

CAPITULO SEXTO DEFINICIONES DE PARAMETROS

Art. 25. Conceptos o parámetros sobre las características de la edificación.

1. **Parcela.** Porción de suelo urbano edificable.
2. **Solar.** Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, es apta para ser edificada inmediatamente.
3. **Planta baja.** Piso bajo del edificio a nivel del suelo, o dentro de los límites que, con referencia a la rasante o terreno, señalan las Normas.
4. **Planta subterránea.** La situada bajo la planta baja.
5. **Planta piso.** Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.
6. **Cuerpos volados.** Son los que sobresalen de las caras de la edificación y tienen el carácter de habitables o ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
7. **Patio interior.** Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
8. **Altura reguladora máxima.** Es la que pueden alcanzar las edificaciones, con las excepciones que se citan.
9. **Medianera.** Es la pared lateral en el límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta.
10. **Cierres.** Son las construcciones que delimitan los espacios libres de las parcelas, entre sí o con los viales.

Art. 26. Conceptos o parámetros sobre la ubicación de las edificaciones.

1. **Alineación de vial.** Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites a la edificación.
2. **Línea de fachada.** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
3. **Profundidad edificable.** Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior.
4. **Retranqueo de la edificación.** Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras.
5. **Separaciones mínimas.** Son las distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salidos respecto de las particiones de cada parcela.

Art. 27. Conceptos generales sobre la ordenación.

1. **Manzana.** Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.
2. **Superficie de techo edificable.** Es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan consideración de baja y pisos. También computarán las superficies correspondientes a los cuerpos volados, cerrados o semicerrados.
3. **Índice de edificabilidad bruto.** Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metro cuadrado de techo edificable/metro cuadrado de suelo), del área de referencia en operaciones de reforma interior y estudios de detalle de ordenación de volúmenes.
4. **Índice de edificabilidad neto por parcela.** Es el límite máximo de edificabilidad de cada parcela expresado en m²t/m²s, relacionando la superficie de techo edificable con la superficie de la parcela.
5. **Índice de densidad bruto de vivienda.** Es el número máximo de viviendas por hectárea del área de referencia en operaciones de reforma interior y estudios de detalle de ordenación de volúmenes.
6. **Índice de densidad neto de vivienda por parcelas.** Es el número que multiplicado por la superficie de la parcela expresada en Has. Indica el número máximo de viviendas admitido en la parcela.
7. **Superficie de suelo susceptible de aprovechamiento privado.**

Es la que se determina en relación al área de referencia de cada unidad de zona o polígono de los Planes Parciales, de los Planes Especiales de Reforma Interior y de los Estudios de Detalle que desarrollan las Normas Subsidiarias.

Este suelo resulta de deducir de la superficie del área de referencia los espacios para sistemas locales y generales.

El suelo susceptible de aprovechamiento privado incluye el conjunto de suelos privados edificables con ocupación total o parcial para la edificación según las condiciones que le sean aplicables.