

GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, y de los Planes y Proyectos que las desarrollen, cuantas veces se empleen los términos definidos en este Glosario de términos urbanísticos tendrán el exacto significado que se expresa a continuación:

**NÚCLEO DE POBLACIÓN:** Agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre si, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

**PARCELA:** Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:

**1º.- Superficie bruta:** La superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

**2º.- Superficie neta:** La superficie de la parcela que no este reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

**3º.- Alineación:** Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. se distinguen los siguientes tipos:

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

- **Alineaciones actuales.** Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

- **Alineaciones oficiales.** Son las alineaciones que se determinan o definen en el Planeamiento. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

- **Alineaciones exteriores.** Son las que en el plan fijan el límite de la parcela edificable con espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.

- **Alineaciones interiores.** Son las alineaciones que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio libre interior de la manzana bien sea de carácter público o privado.

**4º.- Parcela mínima:** Superficie mínima que debe de tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

**5º.- Fincas de origen:** En la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

**6º.- Parcelas resultantes:** En la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

**7º.- Parcelación:** División simultanea o sucesiva de terrenos en dos o mas nuevas parcelas independientes, o cuotas

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

indivisas de los mismos.

**8º.- Parcelación Urbanística:** División simultanea o sucesiva de terrenos en dos o mas nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares o las propias de las parcelas urbanas.

**FINCAS FUERA DE ALINEACIÓN:**

Son aquellas en las que la Alineación Oficial no coincide con la Alineación actual.

**USO DEL SUELO:**

Cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

**1º.- Uso predominante:** El uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

**2º.- Uso compatible:** Todo uso respecto del cual resulte admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

**3º.- Uso prohibido:** Todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

**4º.- Uso provisional:** Uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

**5º.- Acto de uso del suelo:** La ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o subsuelo.

**6º.- Intensidad de uso del suelo o edificabilidad:** Cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

**7º.- Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo:** Cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

**DETERMINACIONES:** Cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

**1º.- Ordenación General.-** Conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

**2º.- Ordenación Detallada.-** Conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

**SECTOR:**                   Ámbito del suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

**DOTACIONES URBANÍSTICAS.-** Conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto se entiende por:

**1º.- Vías públicas:**       Sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

**2º.- Servicios Urbanos:** Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación del servicio de captación, almacenamiento,

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

**3º.- Espacios libres públicos:** Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

**4º.- Zonas verdes:** Dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

**5º.- Equipamientos:** Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, solo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

**6º.- Sistemas generales:** Conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

**7º.- Sistemas locales:** Conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan el carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

**URBANIZACIÓN:** Conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

**TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

**VIVIENDA:** Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

**1º.- Vivienda con protección pública:**

Vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones Públicas.

**2º.- Vivienda colectiva:** Edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

servicios comunes para más de dos viviendas.

**3°.- Vivienda unifamiliar:** Edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para mas de dos viviendas.

**SISTEMAS GENERALES:** Conjunto de suelo reservados para comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras de servicios de urbanización, estructurados para atender las necesidades del conjunto de la población de la ciudad.

**DOTACIONES PÚBLICAS  
Y/O EQUIPAMIENTOS:**

Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, al margen de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores de los suelos urbanos no consolidados y del suelo urbanizable, y cuya organización espacial o bien se regula en el Suelo Urbano de las propias Normas Urbanísticas Municipales, o se regulará en el Planeamiento de rango jerárquico inferior que se redacte para desarrollo y pormenorización de las previsiones de las Normas Urbanísticas Municipales en el suelo urbanizable.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN:** Ámbitos territoriales interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

**ZONA:** Superficie de uso urbanístico característico homogéneo, en la que

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

se aplica una ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.

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

**SOLAR:** Superficie de suelo urbano apta para ser edificada por estar pavimentada la vía a que de frente, con arreglo a las alineaciones rasantes y normas técnicas establecidas en el Planeamiento, y disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, energía eléctrica y alumbrado publico.

**APROVECHAMIENTO TIPO  
O MEDIO DE UN SECTOR:**

Es la suma de los aprovechamientos reales lucrativos homogeneizados respecto al uso, intensidad de uso y en su caso tipología edificatoria dominante o característico del sector, expresada por unidad de superficie de ese sector.

**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

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

alineaciones exteriores e interiores.

**BLOQUES ABIERTOS:** Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre si separados por espacios libres.

**VIVIENDA EXTERIOR:** Aquella que tiene al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza o alternativamente sobre espacio libre público en contacto directo con la vía publica o privado, que cumpla la condición de que tenga una dimensión mínima tal que en él pueda inscribirse una circunferencia de diámetro al menos la altura del edificio adyacente mas alto.

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

**EDIFICACIÓN BAJO RASANTES:** La construida en tipología semi-sótano o sótano.

**RASANTES OFICIALES:** Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en las Normas o en los Proyectos de Urbanización.

**RASANTES ACTUALES:** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes o del terreno natural.

**LINEA DE EDIFICACIÓN O DE FACHADA:** Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

**RETRANQUEOS:** Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación.

**PARCELA EDIFICABLE:** Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

**PATIO DE MANZANA:** Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores.

**PATIO INGLÉS:** Patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

**PATIOS DE PARCELAS:** Patios situados en los espacios edificables de parcela, se dividen en dos grupos:

**Patios Cerrados.** Aquellos que están cerrados por todos sus lados.

**Patios Abiertos.** Aquellos que están abiertos en uno o más de sus lados.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en el punto medio de la fachada, si la calle es horizontal. En las calles no horizontales se medirá en el punto medio de la fachada si esta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

esta dimensión, se medirá desde los 10 metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado a partir de los 20 metros. En calles con pendiente igual o superior al 6 por ciento será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 metros de distancia.

**ALTURA DE PISO:**

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

**OCUPACIÓN:**

Es la relación entre la superficie ocupada por el edificio y la de la parcela expresada en porcentaje.

**SUPERFICIE OCUPADA:**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación habitable.

No se consideran como superficie ocupada los aparcamientos subterráneos, situados en espacios abiertos o libres de uso privado y en las condiciones que se fijen en cada caso, y tampoco los aleros y suelos no habitables. En las zonas en que se admitan patios de parcela, su superficie se descontará de la superficie ocupada si los patios llegan al suelo de la planta baja.

**SUPERFICIE EDIFICADA  
EN PLANTA:**

Es la superficie comprendida entre la línea exterior de los muros de cerramiento de la edificación, incluyendo la superficie de

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50 por ciento de su superficie si están cerrados en uno o dos de sus lados e incluyendo también la superficie de los patios de parcela.

**SUPERFICIE TOTAL  
EDIFICADA:**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.

**VOLUMEN EDIFICADO  
POR PLANTA:**

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.

**VOLUMEN TOTAL  
EDIFICADO:**

Es la suma de los volúmenes edificadas por planta.

**SÓTANO:**

La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

**SEMI-SÓTANO:**

La planta cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos a más de 0,90 metros sobre la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

Cuando una pieza presente su suelo en parte por debajo de la rasante y una parte por encima de la misma,

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

será considerada toda ella como semi-sótano o planta baja, según que el porcentaje de la primera sea igual o superior al 50 por ciento del total.

**PLANTA BAJA:**

Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos a una profundidad máxima de 30 cms. de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de 0,90 metros de la rasante. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características 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.

**PLANTAS DE PISO:**

Todas aquellas que están por encima de la planta baja, a excepción de los áticos.

**ÁTICO:**

Última planta de un edificio situada por encima de la altura máxima edificable y por debajo de la cubierta.

**PORTAL:**

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

**PIEZA HABITABLE:**

Aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

vestíbulos, pasillos, cuartos de baños, retretes, vestidores, despensas y trasteros.

**PATIO MANCOMUNADO:**

Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado mutua y fehacientemente respecto a servidumbre de luces, vistas y demás cargas y beneficios.

**CHIMENEAS DE VENTILACIÓN:**

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a un metro cuadrado.

**ENTRANTES Y SALIENTES:**

1. Entrantes son los espacios no cerrados que se sitúan en el interior de la línea de fachada del edificio.

2. Salientes son los cuerpos o espacios cerrados que se sitúan al exterior de la línea de fachada.

**BALCONES, CORNISAS Y ALEROS:**

1. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado cuya profundidad es inferior a 60 cm.

2. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de la vivienda.

3. Mirador es el cuerpo volado en

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

**ESCAPARATES:** Huecos acristalados de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.

**VITRINAS:** Escaparates salientes o exentos de fachada.

**MARQUESINAS:** Vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal o rodada bajo ella.

**TOLDO:** Vuelo de material ligero y flexible que, pudiendo colocarse y retirarse sin afectar la estructura general, se despliega frente a una ventana, puerta, balcón o abertura, para dar sombra.

**BANDERÍN:** Anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura tal que permita el paso peatonal o rodado bajo él.

**PARED MEDIANERA:** Aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos.

**CERRAMIENTO EXTERIOR DE PARCELA:** Es el constituido por los elementos materiales de separación entre la alineación oficial y los espacios públicos, u otras parcelas.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

**PROTECCIÓN:** Elemento macizo o calado que tiene por finalidad delimitar exteriormente balcones, terrazas, ventanas muy bajas, etc. constituyendo una barrera defensiva ante la caída al vacío.

**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 cuyas obras afecten a la distribución, estructura o aspecto exterior.

- Adaptación de locales comerciales cuyas obras afecten a la distribución, estructura o aspecto exterior.

**OBRAS MENORES:**

Se consideran obras menores, todo tipo de obra, que cumplan todos y cada uno de los siguientes

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

requisitos:

a) Que la obra, ya sea de modificación o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

b) Que no se comprometa ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes sea cual sea el tipo de obra a realizar.

c) Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un proyecto completo.