



- 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:

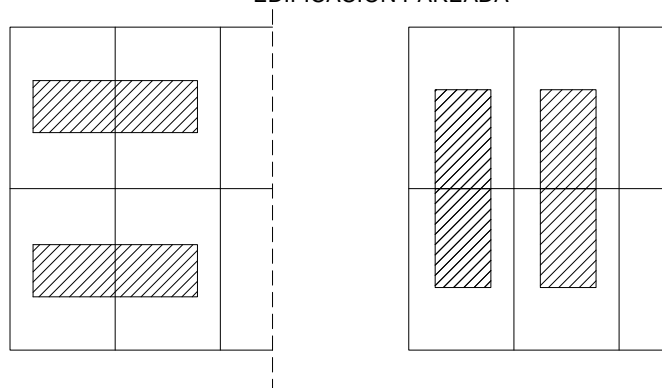
Art. 5.7.3.1. Edificación aislada o en bloque.

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.

EDIFICACIÓN PAREADA



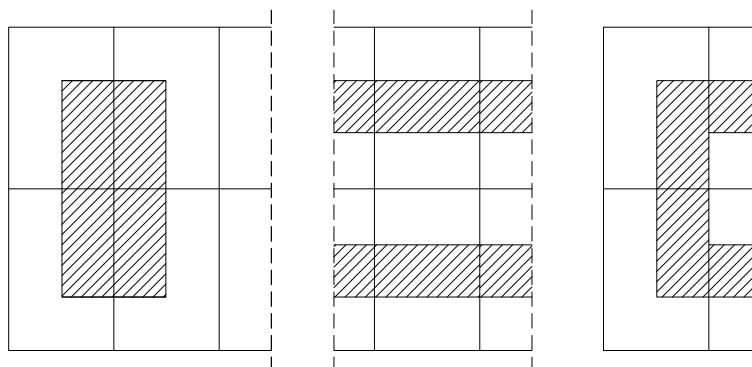
Art 5.7.3.3. Edificación en manzana cerrada o entre medianeras

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

Art. 5.7.3.4. Edificación adosada.

Variante de construcción en manzana cerrada o entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial unifamiliar.

EDIFICACIÓN ADOSADA



Art. 5.7.3.5. Edificación agrupada.

Construcciones en las que, por aplicación de las condiciones de parcela mínima está constituida por la suma de superficies de parcela privativa y parte proporcional de parcela mancomunada.

Art.5.7.3.6. Edificación en parque industrial

Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología, en el que se admite coexistencia de uso industrial con el terciario de oficinas.

Art. 5.7.3.7. Edificación en industria tradicional.



Aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de los parques industriales.

5.7.4. Clase de edificios

1. **Edificio existente:** Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General.
2. **Edificio exclusivo:** Aquél que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.
En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.
Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.
En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.
Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

5.7.5. Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia.

5.7.6. Referencias altimétricas de los edificios

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el art. 5.4.5 y se distinguen las siguientes:

1. **Nivel de cornisa:** El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio. En los casos en que la tipología del edificio establezca un vuelo o alero en la intersección con la fachada del edificio, coincidente o no con la línea de forjado, se considerará como nivel de cornisa la intersección de la cara inferior de dicho alero con la fachada. A falta de otra precisión, se tomará como nivel de referencia para medir la altura máxima permitida en una zona de ordenación.
2. **Nivel de cumbrera:** El nivel más alto de la intersección de los faldones de una cubierta inclinada.

5.7.7. Altura máxima

Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa y/o de cumbrera del edificio correspondiente. Puede establecerse de dos formas:



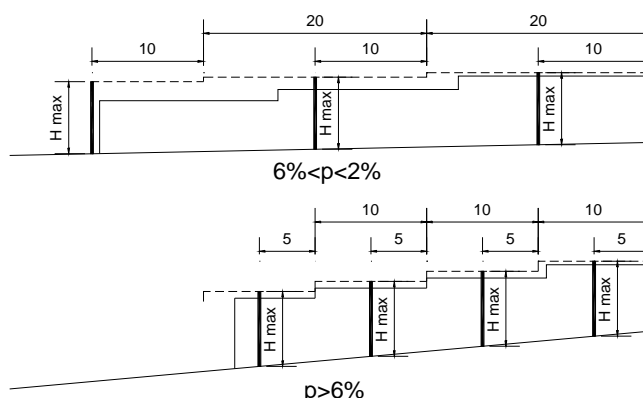
1. Como valor numérico en m.
2. Como número máximo de plantas incluida la planta baja. En este caso la relación entre el número de plantas y la altura en valor numérico, si no se indica lo contrario en la Ordenanza Particular de zona de ordenanza, será como máximo la siguiente:

1 planta	4,00 m	5 plantas	16,00 m
2 plantas	7,00 m	6 plantas	19,00 m
3 plantas	10,00 m	7 plantas	22,00 m
4 plantas	13,00 m	8 plantas	25,00 m

Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

Los límites de la altura máxima se comprobarán en cada una de las fachadas del edificio, debiendo resolver éste mediante banqueos las posibles diferencias de altura entre las fachadas de la siguiente forma:

- A. Si la rasante o cota de referencia tiene una pendiente inferior al 2%, se comprobará en el punto medio de la fachada.
- B. Si la rasante o cota de referencia tiene una pendiente comprendida entre 2% y 6%, se comprobará cada 20 metros de alineación de la edificación comenzando desde los 10 metros a partir del punto más alto de la calle.
- C. Si la rasante o cota de referencia tiene una pendiente superior al 6%, se comprobará cada 10 metros de alineación de la edificación comenzando desde los 5 metros a partir del punto más alto de la calle.



5.7.8. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, podrán fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

5.7.9. Construcciones por encima de la altura

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:



Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten, con carácter general, las siguientes construcciones:

1. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
2. Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
3. Construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45º) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.
4. Áticos y torreones, cuando sean permitidos en la ordenanza de zona, o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo del Plan General, con las condiciones de retranqueo respecto a la fachada que en las mismas se determinen. Por encima de la cara superior del forjado de torreones y áticos sólo se admiten las vertientes y/o petos de cubierta en las condiciones establecidas para la misma en el art. .

Por encima de la altura máxima de cumbre, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

1. Conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo, retranqueándose respecto a la línea de fachada exterior un mínimo de 1,50 m.
2. Los paneles de captación de energía solar

5.7.10. Altura de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

5.7.11. Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para zonas de estancia (salón, comedor, dormitorios), que se podrá reducir en piezas no habitables (cocinas, aseos, vestíbulos, pasillos, despensas, trasteros, tenderos, almacenes e instalaciones) hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

5.7.12. Cota de planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.



5.7.13. Planta

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

Art. 5.7.13.1. Plantas sobre rasante:

1. **Planta baja.** Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación. Se situará en valores cuya cara superior de forjado de suelo no supere +1,50 m. sobre cualquiera de las referencias altimétricas –rasante, cota natural o cota de referencia- (Art.) respecto a la alineación oficial o las demás fachadas respectivamente, medido en las mismas condiciones que las expuestas para la altura de la edificación (art.).

Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante Estudio de Detalle.

Su altura libre mínima se establecerá en las condiciones particulares de cada uso.

Se denominará planta baja porticada a aquélla, cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre la rasante del edificio. Su superficie abierta no computará a efectos del cálculo de edificabilidad. (art. B).

2. **Planta alta o de piso:** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre mínima se regulará en función del uso, no siendo inferior a 2,50 m en ningún caso.
3. **Entreplanta:** Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita, quedando exentos en el cálculo de la edificabilidad el primer 20% de esta misma superficie (hasta un máximo de 200 m²).

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

Siempre tendrá acceso por el local de la planta donde se desarrolla y en la composición de la fachada no podrán aparecer huecos que permitan visualizar que la planta se desdobra en dos.

La entreplanta no se considera planta a efectos de lo indicado en el art.

4. **Atico:** Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma y cuya fachada se encuentra retranqueada respecto a las del edificio (o respecto a la alineación oficial en tipología de manzana cerrada) dentro del ángulo de 45° de la arista que define la cara superior del forjado de la última planta permitida y la fachada, con un mínimo de 3 m.

La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición con elementos opacos y no desmontables, o a cubierta con inclinación comprendida entre 25° y 30° grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe.

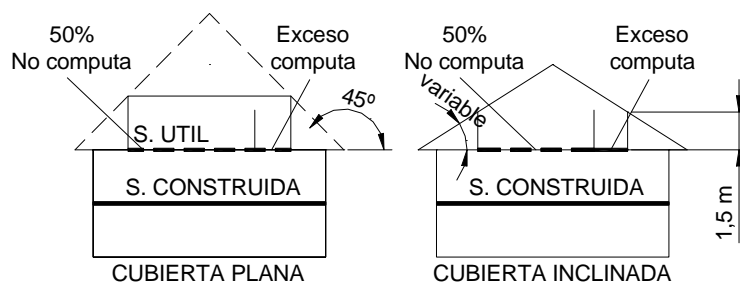
Su altura de piso, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros. Encima de la planta ático sólo se admiten cubiertas planas o inclinadas sin uso bajo cubierta.

Está autorizada su ejecución en todas las zonas en las que no esté expresamente prohibido.

En planta ático se permite la ejecución de torreones o cuerpos de edificación con alguna de sus fachadas coincidentes en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio, con las mismas condiciones de altura que la planta en la que se sitúe, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones en cada una de las fachadas a que asomen torreones:

- La proyección horizontal sobre la fachada de cada torreón no exceda los 3,5 m
- La suma de las proyecciones horizontales de los torreones y/o de cualquier otro cuerpo separado menos de tres (3) metros sobre la fachada en que se sitúan, sea inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta.
- La distancia entre dos torreones consecutivos no sea inferior a 3,5 m.
- Podrán modificarse justificadamente por razones de composición las medidas anteriores.

2. **Bajo cubierta:** Planta situada por encima del forjado de la última planta computable como tal según el artículo y cuyo forjado de techo lo constituye el/los planos de cubierta con la inclinación máxima indicada en las ordenanzas particulares. En las ordenanzas que no lo prohíban expresamente, se pueden ejecutar cubiertas planas cuyo forjado no sobresalga de un plano inclinado con una pendiente máxima de 45° trazado por la línea que forman el borde superior del forjado o de los aleros permitidos.



No se considera planta bajo cubierta la que se construye encima del forjado de una planta inferior a la última permitida en cada zona de ordenanza, ni la construida en vez de la planta ático en las zonas de ordenación que admitan dicha planta ático.

El espacio contenido entre ambos forjados podrá utilizarse como espacio habitable siempre que esté ligado a la planta inferior y se encuentre protegido térmicamente acorde a la Normativa aplicable, admitiendo en cada pieza los usos que permita la altura. En el cómputo de la superficie útil ésta se contabilizará a partir de una altura de 1,5 m. No computa como superficie edificada, siempre que dicha superficie útil sea inferior al 50% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior (art.5.6.5.F).



Art. 5.7.13.2. Plantas bajo rasante:

1. **Planta semisótano:** Planta cuya cara inferior de forjado de techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos encima de cualquiera de las referencias altimétricas –rasante, cota natural o cota de referencia- (art.5.4.5) respecto a la alineación oficial o las demás fachadas respectivamente, una distancia superior a +0,25 m e inferior a +1.20 m, medida en las mismas condiciones que las expuestas para la altura de la edificación (art.).

Toda zona de la planta que no cumpla estas condiciones se considerará, a todos los efectos (altura, edificabilidad, etc...), como planta baja. Cuando, por razones de pendiente, una misma planta pueda considerarse baja y semisótano, la línea virtual divisoria entre ambas se establecerá uniendo los puntos en que la altura del techo es superior a +1.20 en cada fachada. La altura libre mínima será la establecida para su uso, no siendo inferior a 2,50 m.

2. **Planta sótano:** Es la planta cuya cara inferior de forjado de techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos respecto de cualquiera de las referencias altimétricas –rasante, cota natural o cota de referencia- (art.5.4.5) a una distancia inferior de +0,25 m medida en las mismas condiciones que las expuestas para la altura de la edificación (art.), o completamente por debajo de ellas.

La altura libre mínima será la establecida para su uso, no siendo inferior a 2,20 m.

5.7.14. Cubierta

Elemento constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado. El Plan General considera dos tipos de cubierta:

Art. 5.7.14.1. Cubierta inclinada

Formada por uno o varios faldones inclinados con pendientes definidas en cada zona de ordenanza, con inclinación mínima de 25° y altura máxima de la cumbre, medida desde el forjado de la planta de arranque, de 4,50m. Todo ello salvo condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

La cubierta tiene el arranque en el borde superior del forjado o del alero permitido. No obstante, se admiten cubiertas con el arranque sobre un recrido de fachada de, como máximo, 0,50 m medidos desde la cara interior del muro de fachada respecto a la cara superior del forjado de suelo terminado, aunque no se hubieran agotado los metros de altura máxima permitida.

Art. 5.7.14.2. Cubierta plana

Pueden realizarse cubiertas planas en todas las zonas en las que no esté expresamente prohibido. El peto de protección de cubiertas planas transitables podrá resolverse con elementos diáfanos que impidan el paso de objetos de diámetro mayor o igual a 12 cm, o con petos opacos de altura inferior a un (1) metro, pudiendo completarse con barandillas o elementos diáfanos por encima de él (celosías), nunca con elementos masivos (opacos, traslúcidos o transparentes).



5.7.15. Salientes o vuelos en fachadas

Se entiende por tales a los elementos construidos que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación o al cerramiento, sobresalen por delante del plano que contiene a cada fachada a calle, espacio público, fachada lateral o trasera de los edificios. Su superficie computará según lo establecido en el art.5.6.5.A. Los salientes no integrantes del cuerpo de la edificación (toldos, muestras, marquesinas, etc... quedan regulados por el art. 5.10 Condiciones estéticas.

La altura mínima respecto a la rasante de la calle en cada punto de un saliente o vuelo, salvo condiciones particulares de ordenanza de zona, debe ser superior a 3,00 m, excepto cuando se proyecte sobre un espacio y uso privado, donde podrá reducirse hasta 2,50 m.

La dimensión longitudinal máxima de vuelos en los solares en los que no aparezca definida la edificabilidad de forma numérica, será del 50% de cada fachada. La profundidad máxima del vuelo, salvo condiciones particulares de ordenanza de zona, se establecerá en función de la anchura de las calles y el tipo:

ANCHO DE CALLE	VUELOS	ALEROS
< 6 m	0 m	0,20 m < vuelo < 0,60 m grueso < 0,30 m
6 a 8 m	0,60 m (0,45 m en casco)	
8 a 10 m	0,80 m	
> 10 m	0,90 m	
Espacio privado	1,20 m	Sin límite

En cualquier caso, la línea exterior del vuelo debe retranquearse 0.40 m respecto a la línea de arbolado de la vía pública o, en su defecto, de la línea de bordillo, y dos (2) metros respecto al testero. En espacio privado, el alero podrá sobrepasar la línea de retranqueo obligatorio hasta un máximo de 0,60 m.

En manzana cerrada, la distancia mínima del vuelo hasta el límite del lindero lateral será de 0,60 metros, o vez y media su vuelo.

5.7.16. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que define la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Salvo condiciones particulares de ordenanza de zona, se admiten terrazas entrantes cuya profundidad -medida desde el plano de fachada- no sea superior a su altura ni a su anchura.

Artículo. 5.8 Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

5.8.1. Definición

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, entendiendo como local:

1. **Local:** Conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.
2. **Pieza:** Recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de