies de terreno que comprende el territorio a los efectos de su ordenación urbanística.

El suelo se divide según su ordenación en:

## ZONAS

Corresponden a aquellas superficies con tratamiento homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo.

### **Carácter de una zona.**

Se entiende por carácter de una zona los aspectos urbanísticos relevantes que la distinguen de los demás y pueden ser:

- Su uso urbanístico predominante o su intensidad.
- Su tipología de edificación.

### **Clases de zonas.**

Las múltiples zonas en que se puede subdividir el suelo ordenado se agrupan en dos tipos genéricos:

#### a) Zona de espacios libres.

Son aquellas superficies que no son susceptibles de edificación, cuya titularidad no corresponde exclusivamente al Órgano Urbanístico Actante, siendo por lo tanto de dominio público y destinadas a usos fundamentalmente públicos o de servicios públicos, pudiéndose incluir en estas zonas aquellos espacios que con titularidad privada se destinan a usos públicos.

Comprende fundamentalmente:

- Zonas de Red Viaria:

Corresponden a las superficies destinadas al tráfico rodado peatonal o aparcamientos.



- Zonas Verdes:

Corresponden a las superficies de parques, jardines, áreas peatonales, zonas de juegos, áreas deportivas destinadas al uso de recreo y expansión.

b) Zonas edificables.

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación como susceptibles de edificar.

Dentro del concepto genérico de zonas edificables pueden existir tantas zonas como agrupaciones por características homogéneas se definan en la Ordenación.

En las zonas edificables a su vez existen dos tipos de superficies en relación con las edificaciones:

- Superficies ocupables:

Son aquellas susceptibles de ocupar por la edificación propiamente dicha.

- Superficies libres:

Son aquellas superficies no ocupadas por la edificación que se pueden destinar a usos similares a los de las zonas de espacios libres.

UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se entiende por este término el conjunto de superficies de suelo que se delimitan para la ejecución del Planeamiento de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

Las Unidades de actuación comprendidas en el SUELO URBANIZABLE, se denomina SECTORES.

PARCELACIÓN

Se entiende por parcelación, cualquier división en lotes del territorio.

PARCELA

Se entiende por parcela cada uno de los lotes que componen una parcelación.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecl



21 DIC. 96

Y aprobado definitivamente  
con fecha...15...7...02.....



## FINCA

Es el concepto jurídico de los lotes que componen la superficie terrestre en función de su diferente titularidad.

## PARCELACIÓN RÚSTICA

Se entiende por este término, la parcelación correspondiente a las distintas fincas que comprende el territorio reflejadas en los planos parcelarios del Catastro de Rústica.

### **Parcela rústica.**

Corresponde al concepto de lote de la parcelación rústica. relevantes que

## PARCELACIÓN URBANA

Se entiende por este término, la parcelación que existe en el suelo urbano, bien sea como resultado de una parcelación urbanística, bien sea por corresponder a las fincas que componen el núcleo de población reflejadas en los planos del Catastro de Urbana.

### **Parcela urbana.**

Corresponde al concepto de lote de una parcelación urbana.

## PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Con el fin de asegurar la aplicación correcta de estas Normas, se define como parcelación urbanística aquella parcelación que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

En las parcelaciones urbanísticas se distinguen distintos tipos de parcelas:

### **Parcela edificable**

Es aquella susceptible de ocupar por una edificación.

### **Parcela inedificable**

Es aquella en la que no se puede edificar.

### **Parcela independiente**

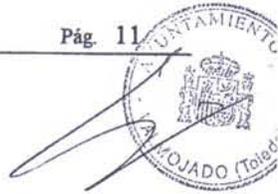
Es aquella que corresponde a un único titular.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 90

Y aprobado definitivamente  
con fecha... 15... 7... 92...



### **Parcela mancomunada**

Es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.

### **Parcela mínima**

Es la menor superficie de parcela admisible a efectos de su edificación.

## **PARCELACIÓN ILEGAL**

Se entiende por este término aquellas parcelaciones que se realizan sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realizar con la intención manifiesta o encubierta de llevar a cabo su posterior edificación con la formación de un núcleo de población, considerándose con ello a los efectos de aplicación de la Normas Urbanísticas y del ordenamiento jurídico, como una "Parcelación Urbanística".

La necesidad de definir la parcelación ilegal incluyendo los conceptos de intención manifiesta o encubierta de edificar, resulta imprescindible para deslindar la parcelación urbanística de la parcelación rústica, ya que el promotor de una parcelación ilegal amparada como parcelación rústica, nunca dá lugar a formación de un núcleo de población, pues él directamente no pretende edificar. Para evitar los hechos consumados de esta acción ilegal de parcelar, se señalan en las Normas Urbanísticas una relación de supuestos de parcelación que se consideran o pueden considerarse como Parcelaciones Urbanísticas y por tanto ilegales con independencia de que formen o no núcleo de población.

## **REPARCELACION**

Se entiende por reparcelación la agrupación de finca comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. (Artículo 164 T.R. Ley del Suelo).

## **SISTEMAS URBANÍSTICOS**

Se entiende por este término el conjunto de superficies que por su destino urbanístico, estructuran el territorio ordenado.

Corresponden fundamentalmente a las siguientes zonas:

- Las zonas de red viaria y red de comunicaciones.
- Las zonas verdes
- Las zonas de servicios públicos y de infraestructuras.
- Las zonas de equipamiento comunitario de todo tipo.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 1996

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-2-02



Los sistemas pueden ser:

### SISTEMAS GENERALES

Son aquellas superficies previstas en la Norma o Plan en función de las necesidades generales del municipio o de un ámbito comarcal, provincial o nacional que están al servicio de toda la población.

### SISTEMAS INTERIORES O LOCALES.

Son aquellos que se prevén en función de las necesidades propias de una zona o sector únicamente al servicio del mismo.

### ALINEACIONES

Se entiende por este término las líneas que se definen en el planeamiento general para el suelo urbano o en el planeamiento parcial o de detalle y que delimitan los distintos espacios o superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística. Pueden ser:

#### **A) Alineaciones exteriores.**

Son las líneas que dividen las zonas de espacios libres de dominio y uso público, de las zonas o parcelas edificables.

Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

#### **B) Alineaciones interiores.**

Son las líneas que en las zonas o parcelas edificables, dividen las superficies libres de las superficies ocupables por la edificación.

Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o literariamente mediante la regulación de:

- Fondos máximos edificables.
- Retranqueos mínimos.
- Distancias mínimas entre edificaciones.
- Ocupación máxima.
- Áreas de movimiento.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 02

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-7-02

#### **C) Linderos.**

Son las líneas que delimitan entre sí las parcelas en que se dividen las zonas edificables a efectos de su edificación, o como consecuencia de las diferentes propiedades que la componen.

### ALINEACIONES OFICIALES



Son aquellas alineaciones que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para probrarlas.

### RASANTES

Se entiende por rasantes las cotas de alturas geométricas de los perfiles de las vías y de los espacios libres.

### RASANTES OFICIALES

Son aquellas rasantes que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para aprobarlas.

### FONDO EDIFICABLE

Es la distancia perpendicular que existe entre la alineación exterior y las líneas de fachada interior o medianería en su caso.

### RETRANQUEOS

Son las distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación, dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelen menos de un metro y tengan petos menores de 1,5 m. de altura.

### DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

### ÁREAS DE MOVIMIENTO

Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y deben situarse la totalidad del edificio.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 1996

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-2-02.....



### MANZANA

Se entiende por manzana aquellas superficies de suelo cuyo perímetro está delimitado por viales existentes o previstos en el planeamiento.

### CERRAMIENTO DE PARCELA

Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores y linderos de una parcela para delimitarla o evitar el acceso libre a su interior.

### EDIFICACIÓN

Se entiende por edificación todo volumen que se construye en la superficie terrestre. Puede ser:

- Edificación sobre rasante: cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- Edificación bajo rasante: cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

### EDIFICACIÓN ILEGAL

Es aquella que se realiza constituyendo una infracción urbanística en los términos del artículo 261 de la Ley del Suelo.

### EDIFICIO.

Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situada en relación a otro con o sin solución de continuidad.

### CERRAMIENTO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por este término el elemento constructivo que constituye la separación entre el interior y el exterior del edificio. Puede ser:

- De fachada
- De medianería
- De cubierta

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 00

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15.7.02.....



## HUECOS

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- Huecos de fachada: Ventanas y puertas.
- Huecos de cubierta.

## FACHADAS.

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libre de la parcela. Pueden ser:

- Fachadas exteriores: son aquellas que dan frente a las alineaciones exteriores.
- Fachadas interiores: son aquellas que dan frente a los linderos de la parcela o que constituyen los patios interiores ya sean abiertos o cerrados.
- Fachadas ciegas: son aquellos paramentos exteriores sin huecos que no son medianerías.

## MEDIANERÍAS

Son los paramentos verticales ciegos y lisos de un edificio, en los que no existen huecos por estar previsto que queden ocultos al adosarse a ellos otras edificaciones.

- Pared medianera: es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunda, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes.

## CUBIERTA.

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio. Puede ser:

a) Cubierta plana o azotea: Es aquella que es horizontal o prácticamente plana.

- Habitable: cuando se puede acceder a ella.
- Ajardinada: cuando cuentan con jardín encima.

b) Cubierta inclinada o tejado: Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

## CUMBRERA

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

## LÍNEAS DE EDIFICACIÓN

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 1996

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-7-02



Se entiende por este término a efectos de planeamiento, las líneas que delimitan una edificación en el plano horizontal.

a) Líneas de fachada.

Son aquellas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

Esta línea de fachada será a su vez exterior o interior, según corresponde a cada tipo de fachada.

- Chaflanes.

Son las líneas de fachada exterior que se realizan cortando en ángulo las esquinas de los edificios y que se miden en perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

b) Líneas de medianería.

Son aquellas que delimitan las medianerías y corresponden al encuentro del cerramiento de medianería con el plano del terreno, debiendo coincidir con los linderos de parcela.

### CUERPOS DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por este término los diferentes elementos volumétricos que agrupados conjuntamente componen un edificio.

### FORJADO

Son elementos estructurales planos que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

### PLANTA

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- \* El forjado inferior se llama de piso o suelo.
- \* El forjado superior se llama de techo.



Visto por la C.P.U. En sesión de fecha

21 DIC. 00

Y aprobado definitivamente  
con fecha... 15-7-02



### **Planta Baja**

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, en la cual la parte superior de su forjado de piso se encuentra a un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno, correspondiendo a la zona por donde se accede al edificio desde el exterior.

### **Entreplanta**

Se entiende por este término a la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.

### **Plantas de piso**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

### **Planta de cubierta**

Corresponde a el cuerpo del edificio que existe entre la cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta de piso.

### **Planta Abuhardillada**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a 1,50 m. y susceptible de iluminarse desde el exterior.

### **Planta Sótano**

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

### **Planta de Semisótano**

Es aquella planta que tiene su forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima.

## **CUERPOS CERRADOS DE LA EDIFICACIÓN**

Se entiende por este término aquellas partes o parte de planta del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 1996

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15.7.02.....

## CUERPOS ABIERTOS DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por este término aquellas partes de la planta del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguno de sus partes. Pueden ser:

### **Porches**

Son los cuerpos abiertos cubiertos que existen en planta baja.

- \* Porches corridos: aquellos que discurren a todo lo largo de la fachada.
- \* Soportales: son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación y que tienen por encima, en su totalidad, cuerpos cerrados y que por lo tanto tienen la consideración de cuerpos entrantes respecto de la línea de fachada.

### **Terrazas**

Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Pueden ser:

- \* Cubiertas: cuando tienen forjado de piso y de techo.
- \* Descubiertas: cuando sólo tienen forjado de piso.

### **Azoteas**

Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén al mismo nivel que una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

## CUERPOS ENTRANTES

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la línea de edificación.

## CUERPOS VOLADOS

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de su línea de edificación. Pueden ser:

### **Balcones**

Son aquellas terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.



21 DIC. 1996

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-7-92.....



### **Cuerpos volados cerrados o miradores**

Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.

### **ELEMENTOS SALIENTES**

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

#### **Aleros**

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

#### **Hastíales**

Son los elementos salientes de la planta de cubierta no abuhardilladas que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

#### **Petos, antepechos o cornisas**

Son los elementos salientes de las cubiertas planas.

#### **Marquesinas**

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

#### **Escaleras de incendios.**

#### **Rejas**

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

#### **Zócalos**

Corresponde a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 1996

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15.12.96



### **Parasoles**

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

### **Jardineras**

Son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.

### **Portadas, escaparates y vitrinas**

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.

### **Escaleras de acceso**

## **ELEMENTOS PROVISIONALES**

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas, como son:

### **Toldos y persianas**

Son parasoles desmontables.

### **Muestras**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

### **Banderines**

Son anuncios normales al plano de la fachada.

## **REMATES**

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso:

- \* Chimeneas de ventilación
- \* Antenas o demás instalaciones.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 96

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15.7.02.....



## ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno, y se puede definir por dos conceptos:

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha

### a) Número de plantas máximo que componen el edificio

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótano cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,30 m.
- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- Las plantas de cubierta.



21 DIC. 2002

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15.7.02.....

### b) Altura máxima

O distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno hasta la arista del encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta del piso.

La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo.

## ALTURA DE PLANTA

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

## ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta.

## ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación, con la cumbrera del edificio.



### INCLINACIÓN MÁXIMA

Es la línea inclinada hipotética trazada desde el contorno que corresponde a la altura máxima del edificio, desde el extremo de su saliente máximo de cubierta, dentro de la cual se debe situar la cubierta del edificio.

### PENDIENTE MÁXIMA

Es la máxima pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 1996

Y aprobado definitivamente  
con fecha... 15-7-02.....

### PETO MÁXIMO

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

### ENVOLVENTE DEL EDIFICIO

Se entiende por envolvente del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbrera.

### PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno, midiéndose hasta la parte superior del último forjado de sótano.

### TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por este término, las diferentes formas volumétricas o modos de agrupación que adoptan los edificios. Se pueden clasificar en los siguientes tipos:

a) **En función de su situación en relación con los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.**

#### - Edificación cerrada

Componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas contorneando las manzanas.



- Edificación abierta.

Se entiende por edificación a aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

**b) En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios.**

- Edificación aislada

Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- Edificación agrupada.

Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianerías.

Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Apareada.

**c) En función de los elementos e instalaciones que constituyen la edificación.**

- Edificación exclusiva.

Se entiende por este término a aquellos edificios que por sus elementos e instalaciones no son susceptibles de división horizontal.

- Edificación múltiple.

Es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinen a varios usos al mismo tiempo.

**SUPERFICIE CONSTRUIDA**

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no compute como planta abuhardillada.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 1996

Y aprobado definitivamente  
con fecha.....



### SUPERFICIE EDIFICADA

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:

#### a) No computan superficie edificada:

- Los sótanos
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Las entreplantas cuando se permitan.
- Las azoteas
- Las plantas de cubierta que no sean abuhardilladas.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Los elementos salientes.
- Los patios cerrados interiores libres.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 00

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-7-02

#### b) Computan el 50%

- Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.
- Los semisótanos que no se consideran plantas bajas.

### SUPERFICIE EDIFICABLE

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de actuación, según se trate.

### EDIFICABILIDAD

Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona o unidad de actuación.

### OCUPACIÓN

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona o unidad de actuación en que se ubique. También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.



21 DIC. 1996



### SUPERFICIE OCUPABLE

Y aprobado definitivamente  
con fecha...15.7.02.....

Es la superficie de parcela, zona o unidad de actuación que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

### SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.

La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

### DENSIDAD

Corresponde a las viviendas por hectárea existentes en una parcela, zona, o unidad de actuación según se trate.

### PATIOS

Son superficies de parcela que pudiendo estar libres u ocupadas por la edificación se definen en la ordenación por su afección directa a los edificios, bien sea en función de su volumetría o como elementos residuales de las superficies libres de parcela.

1º.- Genéricamente se dividen en:

a) Por su ocupación

- Patios libres: aquellos que no están edificados sobre rasante.

- Patios ocupados: aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante pero que gozan de las características específicas de patio.

b) Por su afección a los edificios.

- Patios independientes: aquellos que están afectos a varios edificios.

c) Por su titularidad.

- Patio privado: es aquel patio que pertenece a un sólo propietario o a varios en régimen de propiedad horizontal.

- Patio mancomunado: aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.

d) Por su uso.

- Patio de servicios o de luces: aquel que se destina únicamente como instalación de edificio para dar servidumbre de luces.
- Patio ajardinado: aquel que se destina además de para dar luces como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

**2º.- Por sus características específicas en función de su situación con respecto a los edificios, los patios se pueden dividir en:**

a) Patios cerrados

Son aquellas superficies de parcela limitadas por la edificación por todos sus lados. Pueden ser:

- Patios cerrados interiores: son aquellos que se encuentran dentro de la edificación propiamente dicha. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m., también tendrá la consideración de cerrado.
- Patios cerrados de manzana: son patios mancomunados o comunes formados por varios patios abiertos interiores, situados en el interior de una manzana completa.

b) Patios abiertos.

Son aquellas superficies de parcela, que no se consideran patios cerrados y que están limitados por la edificación por alguno de sus lados. Pueden ser:

- Patios abiertos exteriores: son aquellos que colindan por algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- Patios abiertos interiores (de parcela): son aquellos que sus lados libres corresponden a linderos de parcela. Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados.
- Patio inglés: es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentre situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 2002

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15 de Julio de 2002



## SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todas las superficies y espacios destinados a ubicar los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas superficies comunes en las edificaciones de tipo múltiples. Pueden ser:

### SERVICIOS DE AGUA

- Cuarto de bombas.
- Depósitos
- Conductos verticales.
- Cuarto de contadores, etc...

### SERVICIOS DE ACONDICIONAMIENTO

- Calefacción:
  - + Calderas
  - + Conductos verticales.
  - + Almacenes y depósitos de combustibles, etc...
- De refrigeración:
  - + Cuarto y torres de refrigeración
  - + Conductos verticales.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 2002

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-7-02

### SERVICIOS ELÉCTRICOS

- Alumbrado (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc..

### SERVICIOS DE ENERGÍA

- Gas natural

### SERVICIOS DE COMUNICACIÓN

- Teléfonos
- Televisión.
- Portero automático.
- Cartería, etc..



### SERVICIOS DE RESIDUOS

- Sólidos:
  - + Cuarto de basuras
  - + Conductos verticales de basuras
  
- Líquidos:
  - + Bajantes pluviales y negra
  - + Pozos
  - + Depuradoras, etc..

### SERVICIOS DE VENTILACIÓN

- Chimeneas
- Shunt
- Conductos de ventilación

### SERVICIOS DE PROTECCIÓN

- Alarmas
- Extintores de incendios, etc..

### SERVICIOS DE TRANSPORTE

- Ascensores.
- Montacargas
- Escaleras mecánicas
- Conductos hidroneumáticos

### SERVICIOS DE ACCESOS

- Portales.
- Escaleras.

### SERVICIOS DE APARCAMIENTO

- Rampas
- Garajes

### SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO

- Trasteros, etc..

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 09.

Y aprobado definitivamente  
con fecha..15...7...02.....



21 DIC. 96



Y aprobado definitivamente  
con fecha 15.7.92.....

## USOS URBANÍSTICOS

Se entiende por este término los diferentes destinos que tienen o pueden tener las superficies que componen el territorio ordenado y que se definen a través del planeamiento.

Los usos de las superficies edificables se definen por el destino que puedan tener las edificaciones.

## DOTACIÓN

Se entiende por dotación la proporción que existe de un uso en relación a un parámetro fijo de otro uso.

## INTENSIDAD DE USO

Se entiende por intensidad de uso, el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico, que variará en cada ordenación según el modelo territorial y se suele utilizar al subdividir los usos globales y pormenorizados de la ordenación.

## CATEGORÍA DE USO

Se entiende por categoría de uso las diferentes situaciones que se permiten para cada uso específico, definidas por su intensidad o por su situación con respecto a otros usos previstos en la ordenación.

La situación de cada uso específico será variable también según el modelo territorial, el tipo de ordenación pretendido o el carácter global de la zona.

## DETERMINACIONES DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Se establecen a continuación las diferentes determinaciones específicas que genéricamente admita el concepto de uso urbanístico con el fin de lograr definir adecuadamente a través de las Normas y Ordenanzas el uso pretendido en el suelo ordenado.

### a) En función de su concreción en el Planeamiento

#### Usos globales

Son aquellos que se definen en el planeamiento como usos principales para cada zona o sector, que determinan el carácter de la zona y en los que suponen comprendidos una serie de usos complementarios, alternativos o compatibles con ese uso principal.



El carácter global del uso varía en el criterio o modelo de ordenación perseguido y de la figura de planeamiento de que se trate.

Usos pormenorizados

Son aquellos que corresponden a la creación detallada de los usos admitidos en la ordenación por tratarse del escalón último del planeamiento, definiéndose los usos específicos y sus categorías dentro de cada zona ordenada.

**b) En función de su permisión.**

Usos permitidos

Son aquellos que a través de su regulación en el planeamiento son admisibles de llevar a efecto en el territorio ordenado.

Usos prohibidos.

Son aquellos que expresamente se indican en la regulación de las Normas y Ordenanzas como inadmisibles por contravenir las previsiones de la Ordenación o por resultar incompatibles con los permitidos en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes de la legislación urbanística.

**c) En función de su previsión dentro de la Ordenación**

Usos principales

Son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en la Ordenación de una zona, parcela o unidad de actuación.

Usos complementarios

Son aquellos que se establecen como necesarios en una determinada proporción en la relación al uso principal para que resulte adecuada la ordenación.

Usos excluyentes

Son aquellos usos que se establecen como principales y a su vez incompatibles con cualquier otro de los regulados en el planeamiento.

Usos alternativos

Son aquellos que se establecen con carácter opcional y cuya elección definitiva se produce con un planeamiento de menor rango o directamente con la edificación.



21 DIC. 96

Y aprobado definitivamente  
con fecha... 15... 7... D... ..



Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 02

**d) En función de su continuidad.**

Usos permanentes

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-7-02

Aquellos que se prevén en la ordenación como fijos y continuos a través del tiempo.

Usos provisionales.

Son aquellos que se establecen de forma temporal, que no precisan obras o instalaciones permanentes, siempre y cuando no dificulten la ejecución de la ordenación.

**e) En función de su simultaneidad.**

Usos compatibles

Son aquellos que pueden simultanearse conjuntamente dentro de la ordenación con el permitido como principal o complementario.

Usos incompatibles.

Son aquellos que por no poderse simultanear con el uso permitido directamente o por elección alternativa o con el que se prevea como concluyente, resultan prohibidos en la ordenación.

**f) En función de titularidad o carácter de utilización.**

Usos privados

Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del terreno o edificación.

Usos privados-comunitarios.

Son aquellos usos que se utilizan por un número limitado de personas con sujeción a normas de usos públicos, pero con utilización privada de carácter comunitario por tratarse de algún tipo de copropiedad.

Usos públicos

Son aquellos usos cuya utilización es libre y discrecional, prevista para toda la población, bien sea en terrenos de dominio público o de dominio privado.



### Usos públicos-restringidos

Son aquellos usos previstos para su utilización gratuita o prácticamente gratuita por toda la población, que suelen prestarse por entes públicos, sobre terrenos de dominio público o privado, con unas limitaciones y restricciones de uso según la regulación específica que establece la Administración para cada uso.

### Usos públicos-reservados

Son aquellos usos previstos para su utilización por toda la población a cambio de una contraprestación económica por su disfrute, quedando a discreción de la propiedad que suele ser privada, ejercer el derecho de admisión.

## **g) En función de su diferente función, destino o utilización**

### Usos fundamentales

Son las agrupaciones básicas que existen en los diferentes tipos de uso:  
Aprobado por la C.A.U. En sesión de fecha

- Libres
- Residenciales
- Industriales
- Terciarios



21 DIC. 00

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-2-02.....

### Usos específicos

Son los diferentes tipos de usos en que se subdividen los usos fundamentales en la ordenación urbana, bien sea con carácter global o pormenorizado.

## **TIPOLOGÍA O CLASIFICACIÓN DE USOS**

Según su función, destino o utilización, los usos urbanísticos tal y como se han subdividido en fundamentales y específicos, se clasifican tipológicamente de la siguiente forma:

### **a) Usos libres (L)**

Son aquellos que cumplen las funciones previstas en las zonas libres de edificación.

#### Uso de tráfico

Es aquel que corresponde a la circulación entre distintas zonas a través del sistema viario.

- Rodado: Corresponde a la circulación de vehículos privados, públicos o de mercancías (LTR)
- Peatonal: Corresponde a la circulación de las personas (LTP).



- Ferroviario: Corresponde a la circulación de trenes (LTF)

- Aéreo: Corresponde al tráfico aéreo (LTA)

#### Uso de protección

Es aquel que corresponde a aquellas superficies previstas como protecciones específicas.

#### Uso de recreo y expansión

Es aquel que corresponde a todos los sistemas de espacios libres y zonas verdes, así como las superficies libres que tengan por objeto cubrir las necesidades de esparcimiento de la población. Pueden ser:

- Parque público (LPP)
- Jardines públicos y privados (LJ)
- Áreas peatonales (LAP)
- Áreas de juegos infantiles (LJI)
- Áreas libres deportivas públicas (LD)

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 00

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-2-02

#### **b) Usos Residenciales**

Son aquellos en los que se utiliza la edificación para vivienda o habitáculo de los seres humanos con carácter permanente. Pueden ser:

##### Uso de Vivienda Unifamiliar RU

Aquel uso de residencia de una edificación que corresponde a una única familia.

##### Uso de vivienda Multifamiliar RM

Aquel uso de residencia de una edificación cuando corresponde a varias familias, componiendo un conjunto de viviendas en régimen de comunidad.

##### Uso de Apartamentos RA

Es aquel uso de vivienda multifamiliar de tamaño muy reducido con uno o dos dormitorios como máximo y con superficie útil por vivienda inferior a los 40 m<sup>2</sup>.

##### Uso de Residencia Especial RE

Es aquel uso residencial que se realiza de forma individual sin composición familiar y en grupos numerosos, tales como conventos, residencias universitarias, etc.



21 DIC. 1996



Usos auxiliares de la edificación

Y aprobado definitivamente con fecha... 15-7-02

- Uso de Aparcamiento AP

Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano

Categoría 2ª: Aparcamiento en patios de manzana y espacios libres

Categoría 3ª: Edificio exclusivo de aparcamiento

- Uso de Instalaciones propias de la Edificación IE

Corresponde al uso de las instalaciones necesarias para la funcionalidad de las edificaciones, tales como cuarto de calderas, de contadores, de basuras, almacenes y maquinaria de las instalaciones del edificio.

**c) Usos de industrias (I)**

Son aquellos usos destinados a realizar actividades encaminadas a la producción mediante la obtención, transformación, preparación, almacenamiento y distribución, conservación y mantenimiento de productos. Pueden ser:

Uso de Industrias Exclusivas IE

Es un uso industrial que tiene por objeto la extracción y preparación inicial de las materias primas del territorio.

+ Industrias Minerales IEM

+ Industrias Forestales IEF

Uso de Industrias Agropecuarias IAg

Es el uso industrial que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios (avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc).

Se distinguen tres tipos de categorías:

Categoría 1ª: Industrias agropecuarias pequeñas, aquellas con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>

Categoría 2ª: Industrias agropecuarias medianas, aquellas con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>

Categoría 3ª: Industrias agropecuarias grandes, aquellas con superficie superior a 500 m<sup>2</sup>



### Uso de Industria Almacén IA

Corresponde este uso industrial al almacenamiento de productos que se realiza en edificio independiente o como uso complementario de cualquier otra industria, sin que tengan esta consideración los pequeños almacenamientos anexos del uso comercial. Pueden ser:

- Categoría 1ª: Almacenes pequeños, con superficies inferiores a 500 m<sup>2</sup>
- Categoría 2ª: Almacenes medianos, con superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup>
- Categoría 3ª: Almacenes grandes, con superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>

### Uso de Industrias de Transformación IT

Corresponde este uso a aquellas industrias que se destinan a la elaboración y transformación de productos. Pueden ser:

- Categoría 1ª: Industrias pequeñas, con superficie menor de 400 m<sup>2</sup> y potencia instalada inferior a 25 CV
- Categoría 2ª. Medianas, con superficie menor de 2.000 m<sup>2</sup> y potencia instalada inferior a 100 CV
- Categoría 3ª: Grandes, con superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> y potencia instalada superior a 100 CV

### Uso de Industrias Taller y Artesanía ITA

Corresponde este uso a aquellas industrias destinadas al montaje de productos acabados y a su reparación, así como a actividades de artes y oficios profesionales cuya característica principal es que son compatibles con el uso residencial por no resultar molestos. Pueden ser:

- Categoría 1ª: En plantas de piso
- Categoría 2ª: En plantas bajas o semisótanos
- Categoría 3ª: En edificación independiente

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



Y aprobado definitivamente  
con fecha 15-7-02.....

### **d) Usos Terciarios**

Son todos aquellos usos urbanísticos relacionados con las actividades terciarias.

#### Usos de oficinas (O)

Incluye todas aquellas actividades terciarias que tienen carácter administrativo o burocrático.

- Uso de Oficinas Públicas OP

Corresponde a todas aquellas actividades terciarias que tienen carácter administrativo o burocrático de uso público.

- Uso de Oficinas de Gestión OG



Corresponde a las oficinas destinadas a facilitar servicios financieros de gestión y asociación, tales como Bancos, Agencias, etc.

- Uso de Oficinas Profesionales OPr

Corresponden a aquellas oficinas donde se realizan actividades profesionales individuales como farmacia, notaría, registro, abogado, médico, veterinario, etc.

- Uso de Oficinas Empresariales OF

Corresponde a oficinas que atienden las actividades burocráticas de las empresas privadas.

- Uso de Oficinas Auxiliares OA

Corresponde a aquellas oficinas anexas a edificios con otros usos.

USOS DE COMERCIO (C)

Incluye todos los usos de los locales abiertos al público destinados a la compraventa o permutas de mercancías al por menor.

- Uso de Comercio de Alimentación CA.

Corresponde a la venta de alimentos.

- Uso de Comercio de Artículos Personales (CP)

Corresponde a la venta de todo tipo de artículos personales para la población y servicios personales como peluquería, estanco, etc.

- Uso de Comercio del Hogar CH

Corresponde a todo tipo de venta de artículos para el hogar como muebles, electrodomésticos, droguería.

- Uso de Comercio de Equipo CE

Corresponde a la venta de artículos de equipos industriales, etc.

- Uso de Comercio Múltiple CM

- + Bazares
- + Mercados
- + Supermercados
- + Hipermercados

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 00

Y aprobado definitivamente  
con fecha 15.7.02

Usos de Equipamiento Comercial (ECO)



Corresponde a todas aquellas actividades de equipamiento por tener como objetivo fundamental la prestación de un servicio pero con carácter de uso público reservado y con una finalidad fundamental lucrativa.

- Uso de Equipo Comercial de Espectáculos EC-E

Corresponde a aquellos usos donde se realiza algún tipo de espectáculo. Puede ser:

- + Deportivos: EEC-ED - Campos de fútbol, polideportivos, circuitos, etc.
- + Culturales: EC-EC - Cines, teatros, óperas, auditoriums
- + Especiales: EC-EE - Plaza de toros, canódromos, etc.

- Uso de Equipo Comercial de Hostelería EC-H

Son aquellos usos que cubren necesidades de residencia y alimentación.

+ Residencia:

- \* Fija - Hoteles, Hostales, Moteles EC-HRF
- \* Móvil - Camping EC-HRM

+ Alimentación:

- \* Restaurantes, autoservicios, etc FC-HA

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 96

Y aprobado definitivamente con fecha 15-1-97

- Uso del Equipo Comercial Recreativo CER

Son aquellos previstos para el recreo y la relación humana. Pueden ser:

- + De relación como Bares, Cafeterías, Bailes, Discotecas, Pubs - EC-RR
- + De juegos Casinos, Bingos, Billares, etc.. - EC-RJ
- + Sociales, clubs, etc ..- EC-RS
- + Deportivos, campo de golf, hípica, circuitos de motocross, etc, piscinas, polideportivos, EC-RA

- Uso de Equipo Comercial Docente EC-D

Son aquellos locales o instalaciones destinadas a la enseñanza, como academias, colegios, etc.

- Uso de Equipo Comercial de Atracciones EC-A

Son aquellos destinados a la expansión de la población como ferias, zoológicos, parque de atracciones, etc.

- Uso de Equipo Comercial de Transporte CET

Son aquellos destinados a la prestación de un servicio de transporte como son estaciones de servicios, garajes y aparcamientos públicos, etc.

**INGORMA S.L.**



### Usos de Equipamiento Social (ESO)

Son aquellos usos de equipamiento para satisfacer necesidades básicas de la población pero con un carácter público restringido que limita su uso a una parte de la población.

#### - Uso de equipamiento cultural EC

Son aquellos que prestan una actividad de tipo cultural, como centros de conferencias, museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, etc.

#### - Uso de equipamiento escolar EE

Son aquellos que prestan un servicio de enseñanza como colegios, jardines de infancia, institutos, centros de formación, universidades, etc.

#### - Uso de equipamientos deportivos ED

Son todos aquellos que tienen instalaciones para el desarrollo del deporte.

#### - Uso de equipamiento asistencial EA

Son todos aquellos que prestan un servicio asistencial como guarderías, asilos, orfanatos, etc.

#### - Uso de equipamientos religiosos ER

Son aquellos que prestan un servicio religioso, como iglesias, ermitas, casas parroquiales, etc.

#### - Uso de equipamientos sanitarios ES

Son aquellos que prestan un servicio sanitario

#### - Uso de equipamiento hotelero EH

Son aquellos que proporcionan alojamiento, generalmente de forma temporal, a personas o grupos, como hoteles, apartahoteles, residencias de verano, tercera edad, etc.

### Usos de Servicios Especiales

Corresponde a aquellos servicios públicos básicos de la población que se utilizan como usos público-restringidos por toda la población.

#### - Uso de servicios de Información y Comunicaciones SIC



21 DIC. 00

Y aprobado definitivamente con fecha 15-7-02



Son aquellos que prestan un servicio para la comunicación de la población, como cabinas telefónicas, teléfonos, correos, telégrafos, etc.

- Uso de Servicios de Transporte ST

Son aquellos que prestan un servicio para el transporte de las personas, como son terminales de autobús, estaciones, gasolineras, aeropuertos, puertos, playas de aparcamiento, etc.

- Uso de Servicios de Defensa y Seguridad S-DS

Son aquellos que corresponden a asegurar la seguridad ciudadana como la Guardia Civil, Policía Nacional, Policía Municipal.

- Uso de Servicios Especiales Urbanos SU

Corresponde a aquellos servicios exigibles a las áreas urbanas como servicios de limpieza, bomberos, mataderos, cementerios, etc.



21 DIC. 1996

Usos Terciarios

Corresponde estos usos a todas aquellas instalaciones que se requieren para dotar de infraestructuras al área urbana o que se requieren para completar los usos de servicios especiales.

Y aprobado definitivamente

- Uso de Instalaciones Especiales de Comunicaciones IEC

Corresponde a aquellas instalaciones previstas para las comunicaciones de información como repetidores de televisión, centrales telefónicas, antenas, etc.

- Uso de Instalaciones Especiales de Transporte IET

Corresponde a aquellas instalaciones necesarias para que funcionen los servicios de transporte urbano e interurbano, puertos, depósitos de combustible, almacenes ferroviarios, etc.

- Uso de Instalaciones Especiales de Infraestructura IEI

Corresponde a las instalaciones necesarias para prestar los servicios de infraestructuras tanto urbanas como interurbanas.

- + De agua: Depósitos, depuradoras, embalses
- + De saneamiento: Depuradoras, colectores, etc.
- + De electricidad: Centros de transformación, líneas de conducción.
- + De gas: Depósitos
- + De basuras: Vertedero

- Uso de Instalaciones Especiales Militares IEM



Corresponde a aquellos usos de las instalaciones militares para la defensa del territorio.

Visto por la C.P.U. En sesión de fecha



21 DIC. 02

Y aprobado definitivamente con fecha 15-7-02