



ANEXO II: TERMINOLOGÍA

Lo señalado en los artículos que componen el presente apéndice únicamente tienen efectos informativos al efecto de concretar los conceptos básicos de las presentes Normas que componen el P.O.M., siendo solamente aplicables en las áreas que el propio documento remite a ordenación ó desarrollo.

Artículo 01. Alineaciones

1. Son las líneas que definen el límite de la edificación o de la parcela edificable.
2. Son alineaciones exteriores las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.
3. Son alineaciones interiores las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzanas. Serán también las que definen los patios de manzana en aquellas zonas donde sean de aplicación.

Artículo 02. Alturas

1. Es la distancia vertical medida entre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos (2) metros.
2. También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante de la acera.
3. No podrán superarse ni el número de plantas, ni las alturas máximas que vengán señaladas en esta zona en concreto.



Artículo 03. Altura libre

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

Artículo 04. Ámbitos de actuación

1. Son áreas establecidas a efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de las Normas.
2. Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:
 - a. Parcela, que es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad.
 - b. Manzana, que es una agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.
 - c. Unidad de ejecución, que es el ámbito de ejecución del planeamiento en suelo urbano, delimitado para permitir la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o actuaciones aisladas.
 - d. Zona, que es una superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y usos del suelo.
 - e. Sector, que es un ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel Parcial, con dimensiones adecuadas a efectos de dotaciones de equipamiento comunitario propias de los sistemas locales.
 - f. Unidades Urbanísticas Integradas: Ámbito de ordenación a nivel de Programas de Actuación Urbanísticas, en las que habrá de resolver la correspondencia con los Sistemas Generales previstos en el POM y su dimensionado, además del señalamiento de las intensidades de uso, expresando el aprovechamiento tipo en todo su ámbito.

Artículo 05. Densidad Residencial

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de sector o ámbito neto (descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero no la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector).



Artículo 06. Densidad Laboral

Número de puestos de trabajo, secundarios o terciarios, por hectárea de sector descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero no la correspondiente a los sistemas propios del respectivo sector.

Artículo 07. Edificabilidad

1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.
2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, el cincuenta por ciento (50%) de las terrazas cerradas por sus dos costados, los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de calle, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores y centros de transformación y trasteros.
3. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes, plantas bajas diáfanas, escaleras y cuartos de instalaciones.
4. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.
5. En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma.
6. La edificabilidad de un ámbito de actuación se medirá sobre el total superficie del mismo.
7. Edificabilidad Bruta: Es la medida de edificación lucrativa permitida en un sector o unidad de ejecución, sin contar las dotaciones públicas.



Artículo 08. Edificación abierta

Es la edificación en bloques aislados unos de otros, con o sin patios cerrados en su interior.

Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados que podrán ser tanto de propiedad privada como pública, y ser destinados asimismo a un uso privado o público en función de lo que establezca el planeamiento en cada caso concreto.

Artículo 09. Edificación agrupada o pareada

1. Se denomina agrupada en hilera a la situada en parcela independiente, en continuidad con otras edificaciones formando conjuntos de tres o más de estas.
2. Se denomina pareada a la agrupada formada únicamente por 2 edificios.

Artículo 10. Edificación exenta

Es una edificación aislada de las demás.

Artículo 11. Edificación de uso distinto al de vivienda

1. Edificio exclusivo: Es aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso, sin perjuicio de lo señalado en el punto siguiente.
2. Edificio con varios usos: Es aquél donde los usos se encuentran compartidos, sin existir ninguno de ellos con carácter de exclusividad. No obstante si el uso mayoritario alcanzase el 80% o más de la superficie edificada sobre rasante se considerará exclusivo en relación con dicho uso.

Artículo 12. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Son aquellos que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística.



Artículo 13. Espacios libres privados

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad privada, sin perjuicio de poder imponer sobre dicha parte un uso público.

Artículo 14. Espacio libre de manzana

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedentes del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad privada o pública, y de uso asimismo privado o público, según se establezca en cada caso por el planeamiento.

Artículo 15. Fondo edificable

Es la distancia máxima desde la alineación exterior de la parcela dentro de la cual se puede edificar con arreglo a los planos del POM.

Artículo 17. Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyecto vertical.

Artículo 16. Manzana

Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

Artículo 17. Artículo 19. Manzana edificable

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Artículo 18. Patio inglés

Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.



Artículo 19. Patio de manzana

Es el espacio cerrado delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana. Normalmente tiene forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones de fachada.

Artículo 20. Patio interior de parcela

Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

Artículo 21. Parcela

Superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbanístico.

Artículo 22. Portal

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

Artículo 23. Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

Artículo 24. Rasantes

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos por el planeamiento proyectos de urbanización, o estudios de detalle.



Artículo 25. Sistemas generales

Dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el POM, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, y en particular las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una Actuación Urbanizadora o ámbito equivalente, y que como tales se reflejan en la documentación del POM. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

Artículo 26. Sistemas locales

Dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento para satisfacer las necesidades específicas de los sectores o ámbitos respectivos, que tiene la condición de bien de dominio público.

Artículo 27. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción incluso vuelos. Esta superficie coincide con la contenida en el perímetro de las líneas de edificación.

Artículo 28. Superficie máxima ocupada

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

Artículo 29. Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes plantas bajas diáfanos, libres al acceso público y sin cerramientos.



Artículo 30. Semisótanos

A efectos del cómputo del número de plantas, se entiende como planta semisótano aquella en la que se cumpla que la cara inferior del forjado superior esté situado a una altura igual o menor de un (1) metro en cualquiera de las rasantes del testero o aceras en contacto con la edificación.

Artículo 31. Sótano

Se entenderá por planta sótano aquella construida bajo rasante que incumpla alguna de las condiciones señaladas en el artículo anterior.

Artículo 32. Vivienda unifamiliar

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado con otro.

A estos efectos se considera parcela independiente aún cuando se sitúe sobre sótano o semisótano común.

Artículo 33. Vivienda plurifamiliar

Edificio construido por viviendas con accesos comunes y sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 34. Volumen edificado

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

Artículo 35. Patio talaverano

Construcción fuera de la línea de fondo edificable máximo, constituido por unas dimensiones libres mínimas de 7 x 7, sobre cuya línea se podrán levantar las construcciones con un fondo máximo de 8 metros y una altura máxima de Baja y



que se encuentre necesariamente ubicada dentro del ámbito del Plan Especial de la Villa de Talavera (P.E.V.T.).

El patio deberá estar decorado en sus paramentos con cerámica representativa.