



La superficie ocupada será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

5.5.5 Superficie libre de parcela

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo. 5.6 Condiciones de edificabilidad.

5.6.1. Definición

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

5.6.2. Aplicación

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

5.6.3. Superficie edificable o edificabilidad

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la **superficie edificada total** que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

1. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
2. El coeficiente de edificabilidad.
3. Una cantidad concreta.

5.6.4. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

1. **Edificabilidad bruta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.
2. **Edificabilidad neta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las



condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

5.6.5. Superficie edificada por planta

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, computando a tal efecto toda superficie "pisable y cubierta" de la edificación realizada **sobre rasante**, incluidos los cuerpos salientes en el caso de estar cubiertos y las plantas de ático. En el cómputo de la superficie edificable se tendrán en cuenta los siguientes puntos:

- A. La superficie de porches y cuerpos volados cubiertos se realizará de la siguiente forma:
 - a. Si estuviesen cerrados por uno de sus lados, no computará;
 - b. Si estuviesen cerrados por dos de sus lados, computará el 50%;
 - c. Si estuviesen cerrados por tres de sus lados, computará el 100%;
- B. En las zonas de vivienda colectiva no computará la superficie destinada en planta baja a soportales, entresijos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos (salvo lo previsto en el art. 5.8.15) ni las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas;
- C. En locales comerciales y naves industriales, las entreplantas no computarán hasta un máximo de un 20% de la superficie útil del local en el que se construyan, en las condiciones descritas en el apartado 5.7.13.1 de las presentes Normas.
- D. Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento no computarán en las siguientes situaciones
 - a. En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
 - b. En planta baja:
 - i. Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante;
 - ii. En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - c. En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.
- E. La edificación bajo rasante no computará en el cálculo de la superficie edificable, siempre que se den las siguientes condiciones:
 - a. Cuando estén destinados a aparcamiento en más del 70% de su superficie;
 - b. Cuando la edificación sea vivienda unifamiliar y su ocupación no supere la ocupación de la planta baja;
 - c. Cuando estén destinados a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.) y su superficie no supere los 60 m². útiles de superficie por vivienda.
La superficie que exceda lo anteriormente expuesto se computará al 100%.
- F. La superficie bajo cubierta:
 - a. En edificación unifamiliar o en colectiva en las zonas que así lo permitan, no computa siempre que su superficie útil, medida a partir de 1,50 m de altura, no supere el 50 % de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior. La superficie que exceda de lo anteriormente expuesto, se computará al 100% (ver Art.5.7.13.1.5).
- G. Los huecos en los forjados:



- a. No computan si tienen más de 2 m² y un lado mínimo de 1,5 m.
- b. No computan si sirven para alojar ascensores, montacargas, montacoches o plataformas elevadoras.

5.6.6. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior. No podrá ser superior en ningún caso a la superficie edificable fijada para la parcela en función de lo estipulado en el art. 5.6.3.

5.6.7. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados y puede fijarse la altura mínima que debe tener el espacio para que pueda considerarse como superficie útil. El planeamiento puede fijar valores mínimos de superficie útil para cada pieza con uso lucrativo o no lucrativo.

Artículo. 5.7 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

5.7.1. Definición

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

5.7.2. Aplicación

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

5.7.3. Tipologías edificatorias

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

Art. 5.7.3.1. Edificación aislada o en bloque.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

Art.5.7.3.2. Edificación pareada.

Construcción que posee **una** de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.