

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

F. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

## F3. DETERMINACIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

## ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO: CONSIDERACIONES PREVIAS SOBRE LA PARCELA ---	2
CAPÍTULO SEGUNDO: DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA-----	6
CAPÍTULO TERCERO: CONSIDERACIONES PREVIAS SOBRE LAS CONDICIONES DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN -----	9
CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE DISPOSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA -----	15
CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES REGULADORAS DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN -----	25
CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES SOBRE LA SUPERFICIE EDIFICABLE ----	32
CAPÍTULO SÉPTIMO: OTRAS CONDICIONES -----	35



## CAPÍTULO PRIMERO: CONSIDERACIONES PREVIAS SOBRE LA PARCELA

### Art. 3.1.1. Concepto de parcela urbanística

1. La **parcela urbanística** es la porción de suelo interior en toda su extensión a una manzana urbanística, de acuerdo a la delimitación de este PGO o del instrumento de planeamiento que defina la trama urbana, respecto de la cual, en su integridad, se cumplen las dos siguientes condiciones:
  - a) Se verifica la aplicación de las determinaciones de ordenación pormenorizada (salvo aquéllas para las que el planeamiento establezca expresamente un ámbito diferente) a fin de resolver la autorización de actos de ejecución.
  - b) Se materializa el aprovechamiento urbanístico que resulta de los procesos de gestión y, en especial, de las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
2. Salvo en los supuestos en los que este PGO (o los instrumentos de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada) fija la parcelación vinculante, las parcelas urbanísticas no son delimitadas expresamente por el planeamiento. En consecuencia, el primer requisito para la autorización de cualquier acto de ejecución es la delimitación por parte del propietario, con suficiente precisión cartográfica, de la parcela urbanística correspondiente.
3. La parcela urbanística no es necesariamente coincidente con la finca predial o parcela catastral. No obstante, toda vez que las fincas prediales son las unidades preexistentes de propiedad, en las áreas consolidadas este PGO ha establecido las condiciones de ordenación pormenorizada con la finalidad de que las mismas adquieran el carácter de parcela urbanística. En todo caso, para que una finca predial tenga el carácter de parcela urbanística han de verificarse los requisitos siguientes:
  - a) Tener al menos un lindero coincidente en una longitud mínima de tres (3) metros con una alineación viaria principal.
  - b) Tener una superficie mínima de cincuenta (50) m<sup>2</sup> de suelo.
  - c) Estar incluida en la totalidad de su extensión en una pieza delimitada por este PGO o el instrumento de desarrollo que defina la trama urbana.
  - d) Cumplir las condiciones normativas sobre la parcela establecidas sobre la pieza correspondiente, de acuerdo al alcance y contenido que se regula en este Título.
4. Cuando las fincas prediales no se adecúen a las condiciones que sobre las mismas se establecen en estas Normas, el propietario habrá de proceder a la modificación de la parcelación preexistente a tal fin. Dicha modificación se llevará a cabo de las siguientes formas:
  - a) En caso de situarse la finca predial dentro de un ámbito de gestión delimitado por el PGO, de acuerdo a los procedimientos con los que se regula la modalidad de gestión (sistemática o asistemática) que tenga asignada el mismo.
  - b) De estar situada la finca en suelo urbano consolidado o asentamiento rural fuera de ámbito de gestión, mediante la tramitación de un proyecto de parcelación.
5. Toda parcela urbanística quedará indisolublemente vinculada a las condiciones normativas que le sean de aplicación.

Art. 3.1.2. **Linderos de la parcela urbanística**

1. Los **linderos** de una parcela son los segmentos perimetrales que delimitan su superficie separándola de otras parcelas o de los límites de la pieza en la que se incluya.
2. En principio, una parcela tiene tantos linderos como el número de los segmentos (rectos o curvos) que la delimitan. No obstante, dos o más segmentos consecutivos se considerarán un único lindero si cumplen las siguientes condiciones:
  - a) Que el ángulo entre cada dos segmentos sucesivos (medido desde el interior de la parcela) esté comprendido entre 150° y 210°.
  - b) Que el ángulo que forme cada uno de los segmentos de la sucesión respecto al segmento resultante de unir los dos puntos extremos de la misma sea inferior a 45°. Si no se cumple esta condición, se considerará que hay tantos linderos distintos como el mínimo número de divisiones necesarias para que se verifique.
  - c) Si alguno de los segmentos de la sucesión tiene menos de un (1) metro de longitud se considerará parte del lindero aunque no cumpla las condiciones anteriores respecto de alguno o ambos de los dos segmentos con los que enlaza o respecto del segmento que une los puntos extremos de la sucesión.
3. Individualizados los distintos linderos de una parcela, se considerará como longitud de cada lindero la medida lineal del segmento que une sus puntos extremos.
4. Se denomina **lindero frontal** al lindero de la parcela urbanística que coincide con una alineación viaria principal. Se considerará que una parcela tiene tantos linderos frontales como sucesiones continuas de segmentos coincidentes sobre un mismo tramo de alineación viaria. Así pues, una parcela tendrá más de un lindero frontal cuando cada uno de ellos se superponga sobre tramos distintos de alineación viaria o, si se superponen sobre el mismo tramo, cuando no haya continuidad entre las sucesiones de segmentos que conforman cada lindero frontal.
5. Se denominará **lindero posterior** a todo lindero de la parcela urbanística para el que se verifiquen las siguientes dos condiciones:
  - a) Que en ninguno de sus puntos extremos conecte con un lindero frontal.
  - b) Que el segmento recto resultante de unir los puntos extremos del lindero forme un ángulo menor de 45° con el lindero frontal.
6. Se denominará **lindero lateral** a todo aquél que no sea ni frontal ni posterior. Si así conviniera, se distinguirá entre lindero(s) lateral(es) izquierdo(s) y derecho(s), mediante la aplicación de las siguientes reglas:
  - a) Trazada una perpendicular por su punto medio al segmento de unión entre los extremos del lindero frontal de una parcela, cada uno de los linderos laterales a la izquierda de la misma (desde el viario) se denominará lindero lateral izquierdo y cada uno de los situados a la derecha lindero lateral derecho.
  - b) Si un lindero lateral queda cortado por la perpendicular al frente de la parcela, será izquierdo si tiene más longitud a este lado y derecho en caso contrario.
  - c) Si la parcela tiene más de un lindero frontal y al trazarse más de una línea perpendicular no puede identificarse el carácter izquierdo o derecho de uno o varios linderos laterales, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas tanto para los izquierdos como para los derechos.

7. Se denomina parcela exterior aquélla que tiene al menos uno de sus lados coincidente con la alineación de un viario o espacio público, desde el cual se puede acceder a la misma. Por el contrario, se denomina parcela interior a aquélla que no cumpla tal condición. Toda parcela urbanística ha de ser exterior.
8. En consecuencia con los párrafos anteriores, toda parcela urbanística tiene al menos un lindero frontal y, salvo en el caso de que limite por todos lados con espacio viario, también tiene al menos un lindero lateral; sin embargo una parcela puede no tener lindero posterior. De otra parte, por aplicación de los criterios anteriores de individualización y denominación de linderos, una parcela puede tener varios linderos tanto frontales, como laterales o posteriores.

#### Art. 3.1.3. **Referencias altimétricas de la parcela urbanística**

1. Las referencias altimétricas son aquellos parámetros mediante los cuales queda definida la conformación altitudinal de la parcela urbanística. Las referencias altimétricas de la parcela urbanística son las siguientes:
  - a) Perfil longitudinal frontal
  - b) Orografía preexistente
  - c) Planos de referencia de la parcela urbanística.
2. Se entiende como *perfil longitudinal frontal* la línea contenida en un plano vertical dispuesto sobre el lindero frontal de una parcela urbanística que une los valores de las rasantes viarias normativas en los dos puntos extremos de dicho lindero frontal. En una parcela urbanística habrá tantos perfiles longitudinales frontales como linderos frontales tenga.
3. Se entiende por *orografía preexistente* de una parcela urbanística al conjunto de las cotas altimétricas del interior de la misma suficientes para definir la forma altitudinal del terreno a la entrada en vigor del PGO o del instrumento desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada.
4. Se denominan *planos de referencia* de la parcela urbanística a cada una de las superficies horizontales o inclinadas que son el resultado de los movimientos de tierra y obras complementarias mediante las cuales se transforma la orografía previa del terreno natural para adecuarlo a la actuación que se pretende. En las áreas no edificadas de la parcela, los planos de referencia son las superficies sobre las que se producen los recorridos peatonales interiores y los accesos a las edificaciones y se materializan en áreas pavimentadas, zonas ajardinadas, taludes, rampas de acceso a garajes y similares elementos arquitectónicos.
5. Todo proyecto de intervención sobre una parcela urbanística tendrá que definir con precisión las tres referencias altimétricas reguladas en este artículo, a fin de poder verificar el cumplimiento de las condiciones de este Título. En la definición de los planos de referencia, los proyectos observarán las siguientes reglas:
  - a) En general, se procurará que la configuración altitudinal definitiva de la parcela difiera lo menos posible de la orografía preexistente. A tales efectos, ningún punto de un plano de referencia podrá estar más de 1,5 metros por encima o por debajo respecto al del terreno natural.

- b) No obstante, en las bandas de la parcela entre el (o los) lindero(s) frontal(es) y línea(s) paralela(s) a éste (o éstos) a seis (6) metros, se admitirá superar este límite máximo para lograr las adecuadas condiciones de accesibilidad, siempre que sea necesario para resolver la continuidad entre la orografía preexistente y las rasantes viarias que definen el respectivo perfil longitudinal frontal.

**Art. 3.1.4. Determinaciones del Plan General sobre la parcela urbanística**

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre la parcela urbanística comprenden todas aquellas condiciones que debe cumplir una finca predial para adquirir el carácter de parcela urbanística y, consiguientemente, ser objeto de autorización de actos de ejecución.
2. El presente Plan General (así como los planes urbanísticos de desarrollo) establece las condiciones que deben cumplir las fincas prediales de cada pieza para alcanzar la consideración de parcelas urbanísticas mediante alguno de los siguientes modos:
  - a) Fijando con carácter vinculante la parcelación de la pieza.
  - b) Cuando no fije parcelación vinculante, estableciendo una o varias condiciones que deben cumplir las fincas prediales.
3. En base al párrafo anterior, las determinaciones de ordenación pormenorizada a través de las cuales el presente PGO establece las condiciones sobre la parcela urbanística son las siguientes:
  - a) La parcelación vinculante, regulada en el artículo 3.2.1.
  - b) Las condiciones sobre los linderos de la parcela, reguladas en el artículo 3.2.2.
  - c) Las condiciones sobre la superficie de la parcela, reguladas en el artículo 3.2.3.
  - d) Las condiciones sobre la forma de la parcela, reguladas en el artículo 3.2.4.
4. Las determinaciones reguladoras de la parcela urbanística se establecen sobre las piezas delimitadas en el plano P1. En la base de datos correspondiente a las piezas (BDG-13 y 13a), cada una de ellas tiene asignada el valor normativo que le corresponde para cada una de las determinaciones sobre la parcela.



## CAPÍTULO SEGUNDO: DETERMINACIONES SOBRE LA PARCELA

### Art. 3.2.1. Parcelación vinculante

1. Se entiende que sobre un ámbito de suelo hay establecida **parcelación vinculante** completa cuando el planeamiento señala expresamente una división del mismo de modo tal que cada una de tales divisiones haya de ser obligatoriamente una parcela urbanística. En tales casos, cada una de las parcelas urbanísticas definidas es inalterable y el cambio de cualquiera de sus elementos exige la modificación del planeamiento que haya establecido dicha determinación.
2. Cuando el presente Plan General establece la parcelación vinculante sobre un determinado ámbito de suelo, configura cada una de las parcelas así definidas como una pieza en sí misma. El establecimiento de esta determinación se resuelve por este PGO asignando en el campo *Parcelación Vinculante* de las BDG-13 y 13a, a cada una de las piezas uno de los dos siguientes valores normativos:
  - a) SÍ: Cuando la pieza ha de configurarse como una única parcela urbanística.
  - b) NO: Cuando no se fija parcelación vinculante, que es el valor de esta determinación en la mayoría de las piezas ordenadas por este PGO.
3. Que una pieza tenga establecida parcelación vinculante, ya sea por el PGO o por un instrumento de desarrollo, implica lo siguiente:
  - a) Que la pieza, tal como ha sido delimitada en el plano P1, tiene el carácter de parcela urbanística, única e indivisible. Consecuentemente, la misma en toda su extensión será siempre el objeto de autorización de actos de ejecución.
  - b) Que, si la parcela urbanística vinculante no coincide con la división de fincas prediales existentes, sobre éstas habrán de tramitarse los correspondientes proyectos de parcelación a fin de adecuarlas a tal determinación.
  - c) Que no se establece ninguna otra determinación sobre la parcela, toda vez que resultaría absolutamente improcedente.

### Art. 3.2.2. Condiciones sobre los linderos de la parcela

1. De todas las determinaciones posibles mediante las cuales se regulan las condiciones que deben cumplir los linderos de las parcelas, el PGO sólo establece la denominada longitud mínima del lindero frontal.
2. La **longitud mínima del lindero frontal** es la determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el planeamiento establece la dimensión mínima (expresada en metros lineales) que debe tener el lindero frontal para que la parcela alcance el carácter de parcela urbanística.
3. Las parcelas con más de un lindero frontal, cumplirán esta determinación cuando al menos uno de ellos iguale o supere el valor lineal establecido por el planeamiento para la pieza correspondiente.
4. El Plan General establece esta determinación sobre cada una de las piezas asignando en el campo *Longitud mínima del lindero frontal* de las BDG-13 y 13a uno de los siguientes valores:



- a) Un valor numérico (expresado en metros lineales), que fija la medida mínima del lindero frontal de las parcelas urbanísticas de la pieza.
- b) *No Procede*: en estos casos no se fija un valor mínimo normativo.

**Art. 3.2.3. Condiciones sobre la superficie de la parcela**

1. De todas las determinaciones posibles mediante las cuales se regulan las condiciones sobre la superficie de las parcelas, el PGO sólo establece la denominada superficie mínima de parcela.
2. La *superficie mínima de parcela* es la determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el planeamiento establece la extensión mínima (expresada en m<sup>2</sup> de suelo) que debe tener la finca predial para considerarse parcela urbanística.

**Art. 3.2.4. Condiciones sobre la forma de la parcela**

1. Son condiciones de forma de la parcela todas aquéllas mediante las cuales el planeamiento pretende garantizar que las parcelas urbanísticas tengan un grado suficiente de regularidad. De todas las determinaciones posibles de este tipo, el PGO sólo establece la denominada círculo mínimo inscribible.
2. El *círculo mínimo inscribible* es la determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el planeamiento establece la dimensión mínima que debe tener el diámetro de un círculo que pueda inscribirse en el interior de la parcela para que ésta alcance el carácter de parcela urbanística.

**Art. 3.2.5. Alcance y aplicación de las determinaciones sobre la parcela**

1. Las determinaciones sobre las parcelas tienen por objeto la conformación de las fincas prediales en parcelas urbanísticas y, por tanto, todas las que establece el PGO (o en su caso, sus instrumentos de desarrollo) serán de aplicación plena sobre todos los actos de modificación de la parcelación preexistente, salvo en los supuestos que se regulan a continuación:
  - a) Cuando una parcela tenga parte calificada de dominio público. En tal caso se procederá a la segregación sin que la parte de la finca original incluida en la pieza correspondiente venga obligada a cumplir las condiciones de este capítulo para adquirir el carácter de parcela urbanística.
  - b) Cuando una parcela tenga parte incluida dentro de un ámbito de gestión y otra fuera. En tal caso se procederá a la segregación en dos parcelas urbanísticas, sin que la que resulte fuera del ámbito de gestión venga obligada a cumplir las condiciones de este capítulo.
  - c) Cuando una parcela tenga parte incluida dentro de suelo ordenado y otra en suelo sin ordenación pormenorizada. En tal caso se procederá a la segregación en dos parcelas urbanísticas, sin que la que resulte en el suelo ordenado venga obligada a cumplir las condiciones de este capítulo.
  - d) Cuando una parcela tenga parte incluida en una pieza y el resto en otra adyacente. En tal caso, si dividirá en dos parcelas distintas, cada una de ellas en la pieza que corresponda, sin que ninguna de las parcelas resultantes venga obligada a cumplir las condiciones de este capítulo.

2. Las condiciones sobre la parcela reguladas en este capítulo no serán de aplicación con carácter general sobre los actos de edificación y, en consecuencia, serán autorizables los actos de edificación en parcelas preexistentes que no las cumplan.
3. No obstante el párrafo anterior, no se admitirán actos de edificación de nueva planta en solares vacantes ni de ampliación de edificaciones existentes en más del 25% de la superficie construida preexistente en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando la parcela se encuentre incluida dentro de un ámbito de normalización obligatoria de fincas. En tal caso, para autorizar tales actos de edificación será precisa la normalización previa de las fincas preexistentes para adecuarse a las condiciones de parcela establecidas sobre la pieza.
  - b) Cuando se trate de una parcela vacante cuyas dimensiones sean inferiores al 50% del valor normativo de cualquiera de las condiciones de parcela sobre la pieza y, además, esté adyacente a otra u otras parcelas vacantes. En tal caso procederá la agrupación y eventual segregación en dos parcelas urbanísticas, de modo que ambas superen el límite dimensional señalado.
4. Las condiciones sobre la parcela no serán de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables actos de implantación, inicio y modificación de actividades incluso en las parcelas preexistentes que incumplan las determinaciones de parcela establecidas sobre la pieza.

## CAPÍTULO TERCERO: CONSIDERACIONES PREVIAS SOBRE LAS CONDICIONES DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 3.3.1. Concepto de edificio

1. Se entiende por **edificio** (o edificación) toda construcción habitable de dimensiones adecuadas para albergar usos o actividades.
2. Los edificios se individualizarán y distinguirán unos de otros atendiendo a la unidad de sus volúmenes aparentes, de acuerdo a las siguientes reglas:
  - a) La disposición de un único volumen aparente en dos o más parcelas urbanísticas hará que se considere como un edificio individual la parte que ocupe en cada una de las parcelas. Así pues, a los solos efectos de la individualización de los edificios, la división parcelaria supone la división de un volumen continuo en tantos edificios como parcelas ocupe.
  - b) En cada parcela se contarán independientemente cuantos edificios haya en función de que cada uno se conforme como volumen propio aparente, aunque estén unidos por debajo de los planos de referencia de la parcela (sótano común) o por encima mediante elementos de comunicación de carácter formal o funcional (pérgolas, pasarelas, escaleras exteriores o elementos análogos).
  - c) Los elementos construidos que unen físicamente edificios sin romper sus respectivas unidades aparentes estarán sujetos al cumplimiento de las condiciones normativas que regulan la edificación y, especialmente, de las que tienen por objeto el control de sus dimensiones. Si así fuera necesario para la correcta aplicación de alguna norma, cada uno de estos elementos se adscribirá proporcionalmente a cada uno de los edificios que une.
  - d) La aplicación de estos criterios admitirá márgenes de flexibilidad según la diversa casuística existente, buscando las interpretaciones más acordes con la práctica habitual. En tal sentido, dos volúmenes con mínimas separaciones entre ellos podrán considerarse como uno solo y, en el supuesto contrario, se podrá entender dividido en dos edificios un volumen formado por dos piezas de grandes dimensiones unidas por un elemento de débil presencia perceptual.
3. Se considerará **edificio auxiliar** aquél de pequeña entidad en volumen construido (no más de una planta) que acompaña al principal de la parcela, complementando el uso de éste o cubriendo necesidades de servicio. Se considerará **edificio principal** todo aquél que no sea auxiliar.
4. Para que un volumen edificado pueda considerarse edificio auxiliar deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Deberá existir siempre algún volumen construido en la parcela, separado del auxiliar, que pueda ser considerado como edificio principal.
  - b) La suma de las superficies construidas de todos los edificios auxiliares no podrá ser mayor del 50% de la suma de la superficie construida total de los edificios principales de la parcela.
  - c) La suma de las superficies construidas de todos los edificios auxiliares no podrá ser mayor del 10% de la superficie máxima edificable establecida por el planeamiento para la totalidad de la parcela urbanística.



Art. 3.3.2. **Elementos constitutivos de un edificio**

1. Se denomina ***cuerpo principal*** del edificio a la parte de éste que conforma un volumen sensiblemente compacto de percepción unitaria. Tal volumen queda delimitado por los siguientes planos:
  - a) En su base por los planos de referencia de la parcela, de modo que la parte subterránea del edificio no se considera integrada en el cuerpo principal.
  - b) En su parte superior por planos horizontales o inclinados llamados ***cubiertas***.
  - c) En el perímetro de su planta por paramentos laterales normalmente verticales que cuando lindan con espacios exteriores (sean públicos o de la propia parcela) se denominan ***fachadas***, y ***medianeras*** cuando se adosan (o se prevé su adosamiento) a los paramentos de otro edificio situado en la parcela.
  
2. Se denominan ***cuerpos volados*** de un edificio aquellas partes del mismo que sobresalen de los planos de fachada y que son habitables u ocupables por las personas. Para ser considerado como tal, el espacio ocupable del cuerpo volado tiene que tener el carácter de exterior y, por tanto, carecer de cerramientos verticales en la mayor parte de su perímetro; en caso contrario, se considerará parte integrante del cuerpo principal del edificio. En la identificación e individualización de los cuerpos volados se distinguen los siguientes supuestos:
  - a) Los ***cuerpos volados abiertos***, que vienen formados por la prolongación hacia el exterior del plano de fachada del pavimento de la planta correspondiente del edificio, sin que dicha superficie esté cubierta ni cerrada en su perímetro lateral salvo por barandillas o pretilas de altura no superior a 150 centímetros. Son cuerpos volados abiertos los balcones y balconadas.
  - b) Cuando en el plano de fachada de un edificio haya un entrante de modo que se conforme una plataforma prolongación hacia el exterior del pavimento de la planta, sin que dicha superficie esté cubierta pero sí cerrada lateral y posteriormente por los planos de fachada, se considerará ***cuerpo volado semicerrado***.
  - c) Cuando se combinen los dos supuestos anteriores, esto es, que el pavimento de piso del cuerpo volado abierto se prolongue hacia el interior del cuerpo principal del edificio, sin que entre parte saliente y entrante haya ningún paramento de separación y sin que ninguna de ellas esté cubierta, la parte entrante tendrá la consideración de ***cuerpo volado semicerrado*** y la saliente mantendrá el carácter de ***cuerpo volado abierto***.
  - d) Cuando en el supuesto de la letra a) anterior, el volumen exterior sea cubierto, pasará a considerarse como ***cuerpo volado semicerrado***.
  - e) Cuando en el supuesto de la letra b) anterior, el volumen entrante hacia el cuerpo principal esté cubierto, pasará a considerarse como ***cuerpo volado cerrado***.
  - f) Cuando en el supuesto de la letra c) anterior haya cubrición, la parte entrante se considerará ***cuerpo volado cerrado*** y la saliente ***cuerpo volado semicerrado***.
  
- g) En el caso de cuerpos volados en esquina, en los que sus límites verticales respecto del cuerpo principal del edificio se definan sólo por dos paramentos, se dividirán mediante un segmento que una los extremos de cada plano de fachada en los puntos de quiebro de cada esquina, de modo que la parte hacia el interior se considerará cuerpo volado semicerrado o cerrado según las letras b) y e), y la parte hacia el exterior será cuerpo volado abierto o semiabierto según las letras a) y d).



3. Se denominan **terrazas** las superficies exteriores ocupables anexas a un edificio y carentes de cubierta y de cerramientos verticales (con excepción de pretilos o barandillas hasta 150 centímetros de altura) salvo en el único lado lindante con el edificio. Se distinguen los siguientes supuestos diferenciados a efectos de regulación:
  - a) Terrazas en planta baja: No forman parte propiamente del edificio, sino de los espacios libres de parcela.
  - b) Terrazas en plantas de piso: Se conforman en el caso de edificaciones escalonadas en las que la fachada de una planta se retranquea respecto a la inferior, de modo que la cubierta transitable de ésta pasa a ser el pavimento de la terraza anexa a la planta superior. Si parte de una terraza en planta de piso estuviera cubierta, la misma pasará a considerarse cuerpo volado.
  - c) Terrazas en cubierta: Se consideran como tales las superficies transitables del edificio siempre que su acceso sea común a todas las unidades de uso del edificio y estén habilitadas para su uso comunitario.
4. Se denominan elementos salientes de un edificio aquellos elementos constructivos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio sin tener carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.
5. Se denominan elementos técnicos a aquéllos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, escaleras y ascensores, tendederos de ropa, cuartos de lavado, y similares.
6. Las distinciones hechas en este artículo entre los distintos elementos constitutivos de un edificio son relevantes para la aplicación diferenciada, en su caso, de las condiciones normativas sobre la edificación del PGO. Este Plan General, sin embargo, no establece condiciones específicas sobre tales elementos vinculadas a las distintas piezas resultantes de su ordenación pormenorizada. La regulación específica de los distintos elementos constitutivos de la edificación, y especialmente de los cuerpos volados, podrá ser objeto de unas Ordenanzas de Edificación. En tanto no se aprueben dichas Ordenanzas, se establecen las siguientes condiciones:
  - a) La proyección en planta de cualquier cuerpo volado, elemento saliente o elemento técnico sobre el espacio público no podrá superar los límites de una franja paralela a la pieza correspondiente cuyo ancho máximo será de un décimo (1/10) del ancho del viario medido transversalmente a la fachada. Además dicha proyección en planta no podrá ocupar el espacio del viario destinado a la circulación de vehículos.
  - b) Cualquier cuerpo volado, elemento saliente o elemento técnico que se proyecte en planta sobre el espacio público tendrá una altura no inferior a tres metros y sesenta centímetros medida desde su punto más bajo al pavimento del espacio público.
  - c) No se admitirán cuerpos volados hacia patios interiores de edificación ni que ocupen el espacio de retranqueo de parcela resultante de las separaciones mínimas a linderos.
  - d) La construcción o modificación de cuerpos volados requerirá de un proyecto para el conjunto de la fachada correspondiente a fin de asegurar la solución unitaria del conjunto de ésta.

Art. 3.3.3. **Plantas de los edificios**

1. Se entiende por planta de un edificio toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para albergar el ejercicio de actividades. Cada una de las plantas de un edificio se denominará según corresponda de acuerdo con las siguientes definiciones:
  - a) *Planta sótano*: aquélla que tiene la cara superior del forjado del pavimento por debajo del nivel de los planos de referencia de parcela circundantes y la cara inferior de su forjado de techo también por debajo o, si sobresale, en no más de 80 centímetros en ningún punto del perímetro de sus paramentos exteriores.
  - b) *Planta semisótano*: aquélla que tiene la cara superior del forjado del pavimento por debajo del nivel de los planos de referencia de parcela circundantes y la cara inferior de su forjado de techo por encima de éstos en no más de 140 centímetros en ningún punto del perímetro de sus paramentos exteriores.
  - c) *Planta baja*: aquélla que, no siendo sótano ni semisótano, tiene la cara inferior del forjado del pavimento a no más de 140 centímetros por encima del nivel de los planos de referencia de parcela circundantes. La planta baja es en la que suele disponerse el acceso al edificio, bien desde la vía pública o desde los planos de referencia de la parcela.
  - d) *Planta de Piso*: la que, sin ser entreplanta, tenga su pavimento situado por encima del techo de la planta baja.
  - e) *Entreplanta*: la que en su totalidad tiene el forjado de suelo entre los planos de piso y techo de otra planta. Para que una planta intermedia respecto a otra planta se considere entreplanta, su superficie no ha de superar el 50% de aquélla; en caso contrario, se identificará con la denominación de planta que corresponda.
  - f) *Plantas especiales*: todas aquéllas que se identifican singularmente sin por ello dejar de ser también una planta de las anteriormente definidas (sótano, semisótano, baja, entreplanta o de piso); entre éstas, se definen las siguientes:
    - f1. *Planta porticada*: aquella planta techada cuyo perímetro no está delimitado por paramentos continuos, sino abierto al exterior con arcos, pórticos o similares. Normalmente son ampliaciones de las plantas bajas hacia la parcela; sin embargo, también puede haber plantas de piso porticadas.
    - f2. *Planta ático*: la última planta de un edificio con superficie edificada inferior a la normal en las plantas de piso y todas sus fachadas retiradas de las generales del edificio hacia el interior. No puede haber más de un ático en cada edificio; en consecuencia, cuando las plantas superiores de un edificio estuvieran progresivamente retranqueadas, sólo la última será ático y las inferiores plantas de piso. Los áticos quedarán comprendidos bajo un plano trazado por el borde superior en cualquier fachada del forjado de techo de la planta inferior con inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados.
    - f3. *Planta bajo cubierta*: aquélla cuya superficie habitable queda comprendido en más de un 50% bajo el espacio definido por la cubierta inclinada.
2. Las plantas cuyos paramentos estén en contacto con los planos de referencia de la parcela, cuando éstos presentan distintos niveles altimétricos (parcelas en pendiente o escalonadas), pueden cumplir en parte de su superficie condiciones de una de las definiciones del párrafo anterior y en otra parte de su superficie las de otra. Estas plantas deberán dividirse en distintas partes asignando a cada una el nombre que le corresponda de las definidas en el párrafo anterior. Para llevar a cabo esta norma se respetará el siguiente procedimiento:



- a) Se delimitará el perímetro de la planta formado por la sucesión de las aristas de intersección entre los paramentos exteriores y los planos de referencia. Formarán también parte de tal perímetro los paramentos que linden en más de 2 metros con patios interiores de parcela con superficie sin techar mayor de 9 m<sup>2</sup>.
  - b) El perímetro así delimitado se dividirá en tramos, calificándose cada tramo en uno de los siguientes intervalos:
    - b1. Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo de la planta está bajo el plano de referencia de parcela o a no más de 80 centímetros por encima. Se denominarán “paramentos de sótano”
    - b2. Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo está sobre el plano de referencia de la parcela a no más de 140 centímetros de los mismos. Se denominarán “paramentos de semisótano”
    - b3. Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo está a más de 140 centímetros sobre el plano de referencia de la parcela y, además, la arista de intersección con la cara inferior del pavimento no está a más de 140 centímetros sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela. Se denominarán “paramentos de planta baja”.
    - b4. Paramentos cuya arista de intersección con la cara superior del pavimento está a más de 140 centímetros sobre el plano de referencia de la parcela. Estos tramos se denominarán “paramentos de planta de piso”.
  - c) Se trazarán paralelas a 12 metros de cada tramo diferenciado. Así, para cada tramo diferenciado de paramento exterior resultará en el interior de la planta un polígono delimitado por el propio tramo, su paralela y dos segmentos perpendiculares al tramo por sus puntos extremos. Toda la superficie de la planta incluida en uno de estos polígonos se denominará “banda sótano”, “banda semisótano”, “banda planta baja” o “banda planta de piso”, según el tipo de paramento que sea el tramo respecto del cual se define.
  - d) Las superficies de la planta que estén incluidas en dos o más bandas se considerarán parte de la banda correspondiente a una planta superior; las que no queden incluidas en ninguna banda se considerarán parte de la banda correspondiente a la planta inferior de aquéllas con las que linde.
  - e) Una planta en la que puedan trazarse varias bandas se considerará dividida en distintas partes, coincidentes con las superficies de las bandas con denominación de planta diferente. La superficie de toda banda habrá de ser, al menos, un 25% del total de la planta; si fuera inferior, ese polígono habrá de integrarse en alguna banda adyacente correspondiente a una planta superior.
  - f) En un mismo edificio no podrá haber dos plantas bajas cuyas proyecciones horizontales coincidan. Si tras las divisiones descritas, en dos plantas pueden delimitarse partes de sus superficies como planta baja y sus proyecciones horizontales se intersecan, el área de intersección perteneciente a la planta superior se considerará planta de piso, y la de la planta inferior planta baja.
3. Todo proyecto de edificación, para justificar el cumplimiento de las condiciones normativas que le sean de aplicación, tendrá que delimitar e identificar las distintas plantas de que conste el edificio proyectado. En la individualización e identificación de las plantas de una edificación se seguirán los siguientes criterios:



- a) En cada volumen edificado se identificarán, contabilizarán y medirán las plantas de forma independiente; por tanto, si en una parcela hay más de una edificación, las plantas de una serán independientes de las de la otra, al margen de sus niveles alimétricos y posibles comunicaciones por elementos auxiliares.
- b) Serán límites de una planta los paramentos que la separan del exterior no edificado. Las superficies transitables de cuerpos volados exteriores se considerarán parte de la planta correspondiente desde la cual se acceda a los mismos. Las superficies exteriores al cuerpo principal del edificio que formen parte de los planos de referencia de la parcela (tales como terrazas) no se considerarán plantas aunque sean accesibles desde plantas interiores.
- c) Se considerarán plantas distintas cualesquiera en que el plano de suelo de una esté por encima del plano de techo de la otra.
- d) Podrán considerarse parte de una misma planta todos los planos de pavimento sucesivos dispuestos a distinto nivel y los elementos de comunicación (escaleras o rampas) que los enlazan permitiendo el paso de uno a otro, siempre que la distancia vertical entre dos planos de pavimento sucesivos no sea mayor de 2 metros y entre no haya ningún pavimento por encima de ningún plano de techo.
- e) Las plantas en las circunstancias previstas en el párrafo anterior se considerarán divididas en tantas plantas distintas como proceda a efectos de su denominación alimétrica.

#### Art. 3.3.4. **Determinaciones del PGO de regulación de la edificación**

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre la edificación comprenden todas aquellas condiciones mediante las cuales se regulan los distintos aspectos, relevantes para la ordenación urbanística, de las edificaciones que hayan de disponerse en las parcelas urbanísticas.
2. El presente Plan General (así como los planes urbanísticos de desarrollo) establece las siguientes determinaciones para la regulación de la edificación:
  - a) Las condiciones de disposición y ocupación de la edificación en la parcela urbanística, reguladas en el capítulo 4 de este Título.
  - b) Las condiciones sobre la altura de la edificación, reguladas en el capítulo 5 de este Título.
  - d) Las condiciones sobre la superficie edificable, reguladas en el capítulo 6 de este Título.
3. Las determinaciones reguladoras de la edificación se establecen sobre las piezas delimitadas en el plano P1. Consiguientemente, en la base de datos correspondiente a las piezas, cada una de ellas tiene asignada el valor normativo que le corresponde respecto de cada una de tales determinaciones.



## CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE DISPOSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

### Art. 3.4.1. Condiciones de disposición de la edificación. Generalidades

1. Las **condiciones de disposición y ocupación** de la edificación son las determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales el planeamiento regula la forma en que deben o pueden disponerse los edificios en el interior de la parcela urbanística y cuánta de su superficie pueden ocupar. Las condiciones de disposición y ocupación, aplicadas sobre una parcela urbanística, delimitan las áreas de la misma que pueden o deben ocuparse por edificios y también, consiguientemente, aquellas otras que deben quedar libres (espacios libres de parcela).
2. El presente Plan General establece, de entre todas las condiciones posibles de disposición de la edificación, las siguientes:
  - a) Líneas de disposición obligatoria de la edificación
  - b) Fondo máximo edificable
  - c) Separación mínima a los linderos
  - d) Separación mínima entre edificios
  - e) Mínima área No ocupable
  - f) Porcentaje máximo de ocupación.
3. Las condiciones de disposición y ocupación se aplican sobre la proyección en planta (horizontal) del edificio (en su volumen total o, eventualmente, respecto de algunas plantas específicas del mismo). Salvo regulación contraria más específica, las condiciones de disposición y ocupación de la edificación serán de aplicación sobre el cuerpo principal del edificio situado por encima de los planos de referencia de la parcela y sobre todas las plantas del mismo, de acuerdo a la regulación de este capítulo sobre cada una de ellas.
4. Mediante estas determinaciones se condicionan las tipologías arquitectónicas y consiguientemente la conformación del espacio urbano; por tanto, el PGO establece en cada pieza las condiciones concretas de disposición en función de las características tipológicas previstas para la misma en la propuesta de ordenación. En base a tal criterio, sobre cada pieza pueden establecerse:
  - a) Ninguna condición de disposición, lo cual se resuelve señalando expresamente para cada una de ellas que *no procede* sobre dicha pieza. En este caso, la edificación puede disponerse libremente en el interior de la parcela urbanística.
  - b) Una o unas determinada(s) condición(es) que son las propias de la tipología prevista, estableciendo expresamente la no procedencia de las restantes, no compatibles con aquella.
5. La aplicación de las condiciones de disposición sobre una parcela (especialmente si aparecen varias distintas de forma combinada) define el perímetro del **área de movimiento de la edificación**, que se define como la parte de la parcela urbanística dentro de la cual deben disponerse los volúmenes construidos. La delimitación dicha área de movimiento en una parcela no implica que toda su superficie pueda ser ocupada por la edificación, ya que ello puede ser incompatible con el cumplimiento de otras determinaciones sobre la pieza correspondiente.



Art. 3.4.2. **Líneas de disposición obligatoria de la edificación**

1. Se denomina *línea de disposición obligatoria* (LDO) de la edificación aquella sobre la que el planeamiento establece que debe hacerse coincidir la proyección en planta de una fachada o medianera de la edificación.
2. El presente Plan General puede establecer sobre las piezas tres tipos de LDO, distinguidas no por su alcance normativo sino por la forma específica en que se expresa la determinación en la documentación del PGO:
  - a) LDO coincidente con la alineación viaria
  - b) LDO interior a la pieza
  - c) LDO lateral
3. Las líneas de disposición obligatoria coincidentes con alineación viaria son una determinación muy frecuente que tiene por objeto definir una fachada continua hacia el espacio público, situada justo en el límite entre éste y la pieza. Desde el punto de vista sistemático, la determinación se establece mediante el trazado de la LDO superpuesta sobre el tramo de alineación con el que coincide, siendo cada uno de los dos segmentos (LDO y tramo de alineación) objetos gráficos diferenciados con sus propios atributos normativos en la base de datos. No obstante la ausencia de ambigüedad normativa, en la presentación en plano, la coincidencia con el tramo de alineación podría dificultar la distinción entre ambas determinaciones; para evitarla, en el plano P2, cuando ambas coinciden, aparece en primer plano la LDO y queda oculta la alineación, debiéndose entender que ésta ha sido igualmente establecida (que existe alineación es inequívoco por la adyacencia del espacio de accesibilidad y el dibujo de las determinaciones del PGO sobre el mismo).
4. Las líneas de disposición obligatoria interiores a la pieza (no coincidentes con la alineación viaria) se establecen también mediante el trazado de la LDO, objeto gráfico al cual se le asignan sus específicos atributos normativos en la base de datos. En su representación en el plano P2, estas líneas aparecen trazadas como segmentos inequívocamente identificables toda vez que no se superponen con otra determinación gráfica. No obstante, esta determinación gráfica interior a la pieza puede generar la confusión sobre hacia que lado de la LDO, sobre la que ha de coincidir la fachada del edificio, debe disponerse éste. Para evitar ambigüedad a este respecto, cuando el presente Plan General dibuja el plano P2 una LDO interior incorpora el recinto de la Mínima área no ocupable derivada, de modo que se aclare que el cuerpo del edificio debe ocupar el lado de la LDO contrario a aquél.
5. Las líneas de disposición obligatorias laterales tienen como única finalidad establecer que la edificación debe disponerse coincidente con el lindero lateral de la parcela (entre medianeras), tipología muy frecuente en las áreas de manzana cerrada. Toda vez que el PGO no incorpora como determinación la división parcelaria (salvo en las piezas sobre las cuales establece la parcelación vinculante), la LDO lateral no puede expresarse como determinación gráfica en el plano P1. En las piezas en que el PGO establece esta determinación, la misma se recoge cumplimentando la determinación *separación mínima a lindero lateral* con el valor 0.
6. Las líneas de disposición obligatoria de la edificación definen siempre lados del perímetro de la proyección de planta del edificio o edificios que pueden situarse en la pieza correspondiente y, por regla general, deben cumplirse para todas las plantas de éstos. No obstante, en algunas piezas del suelo ordenado, el PGO establece



expresamente, en el campo *planta* asociado a la misma, que una concreta LDO es de aplicación sólo sobre algunas plantas de los edificios afectados. En tales casos, para la interpretación de la norma, se atenderán los siguientes criterios:

- a) Cuando la LDO es de aplicación sobre la altura completa del plano de fachada correspondiente (desde la intersección con el plano de referencia hasta la cornisa del forjado superior), en el campo *planta* se hace constar la clave *Genérica*.
  - b) Cuando la LDO es de aplicación sobre la fachada de una planta concreta del edificio, en el campo en el campo *planta* se hace constar la clave identificativa de dicha planta, que será PB (planta baja) o Pn (planta de piso, donde n es el número de orden del piso sobre el que es de aplicación).
  - c) Cuando la misma LDO es de aplicación sobre la fachada de varias plantas concretas del edificio, en el campo *planta* se hacen constar las claves identificativas de dichas plantas (con los códigos señalados en la letra anterior) separadas entre sí mediante el signo +.
  - d) Cuando en una misma pieza se establecen varias LDO que operan sobre las mismas fachadas, cada una habrá de tener asignados en el campo *planta* las claves identificativas correspondientes.
  - e) En el plano P1, mediante el estilo de trazado, se distingue entre las LDO genéricas (trazo continuo) y las específicas por plantas (trazo discontinuo). No obstante, para conocer sobre qué plantas concretas son de aplicación las LDO específicas, han de consultarse los datos asociados a la BDG-14 o 14a.
7. El trazado de una línea de disposición obligatoria en el plano P2 implica que sobre la misma han de disponerse los planos de fachada de las edificaciones de la pieza correspondiente pero no necesariamente que dichos fachadas han de cubrir la longitud completa de la LDO. A tales efectos, se aplicarán las siguientes reglas:
- a) Si en la parcela se ha trazado una LDO transversal a la misma (sea coincidente con la alineación viaria o interior a la pieza) y, además, la edificación viene obligada a adosarse a los linderos laterales (valor 0 en el campo *Separación mínima a linderos laterales* de la base de datos normativa), entonces el paño de fachada coincidente con la línea de disposición obligatoria deberá cubrir la longitud total de ésta, entre ambos linderos laterales.
  - b) En el caso de la letra a) anterior, cuando no se establece la obligación de adosamiento a los linderos laterales, la edificación deberá disponer un paño continuo de fachada coincidente con cada LDO en al menos el cincuenta por ciento (50%) de la longitud de ésta. La longitud del paño de fachada superpuesto sobre la LDO será, además, no inferior a seis (6) metros, salvo que ésta tenga una dimensión menor, en cuyo caso la fachada la cubrirá en su longitud total.
  - c) En el caso de la letra b) anterior, cuando se establezca separación a uno o ambos de los linderos laterales, se cumplirá lo dispuesto en el apartado anterior pero prevaleciendo la separación mínima al o a los linderos laterales. En consecuencia, el paño de fachada medirá como mínimo el porcentaje más cercano al 50% de la LDO y la longitud más próxima a 6 metros, que resulte de mantener la distancia mínima exigida a los linderos laterales.
  - d) La LDO lateral será de aplicación sobre la primera crujía de la edificación en una profundidad mínima de 6 metros, medida desde la fachada frontal (coincida o no con la alineación viaria). En consecuencia, a partir de esta profundidad, la edificación podrá separarse del correspondiente lindero lateral.

8. Si bien las líneas de disposición obligatorias son de aplicación sobre los paramentos exteriores de los cuerpos principales de los edificios situados por encima de los planos de referencia de las parcelas o del perfil normativo, el establecimiento de las mismas supone que las respectivas fachadas deben percibirse como planos unitarios alzados sobre las mismas. Para ello, pese ser admisibles cuerpos volados, elementos salientes y elementos técnicos no coincidentes con las LDO, en el diseño compositivo de las fachadas definidas por las mismas habrán de respetarse los siguientes criterios:
  - a) Que al menos el 50% de su superficie coincida con el plano vertical alzado desde la correspondiente línea de disposición obligatoria.
  - b) Que la superficie de dicho plano vertical comprendida entre dos elementos del edificio fuera de éste (sean volados o “rehundidos” de la fachada) sea superior a la del mayor de ellos.
  - c) Cuando así convenga por necesidades proyectuales, podrá admitirse el cumplimiento de las LDO disponiendo coincidentes con ellas "falsas fachadas" que mantengan la continuidad perceptual de los paramentos.
9. El Plan General emplea las líneas de disposición obligatorias mayoritariamente para definir las fachadas de las edificaciones hacia los espacios de accesibilidad y, con menor frecuencia, para definir fachadas posteriores. En todo caso, las LDO delimitan siempre límites obligatorios del área de movimiento de la edificación y, como tales, prevalecen sobre cualquier otra determinación sobre la edificación.

#### Art. 3.4.3. Fondo máximo edificable

1. Se entiende por *fondo máximo edificable* (FME) la determinación que establece la distancia máxima desde el lindero frontal a que puede disponerse cualquier edificación en el interior de una parcela. En consecuencia, todo espacio de una parcela situado a mayor distancia del lindero frontal que la definida por el fondo máximo edificable, tendrá el carácter de área no ocupable por la edificación.
2. Por regla general este PGO, cuando establece el FME en una pieza, lo hace asignando a la misma un valor numérico en el campo *Fondo Máximo Edificable* de la base de datos normativa. En tales casos, la aplicación de esta determinación sobre una parcela urbanística de la pieza correspondiente se hará trazando una paralela en el interior de la misma a la distancia numérica, expresada en metros, que se establezca en la base de datos normativa.
3. En algunas piezas la línea que concreta el FME viene establecida gráficamente en el plano P2 de este PGO. En tales casos, en la base de datos normativa se recoge la clave *Gráfica* en el campo *Fondo Máximo Edificable*.
4. La aplicación del fondo máximo edificable establecido para una pieza sobre las parcelas de la misma puede dar lugar a las siguientes situaciones, sobre las que se establecen criterios de regulación normativa diferenciados:
  - a) Parcelas limítrofes en su lindero posterior con otras parcelas incluidas en la misma pieza o en otra adyacente y que en la totalidad de su extensión (o de su dimensión transversal) quedan incluidas entre la alineación normativa y la línea del fondo máximo edificable. En este caso, la edificación podrá disponerse hasta adosarse al lindero posterior de la parcela (salvo que expresamente se exija una separación mínima a éste).

- b) Parcelas limítrofes en su lindero posterior con otras parcelas incluidas en la misma pieza o en otra adyacente en las que la línea del fondo edificable se dispone totalmente en el interior de las mismas y entre ésta y el lindero posterior hay una distancia mayor de tres (3) metros en todos sus puntos. En este caso, la edificación podrá disponerse hasta el límite definido por el fondo máximo.
- c) Parcelas limítrofes en su lindero posterior con otras parcelas incluidas en la misma pieza o en otra adyacente en las que la línea del fondo edificable se dispone totalmente en el interior de las mismas y entre ésta y el lindero posterior hay una distancia inferior a tres (3) metros en algún punto. En este caso, la edificación tendrá como límite una línea paralela al lindero posterior a una distancia de tres (3) metros.
- d) Parcelas cuyo lindero posterior queda definido por el límite de la pieza ordenada con suelos sin ordenación pormenorizada y en las que entre la línea definida por el fondo máximo edificable y dicho límite de la pieza hay una distancia inferior a tres (3) metros. En este caso, la edificación no podrá superar una línea paralela al límite posterior de la pieza a una distancia de tres (3) metros.

**Art. 3.4.4. Separación mínima a los linderos de la parcela**

1. Se entiende por *separación mínima a un lindero* de la parcela urbanística (SML) la distancia normativa que como mínimo debe guardar la edificación respecto a un lindero determinado de la parcela urbanística en la cual se sitúa.
2. El presente Plan General puede establecer tres condiciones distintas de separación mínima según el lindero respecto al cual se apliquen:
  - a) Separación mínima a lindero frontal
  - b) Separación mínima a lindero posterior
  - c) Separación mínima a linderos laterales.
3. Estas determinaciones de disposición son sistematizadas en la base de datos normativa de este Plan General en tres campos denominados, respectivamente, *Separación mínima a lindero frontal* (SMLF), *Separación mínima a lindero posterior* (SMLP) y *Separación mínima a linderos laterales* (SMLL).
4. Por regla general, este PGO, cuando establece cualquiera de las SML en una pieza, lo hace asignando a la misma un valor numérico en el campo correspondiente. No obstante, en algunas piezas la separación mínima al lindero frontal (SMLF) viene establecida gráficamente en el plano P2 de este PGO; en tales casos, en la base de datos se recoge la clave *Gráfica* en el campo *Separación mínima a lindero frontal*.
5. En la interpretación de los valores normativos de las separaciones mínimas a los linderos de la parcela urbanística se observarán las siguientes reglas:
  - a) Un número mayor de 0 expresa la distancia en metros a la que como mínimo debe separarse la edificación del lindero correspondiente. En cada parcela de una pieza en la que se haya establecido un valor numérico a alguna de estas determinaciones deberá trazarse una paralela a esa distancia en metros del lindero correspondiente que será límite del área de movimiento de la edificación.
  - b) Cuando la determinación es gráfica se entenderá que el área de movimiento queda delimitada de esa línea hacia el interior de la parcela, siendo irrelevante respecto a cuál lindero opera.



- c) En determinadas piezas pueden combinarse, para distancias a distintos linderos, los valores numéricos y GRF. En estos casos, respecto a cada parcela, la línea gráfica prevalecerá sobre el valor numérico, de modo que éstos sólo serán de aplicación si el lindero al cual se refieren no es afectado por el trazado gráfico.
  - d) El valor numérico 0 sólo es aplicable a los linderos laterales y, en tal caso, la determinación no es en sentido estricto una separación mínima al lindero, sino una línea de disposición obligatoria cuyo trazado coincidiría con cada lindero lateral de cada parcela de la pieza. En consecuencia, cuando en el campo *Separación mínima a los linderos laterales* consta la cifra 0, el PGO establece la obligación de adosar los edificios a dichos linderos de sus parcelas urbanísticas.
  - e) Por regla general, el valor normativo asignado a la separación mínima al lindero lateral se entiende aplicable a todos los linderos laterales de la parcela (aquéllos que no son ni frontales ni posterior), ya que en la mayoría de las piezas en que el PGO establece esta determinación se pretende que la edificación se separe la misma distancia mínima de todos los linderos laterales. No obstante, en algunos casos conviene que las distancias mínimas a cada lindero lateral no sean iguales y, de estos casos, el único que se contempla en el presente Plan General es el de las edificaciones pareadas (véase párrafo 6 de este artículo).
  - f) En las piezas en las que el valor normativo de un campo de separación mínima a linderos es *No Procede*, y en ausencia de otra condición de disposición que lo impida, la edificación podrá tanto adosarse al lindero correspondiente como separarse del mismo. En este segundo caso, la separación deberá ser como mínimo de tres (3) metros.
6. En las piezas en las que el PGO prevé edificaciones pareadas, las determinaciones pertinentes pueden establecerse en base a cualquiera de los siguientes tres modelos:
- a) Dos parcelas con lindero lateral común al que se adosan las respectivas edificaciones. En este caso, en el campo *Separación mínima a los linderos laterales* de la base de datos se indica para la pieza correspondiente el valor numérico de la separación mínima al lindero lateral al que la edificación no se adosa y, en el campo anexo de *observaciones a las separaciones mínimas a los linderos*, se recoge la clave *Pareado lateral*.
  - b) Dos parcelas con lindero posterior común al que se adosan las respectivas edificaciones. En este caso, en el campo *Separación mínima al lindero posterior* de la base de datos se indica para la pieza correspondiente el valor numérico de la separación mínima al lindero posterior (que será la distancia que debe guardarse en caso de que no se cumplan los requisitos para el adosamiento trasero) y en el campo anexo de *observaciones a las separaciones mínimas a los linderos* se recoge la clave *Pareado posterior*.
  - c) Cuatro parcelas lindantes dos a dos por sus linderos laterales y posteriores (con frentes a calles opuestas) en las que las edificaciones se adosan (formando un único volumen) a los linderos laterales y posteriores comunes. En este caso, en el campo *Separación mínima a los linderos laterales* de la base de datos se indica para la pieza correspondiente el valor numérico de la separación mínima al lindero lateral al que la edificación no se adosa, en el campo *Separación mínima al lindero posterior* se indica el valor numérico de la separación mínima al lindero posterior (que será la distancia que debe guardarse en caso de que no se cumplan los requisitos para el adosamiento trasero) y en el campo anexo de *observaciones a las separaciones mínimas a los linderos*, se recoge la clave *Pareado Doble*.



7. Cuando este Plan General prevé la edificación pareada, dicha disposición tiene siempre carácter opcional y requiere bien la promoción unitaria de las parcelas con edificaciones pareadas o bien, en el caso de que una de las parcelas se edifique previamente, que los propietarios de las lindantes acepten expresamente los adosamientos de modo que vendrán obligados a cumplirlos. Además los adosamientos deben producirse en toda la longitud de los correspondientes paramentos colindantes. De no garantizarse previamente a la concesión de la licencia el cumplimiento de estas condiciones, serán de aplicación las siguientes condiciones de disposición:
  - a) En el caso de pareados laterales, cada edificación deberá separarse de todos los linderos laterales de su parcela el valor numérico recogido en la BDG-14 para la separación mínima a lindero lateral.
  - b) En el caso de pareados posteriores, cada edificación deberá separarse del lindero posterior de su parcela el valor numérico recogido en la BDG-14 para la separación mínima a lindero posterior.
  - c) En el caso de pareados dobles, la condición anterior puede verificarse en cada dos parcelas colindantes, sea por el lindero lateral o por el posterior y derivar en las que se cumplan a pareados laterales o pareados posteriores. Si tampoco se cumple esta condición, cada edificación deberá separarse de todos los linderos laterales y del lindero posterior de su parcela los valores numéricos recogidos en la BDG-14 para, respectivamente, la separación mínima a lindero lateral y la separación mínima a lindero posterior.
8. Al exterior de los límites del área de movimiento de la edificación que en una parcela vengan definidos por las separaciones mínimas a linderos no podrá disponerse ninguna parte de los cuerpos principales de los edificios de la parcela. No obstante, las separaciones mínimas a los linderos laterales y posterior (pero sí al lindero frontal) no serán de aplicación sobre los edificios auxiliares, siempre que la superficie construida total de los mismos situada fuera del área de movimiento no sea mayor del 10% de la total edificada en la parcela.
9. En las parcelas con algún lindero con suelo rústico en categoría distinta de asentamiento rural, será de aplicación una separación mínima al mismo de tres (3) metros, aunque no se establezca expresamente en la pieza correspondiente.

#### Art. 3.4.5. Separación mínima entre edificios

1. Se entiende por *separación mínima entre edificios* (SME) la determinación que establece la distancia mínima horizontal que debe existir entre los puntos más próximos de los cuerpos principales de cualesquiera dos edificios situados en la misma parcela urbanística.
2. La separación mínima entre edificios viene establecida por el presente Plan General en aquellas piezas en las que se prevé la posibilidad de que se dispongan varios edificios principales en cada parcela urbanística. La SME no es de aplicación entre edificios situados en parcelas distintas ni tampoco, dentro de una misma parcela, entre un edificio principal y otro auxiliar o entre dos auxiliares.
3. La separación mínima entre edificios, cuando es establecida por el presente Plan General, se recoge en el campo *Separación mínima entre edificios* de la BDG14, con un número mayor de 0, que es el valor en metros de la distancia que como mínimo debe existir entre cualesquiera dos edificios de la parcela.

Art. 3.4.6. **Mínima área no ocupable por la edificación**

1. Se entiende por *mínima área no ocupable por la edificación* (MANO) la determinación mediante la cual se delimitan recintos interiores a las piezas en los cuales no deben disponerse edificaciones. En consecuencia, la parte de una parcela urbanística que quede incluida dentro de uno de tales recintos, tendrá siempre el carácter de espacio libre de parcela.
2. El presente Plan General establece los recintos de MANO en dos supuestos con alcance normativo diferente:
  - a) En aquellos casos en que hay establecida una línea de disposición obligatoria interior a la pieza con la finalidad de establecer inequívocamente hacia qué lado de la LDO debe disponerse la edificación. Estos recintos de MANO se denominan *derivados*, y no aporten contenido normativo en sí mismo, toda vez que éste corresponde a la LDO.
  - b) En aquellos casos en que, independientemente de las restantes condiciones de ordenación que pudieran haberse establecido sobre la pieza, se entiende necesario delimitar con precisión espacios de la mismas que deben quedar libres de edificación. Estos recintos MANO se denominan *estrictos*, y son los que propiamente constituyen esta determinación urbanística.
3. La delimitación de los recintos de MANO es siempre una determinación gráfica, de modo que dichos recintos aparecen recogidos como tales en el plano P2. No obstante, estos recintos son además recogidos en un campo denominado *Mínima área no ocupable* de la base de datos normativos con los siguientes valores:
  - a) En las piezas en las que el PGO no delimita recintos MANO, en este campo consta la clave *No Procede*.
  - b) En las piezas en las que el PGO delimita recintos MANO con contenido normativo propio, en este campo consta la clave *Estricto*.
  - c) En las piezas en las que se han delimitado recintos MANO con la única finalidad de complementar la interpretación normativa de alguna línea de disposición obligatoria, en este campo consta la clave *Derivados*.
4. Los recintos de MANO estrictos no pueden ser ocupados por ninguna edificación, sea principal o auxiliar, ni por encima ni por debajo de los planos de referencia de la parcela. Los recintos de MANO derivados, en cambio, en tanto áreas libres de parcela resultantes de una LDO, pueden ser ocupados bajo los planos de referencia.
5. Los recintos de MANO delimitan siempre límites obligatorios del área de movimiento de la edificación y, como tales, prevalecen sobre cualquier otra determinación sobre la edificación (sea de disposición, ocupación o edificabilidad).

Art. 3.4.7. **Porcentaje máximo de ocupación**

1. El *porcentaje máximo de ocupación* es una determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el planeamiento fija la dimensión superficial máxima de la superficie ocupada o proyección en planta de la edificación expresada como un porcentaje respecto a la superficie total de la parcela urbanística en la cual se sitúa.



2. Este PGO, en función de las tipologías previstas en su ordenación, establece el porcentaje máximo de ordenación en determinadas piezas, fijando el valor numérico del mismo (en tanto por ciento) en el campo *Porcentaje máximo de ocupación* (PMO) de la base de datos normativa. En las piezas en las que en este campo conste el valor *No Procede* se entenderá que el PGO no establece límites cuantitativos a la dimensión superficial de la superficie ocupada por la edificación en la parcela.
3. En la aplicación normativa de esta determinación sobre la autorización de los actos de ejecución se respetarán las siguientes reglas:
  - a) La superficie ocupada por la edificación no podrá superar el producto del porcentaje máximo de ocupación por la superficie de la parcela urbanística. No obstante, en el caso de parcelas incluidas en ámbitos de gestión adscritos a las modalidades asistemáticas 2 y 5 (véanse capítulos 2 y 5 del Título 8), la superficie sobre la que se aplicará el porcentaje máximo de ocupación será la de la parcela urbanística más la parte de la finca original que haya de ser cedida.
  - b) No se considerará superficie ocupada por la edificación y, por tanto, la misma no vendrá limitada por la aplicación del porcentaje máximo de ocupación, la proyección en planta de los volúmenes que quedan completamente situados bajo los planos de referencia de la parcela.
  - c) Los patios no techados interiores al perímetro de la proyección horizontal de una edificación no contabilizarán como parte de la superficie ocupada.
  - d) Las proyecciones en planta de los cuerpos volados formarán parte de la superficie ocupada y consiguientemente se contabilizarán a efectos de la limitación derivada de la aplicación del porcentaje máximo de ocupación. En cambio, no se contabilizarán como parte de la superficie ocupada las proyecciones horizontales de los elementos salientes ni de los elementos técnicos de instalaciones.
4. La superficie ocupada por la edificación, cuya dimensión cuantitativa viene limitada por el porcentaje, debe disponerse en el interior del área de movimiento la cual, a su vez, viene delimitada, completa o parcialmente, mediante las condiciones de disposición definidas en este capítulo y no por el porcentaje máximo de ocupación. Consiguientemente, la proyección en planta de toda edificación en una parcela urbanística tendrá como máximo una dimensión superficial que será la menor de:
  - a) la superficie ocupable resultante de aplicar el porcentaje máximo de ocupación establecido sobre la pieza correspondiente,
  - b) La superficie del área de movimiento que se delimite en la parcela por aplicación de las condiciones de disposición pertinentes (líneas de disposición obligatorias, fondos máximos edificables, separación mínima a linderos y recintos de mínima área no ocupable).

**Art. 3.4.8. Alcance y aplicación de las condiciones de disposición de la edificación**

1. Las condiciones de disposición y ocupación de la edificación son de aplicación plena, con el alcance que para cada una de ellas se establece en este capítulo, sobre los actos de construcción de nueva planta en parcelas vacantes.
2. Los actos de construcción en parcelas en las que existiera edificación a la entrada en vigor del presente PGO, y que supongan la ampliación de la superficie edificada serán admisibles de acuerdo a los siguientes criterios:



- a) La superficie ampliada resultante de las obras deberá quedar en su totalidad en el interior del área de movimiento de la edificación definida en la parcela por las condiciones de disposición.
  - b) La superficie total ocupada final (la suma de la ampliación más la previamente existente, incluyendo la parte que pudiera encontrarse fuera del área de movimiento) deberá cumplir el porcentaje máximo de ocupación.
  - c) Las obras de ampliación, además de lo dispuesto en los dos apartados anteriores, deberán cumplir el resto de determinaciones de ordenación pormenorizada aplicables a la parcela. En especial, la superficie total edificada final no podrá superar la superficie máxima edificable que normativamente (directa o indirectamente) sea establecida por el Plan General.
  - d) Cumpliendo las condiciones anteriores, se admitirán las obras de ampliación incluso cuando parte de la superficie edificada en la parcela incumpla alguna de las condiciones que el PGO establece sobre la pieza.
3. Las condiciones de disposición y de ocupación de la edificación no serán de aplicación sobre ningún acto de edificación que no suponga la ampliación de la superficie ocupada en la parcela. Por consiguiente, serán autorizables las obras de mantenimiento, reforma interior y similares que pretendan realizarse en edificaciones existentes, aunque incumplan las condiciones de disposición y ocupación de este Plan General, e incluso en las partes de las mismas situadas fuera del área de movimiento de la edificación.
  4. Para la autorización de cualquier acto de modificación de la parcelación, habrá de verificarse que en cada una de las parcelas urbanísticas finales se cumplen las siguientes condiciones:
    - a) Que al menos una de las áreas de movimiento resultantes en cada parcela de la aplicación de las condiciones de disposición establecidas sobre la pieza tenga más de 40 m<sup>2</sup> y permita inscribir un círculo de 5 metros de diámetro.
    - b) Que la aplicación sobre la parcela de los límites cuantitativos derivados del porcentaje máximo de ocupación combinados, en su caso, con las condiciones sobre la altura y la edificabilidad, permiten la construcción de edificaciones capaces de albergar el uso principal asignado a la pieza.
  5. Las condiciones de disposición de la edificación no serán de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables los actos de implantación, inicio y modificación de actividades incluso en las partes de edificaciones existentes situadas fuera del área de movimiento.

## CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES REGULADORAS DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 3.5.1. Condiciones reguladoras de la altura de la edificación. Generalidades

1. Las condiciones *reguladoras de la altura de la edificación* en la parcela son las determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales el planeamiento establece las limitaciones sobre las dimensiones verticales de los edificios en las parcelas urbanísticas.
2. El presente Plan General establece, de entre todas las condiciones posibles de regulación de la altura de la edificación, las siguientes:
  - a) Altura máxima en número de plantas
  - b) Altura máxima en metros
3. El cumplimiento del valor normativo de la altura máxima en número de plantas debe ser compatibles con el de las restantes condiciones sobre la edificación y muy especialmente con las reguladoras de la edificabilidad y las restantes de la altura. A tales efectos, se respetarán las siguientes reglas:
  - a) Si sobre una pieza el Plan General establece tanto la altura máxima en número de plantas como la altura máxima en metros, la dimensión vertical del edificio no podrá superar el mayor de ambos límites aunque ello implique no alcanzar alguno de los valores máximos.
  - b) La aplicación de las condiciones de altura máxima (sea en número de plantas o en metros) no podrá en ningún caso suponer un incremento respecto a la superficie edificable máxima que el PGO haya asignado a la pieza, bien directamente (mediante la fijación de la edificabilidad máxima), bien indirectamente (mediante el producto del número máximo de plantas por la superficie ocupable máxima o, en ausencia de ésta, por la superficie del área de movimiento derivada de las condiciones de disposición).
  - c) En caso de distintas interpretaciones en la aplicación de la altura máxima, además de cumplir todas lo establecido en la letra anterior, ninguna de ellas podrá implicar mayor superficie edificada que las restantes. Esta norma es especialmente aplicable a las situaciones particulares en las que se permite mayor altura de la permitida (*véase artículo 5.5.3*); en tales casos, el incremento de altura llevará consigo la reducción equivalente de la superficie edificada.

### Art. 3.5.2. Altura máxima en número de plantas

1. Se entiende por *altura máxima en número de plantas* la determinación mediante la cual el Plan General establece para una pieza el número máximo de plantas que pueden tener los edificios que se sitúen en la misma.
2. Este PGO establece la altura máxima en número de plantas en determinadas piezas, fijando el valor numérico de la misma en el campo *Altura máxima en plantas* (AMP) de la base de datos normativa. En las piezas en las que en este campo conste el valor *No Procede* se entenderá que el PGO no establece límite a la dimensión vertical de las edificaciones, expresadas en número de plantas.



3. La verificación del cumplimiento de esta condición respecto de un edificio concreto se hará determinando el número de plantas del mismo (reales o según proyecto) que habrá de ser menor o igual al valor numérico asignado por el PGO a la pieza. Para determinar el número de plantas de un edificio se identificarán todas y cada una de las que tenga, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.3.3.
4. El valor normativo de la altura máxima en número de plantas debe aplicarse de forma individual e independiente respecto de cada uno de los edificios que pudieran existir en una parcela urbanística, de acuerdo a las siguientes reglas:
  - a) La altura normativa en plantas habrá de verificarse respecto a cualquier línea vertical imaginaria que pueda trazarse dentro del perímetro de la edificación. En consecuencia, si para distintas verticales de un edificio hubiera distintos números de plantas diferenciadas, se entenderá que el número de plantas del edificio es el mayor de todos.
  - b) Las plantas por debajo de la planta baja (con el carácter de sótano o semisótano) no contabilizarán en el cómputo de número de plantas a efectos del cumplimiento de este parámetro.
  - c) Las entreplantas no se contarán como plantas a efectos de verificar la altura de la edificación en número de plantas.
  - d) Los áticos y/o plantas bajo cubierta sí se contarán en el número total de plantas de la edificación a efectos de este parámetro.
  - e) En las parcelas en las que la edificación haya de disponerse coincidente con la alineación viaria o sensiblemente paralela a ésta y a no más de cinco (5) metros de la misma (retranqueo frontal), se admitirá que las plantas sótanos o semisótanos, de ser necesario su acceso independiente desde el espacio público, eleven la altura del forjado de techo hasta tres (3) metros por encima de la rasante de la calle sin perder su condición y, consecuentemente, sin computarse a efectos del número máximo de plantas. Esta elevación del forjado sólo podrá producirse sobre la superficie estrictamente necesaria para resolver las necesidades de acceso (rampa) con el límite máximo de cinco (5) metros de ancho.

**Art. 3.5.3. Situaciones particulares respecto de la altura máxima en número de plantas**

1. Cuando la parcela urbanística o el viario al que da frente la parcela (en el caso de edificación cerrada) sean en pendiente, los planos de referencia de la primera así como la edificación deberán escalonarse en altura con la finalidad de que en ninguna vertical del edificio se supere el número máximo de plantas establecido por el PGO sobre la pieza correspondiente.
2. No obstante lo regulado en el párrafo anterior, en las parcelas en las que la edificación ha de disponerse coincidente con la alineación viaria o sensiblemente paralela a ésta y a no más de cinco (5) metros de la misma (retranqueo frontal), se admitirán incrementos puntuales de hasta una planta por encima de la altura máxima permitida en la pieza cuando sean debidos a las condiciones de pendiente del viario al que ésta da frente respetando las siguientes reglas:
  - a) Si la parcela da frente a una sola calle en una longitud de hasta doce (12) metros, se admitirá que, a fin de mantener la horizontalidad de la cornisa, sobresalga una planta más del número máximo admitido.



- b) Si el lindero frontal de la parcela con frente a una sola calle mide más de doce (12) metros, se dividirá en tantos tramos iguales como sea necesario para que ninguno de ellos supere la longitud de doce (12) metros y, transversalmente por los extremos de cada uno de ellos, y a los únicos efectos de la aplicación de la altura máxima, se dividirá la parcela en el mismo número de subparcelas. Respecto de cada una de las subparcelas resultantes se aplicará lo señalado en la letra anterior, de modo que el edificio habrá de escalonarse en su fachada en dos o más cuerpos, cada uno de ellos con su cornisa una planta más alta o más baja que la del cuerpo adyacente.
  - c) Si la parcela tiene dos o más linderos frontales en esquina, a los únicos efectos de la aplicación de la altura máxima, se desarrollarán los linderos frontales alineándolos en un único segmento y, en el caso de que la longitud total del mismo no supere doce (12) metros se procederá tal como se regula en la letra a). En el caso de que el segmento que desarrolla los linderos frontales tenga una longitud superior a doce (12) metros, se procederá tal como se regula en la letra b) con la particularidad de que los puntos correspondientes a las esquinas habrán de ser los puntos medios de los tramos de división correspondientes.
  - d) Los incrementos de una planta resultantes de las condiciones de pendiente del viario al que da frente la parcela podrán mantenerse hacia el interior de la parcela en una banda delimitada por paralelas a doce (12) metros de los linderos frontales. Superada esta profundidad no se admitirá ninguna planta por encima del número máximo establecido para la pieza.
  - e) En el caso de parcelas con linderos frontales a calles opuestas (no en esquina) será de aplicación lo establecido en la letra d) anterior. En consecuencia los incrementos de una planta resultarán diferenciadamente para cada parte del edificio con frente a una de las calles opuestas y podrán prolongarse hacia el interior de la parcela una profundidad máxima de doce (12) metros.
  - f) En parcelas que se encuentren en situaciones distintas de las señaladas, se aplicará la altura normativa en número de plantas combinando las reglas anteriores que fueran pertinentes. Cuando en una parcela resultaran procedentes distintos criterios para la aplicación de la altura normativa en número de plantas, se tomará el que genere menor dimensión vertical de la edificación.
3. En las parcelas en las que la edificación ha de disponerse en el interior de la misma separada de todos los linderos (edificación abierta) no será de aplicación el incremento de una planta de altura sobre la máxima establecida para la pieza, toda vez que ésta habrá de cumplirse mediante las obras de adecuación de la parcela a la orografía previa y la consiguiente conformación de los planos de referencia. No obstante se admitirá el incremento de altura en los forjados de las plantas semisótanos y sótanos, sin que pierdan el carácter de tales y sin que cuenten a efectos del número máximo de plantas, en las dimensiones, tanto de ancho como de profundidad, mínimas necesarias para resolver adecuadamente el acceso a las mismas.
  4. Cuando por aplicación de la altura máxima en número de plantas en dos parcelas adyacentes en algún lindero respecto al cual puedan adosarse las edificaciones pudieran resultar diferencias de altura en las medianeras, los paños descubiertos de éstas que fueran a quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta. Si la diferencia fuera mayor de doscientos cincuenta (250) centímetros, en la parcela cuya medianera pudiera alcanzar más altura ésta habrá de separarse en toda la última planta una distancia mínima de tres (3) metros del lindero correspondiente y tratarse como fachada.



Art. 3.5.4. **Altura máxima en metros**

1. Se entiende por *altura máxima en metros* la determinación mediante la cual el Plan General establece un plano vertical sobre las alineaciones viarias de la pieza correspondiente en el cual deberá inscribirse la totalidad de la proyección vertical de las edificaciones en las parcelas de la pieza correspondiente.
2. Este PGO establece la altura máxima en metros en determinadas piezas, fijando un valor numérico en el campo *Altura máxima en metros* (AMM) de la BDG-13. En las piezas en las que en este campo conste el valor *No Procede* se entenderá que el PGO no establece este límite a la dimensión vertical de las edificaciones.
3. La verificación del cumplimiento de esta condición respecto de las edificaciones de una parcela se hará mediante el siguiente procedimiento general:
  - a) Se trazará un plano vertical por cada lindero frontal que tenga la parcela.
  - b) Cada plano vertical se trazará por el segmento que una los extremos del lindero frontal correspondiente. La base de la figura resultante de esta proyección será el perfil longitudinal del viario a que dé frente de parcela, no limitado a la longitud del lindero frontal, sino prolongado tanto como para que en el plano quepa toda la proyección vertical de los volúmenes edificables en la parcela.
  - c) Si la diferencia entre las rasantes normativas de los puntos extremos de la base del plano vertical fuera mayor de tres (3) metros, éste se dividirá en tantos tramos iguales como fuera necesario para que entre cada dos puntos extremos sucesivos no haya una diferencia superior a tres metros. Cada uno de tales tramos se considerará un plano vertical independiente a los efectos de verificar la altura máxima en metros.
  - d) El límite superior de cada plano lo definirá un segmento horizontal a una distancia vertical igual al valor normativo de la altura máxima en metros, medida desde el centro de la base del plano (sobre el perfil longitudinal del viario).
  - e) Levantados todos los planos verticales que procedieran, se cumplirá la altura máxima en metros si las proyecciones verticales de los edificios de la parcela (hasta la cara superior de los últimos forjados planos) trazadas transversalmente a dichos planos quedan inscritas en los mismos.
4. El presente Plan General sólo establece la determinación de la altura máxima en metros en aquellas piezas en las que no basta con fijar la altura máxima en número de plantas requiriéndose este parámetro complementario para garantizar las condiciones de ordenación morfológica que se pretenden. En consecuencia, siempre que sobre una pieza se establece la altura máxima en metros también se fija la altura máxima en número de plantas, y la aplicación del procedimiento general regulado en el párrafo anterior debe hacerse diferenciadamente en función del valor normativo de la altura en número de plantas y de los distintos supuestos posibles.

Art. 3.5.5. **Aplicación combinada y específica de las condiciones de altura máxima**

1. Con carácter general, la regulación de la altura se establece únicamente mediante la altura máxima en número en plantas. En ausencia de otros parámetros, se entenderá que la altura máxima del edificio en metros no podrá superar el producto del número máximo de plantas por la altura máxima entre plantas establecida en las ordenanzas municipales de edificación en función de los distintos usos edificables.

2. Las parcelas situadas en piezas en las que el PGO sólo establezca la altura máxima en número de plantas deberán cumplir este parámetro según lo regulado en los artículos 5.5.2 y 3.5.3. Cuando las parcelas sean en pendiente, se conformarán los adecuados planos de referencia, escalonándose la edificación según la orografía.
3. En las parcelas situadas en piezas en las que, además, el PGO haya establecido la altura máxima en metros y tengan un único lindero frontal, se aplicará la altura máxima en metro de acuerdo al procedimiento general del artículo 3.5.4, y los edificios deberán cumplir en todos sus volúmenes ambos valores normativos. Este supuesto se corresponde normalmente a parcelas con pendiente ascendente transversal al viario, de modo que la finalidad de la altura máxima en metros es limitar verticalmente el escalonamiento de la edificación.
4. En las parcelas situadas en piezas en las que el PGO haya establecido la altura máxima en metros y tengan linderos frontales en equina, se aplicará la altura máxima en metro de acuerdo también al procedimiento general del artículo 3.5.4, de modo que cada proyección vertical de los edificios debe quedar inscrita en los correspondientes planos verticales, sin que ello les exima de los límites de altura máxima en número de plantas.
5. En las parcelas situadas en piezas en las que el PGO haya establecido la altura máxima en metros y tengan linderos frontales a calles opuestas (cuyos perfiles longitudinales presentan sensibles diferencias de altitud entre ellos), se aplicarán las siguientes reglas respecto de la altura máxima en metros:
  - a) Si la altura máxima en metros a viario asignada a la pieza es menor que la que resultaría del producto del número máximo en plantas por la altura entre plantas, se entenderá que aquélla opera respecto del perfil normativo del tramo viario de mayor altitud, de modo que el plano vertical para verificar la altura máxima en metros se trazará sólo sobre el lindero frontal de cota superior. En estos supuestos, singularmente (si la pendiente transversal de la pieza es muy alta), el PGO puede establecer valores negativos a la altura máxima en metros, en cuyo caso la proyección vertical de los edificios debe quedar por debajo del perfil longitudinal superior tantos metros como señale el valor normativo.
  - b) Si la altura máxima en metros a viario asignada a la pieza es mayor o igual que la que resultaría del producto del número máximo en plantas por la altura entre plantas, se entenderá que aquélla opera respecto del perfil normativo del tramo viario de menor altitud, de modo que el plano vertical para verificar la altura máxima en metros se trazará sólo sobre el lindero frontal de cota inferior.
6. Cuando los criterios regulados en este artículo resultan insuficientes para regular la altura máxima de la edificación sin generar ambigüedades interpretativas, el presente Plan General genera la división en piezas, cada una con sus propios valores normativos de altura máxima.

**Art. 3.5.6. Construcciones por encima de la altura máxima**

1. Por encima de la altura máxima establecida por el PGO (sea en número de plantas o en metros) será admisible la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no rebasarán en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Además, siempre que se justifique la correcta integración de su diseño en el volumen conjunto del edificio así como su carácter no habitable, también podrán admitirse los siguientes elementos constructivos:
  - a) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, paneles solares, cajas de escalera, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones y cajas de ascensor.
  - b) Pérgolas y estructuras análogas de materiales ligeros y cerramientos de celosías o similares, de altura inferior doscientos cincuenta (250) centímetros, que habrán de retranquearse al menos tres (3) metros de los planos de fachadas de la última planta.
  - c) Los lavaderos, solanas, trasteros y demás construcciones análogas, cuyo número total no podrá superar al de unidades funcionales totales existentes en el edificio y, cada uno de ellos no podrá tener una superficie mayor de cinco (5) metros cuadrados. Además, todas estas edificaciones auxiliares habrán de retranquearse al menos tres (3) metros de los planos de fachadas de la última planta.
  - d) Otros elementos técnicos imprescindibles en razón del uso (tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar, antenas de telecomunicación y análogos), todos ellos con las dimensiones mínimas para su buen funcionamiento según las normas técnicas pertinentes, y dispuestos de forma que sean lo menos visibles posible desde el espacio público.
3. Las cubiertas inclinadas son elementos constructivos admisibles por encima de la altura máxima en metros, pero en caso de que el espacio bajo las mismas tenga la consideración de planta bajo cubierta, la misma se contabilizará a efectos del cumplimiento de la altura máxima en número de plantas. Las vertientes de las cubiertas deberán quedar en el interior del poliedro delimitado por planos inclinados a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) trazados hacia el interior del edificio desde todas las cornisas de fachada del mismo.
4. La regulación sobre las construcciones admisibles por encima de la altura máxima contenida en este artículo podrá ser complementada por las Ordenanzas Municipales de Edificación.

#### Art. 3.5.7. Alcance y aplicación de las condiciones reguladoras de la altura

1. Las condiciones de regulación de la altura de la edificación son de aplicación plena, con el alcance que para cada una de ellas se establece en este capítulo, sobre los actos de construcción de nueva planta en parcelas vacantes.
2. Los actos de construcción en parcelas en las que existiera edificación a la entrada en vigor del presente PGO, y que supongan la ampliación de la superficie edificada serán admisibles de acuerdo a los siguientes criterios:
  - a) La superficie ampliada resultante de las obras deberá cumplir las condiciones reguladoras de la altura de la edificación que le fueran aplicables.
  - b) Las obras de ampliación, además de lo dispuesto en el apartado anterior, deberán cumplir el resto de determinaciones de ordenación pormenorizada aplicables a la parcela. En especial, la superficie total edificada final (incluyendo la previamente existente) no podrá superar la superficie máxima edificable que normativamente (directa o indirectamente) sea establecida por el Plan General.

- c) Cumpliendo las condiciones anteriores, se admitirán obras de ampliación incluso cuando parte de la superficie edificada en la parcela incumpla las condiciones reguladoras de la altura o cualquiera otra de las establecidas sobre la pieza.
3. Las condiciones de regulación de la altura de la edificación no serán de aplicación sobre ningún acto de edificación que no suponga la ampliación de la superficie edificada en la parcela. Por consiguiente, serán autorizables las obras de mantenimiento, reforma interior y similares que pretendan realizarse en edificaciones existentes que incumplan las condiciones de altura de este Plan General, incluso en las partes en las que se verifican tales incumplimientos.
4. Las condiciones de regulación de la altura de la edificación tampoco serán de aplicación sobre ningún acto de modificación de la parcelación.
5. Las condiciones de regulación de la altura de la edificación no serán de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables los actos de implantación, inicio y modificación de actividades incluso en las partes de edificaciones existentes que incumplan las determinaciones de altura establecidas por este Plan General.

## CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES SOBRE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

### Art. 3.6.1. Condiciones sobre la superficie edificable. Generalidades

1. Las condiciones sobre la *superficie edificable* en la parcela son las determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales el planeamiento limita la superficie edificada en una parcela urbanística.
2. El presente Plan General, de entre todas las condiciones sobre la superficie edificable, sólo establece la de *edificabilidad máxima* (o coeficiente de edificabilidad):

### Art. 3.6.2. Superficie edificada de parcela

1. Se entiende por *superficie edificada* de una parcela (expresada en m<sup>2</sup> construidos) la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de cada uno de los edificios que hubiera en la parcela. La superficie edificada de una planta es la comprendida entre los límites exteriores de la misma.
2. En la medición de la superficie edificada de una parcela (existente o proyectada) para la aplicación de las condiciones normativas se respetarán las siguientes reglas:
  - a) No contabilizarán como superficie edificada las plantas porticadas, los pasajes entre espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros y desmontables, ni los espacios bajo cubierta sin posibilidad de uso habitacional.
  - b) Las entreplantas contabilizarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables contabilizarán al 100% de su superficie real en todo el área con altura libre interior superior a 150 cm. y al 50% en el resto.
  - c) Las edificaciones auxiliares sobre la planta de cubierta no contabilizarán siempre que no ocupen más del 20% de la superficie en planta de la cubierta. Las construcciones ligeras y desmontables erigidas sobre la cubierta con fin compositivo-funcional tampoco contabilizarán como superficie edificada.
  - d) Los cuerpos volados contabilizarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real si son cerrados, en un 50% si son semicerrados y en un 25% si son abiertos. Esta regla se aplicará a escaleras y pasillos exteriores.
  - e) Las escaleras, cuyo paso sea para la evacuación (Normas CPI) y siempre que no sean la escalera principal del inmueble, tampoco contabilizarán.
  - f) No contabilizarán como superficie edificada las plantas bajas o de piso diáfanos (sin paramentos perimetrales), pero sí los espacios cerrados en las mismas.
  - g) No contabilizarán como superficie edificada las partes de las plantas sótano y semisótano en las que se verifiquen las siguientes condiciones:
    - g1. Deberán estar destinados a usos auxiliares de los usos principales del resto de la edificación.
    - g2. En el caso de que los usos principales sean de acceso al público, el acceso a estos espacios estará reservado a los trabajadores del establecimiento y prohibido al público general, con la excepción de las áreas de aparcamiento para los clientes y visitantes.
    - g3. La superficie conjunta de los espacios no computables no podrá superar la superficie total edificada computable del edificio.



- h) Tampoco contabilizarán como superficie edificada las partes de las plantas sobre rasante (incluyendo las bajas) que se destinen a aparcamiento siempre que se verifiquen las siguientes condiciones:
  - h1. El uso principal del edificio no podrá ser residencial ni turístico.
  - h2. El espacio destinado a aparcamiento deberá cumplir las condiciones para poder considerarse uso auxiliar del principal del edificio.
  - h3. La superficie total no computable destinada a aparcamiento (incluyendo la que pudiera disponerse bajo rasante) no superará la superficie total edificada computable del edificio.
- i) Las partes de las plantas sótano o semisótano de una edificación en las que no se verifiquen todas las condiciones de los apartados g) o h) se contabilizarán como parte de la superficie edificada. No obstante, cuando la superficie conjunta de los espacios que cumplen tales condiciones es mayor del 80% de la superficie total de la planta, la totalidad de ésta será excluida del cómputo.

#### Art. 3.6.3. **Edificabilidad máxima**

1. Se entiende por **edificabilidad máxima** o coeficiente de edificabilidad la determinación mediante la cual el Plan General limita la superficie edificable en proporción a la superficie de suelo de la parcela urbanística. Se expresa en m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de suelo de parcela (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s). En toda parcela sobre la que sea de aplicación la edificabilidad máxima, la superficie edificada de la misma no podrá ser superior al producto del valor normativo por la superficie de suelo.
2. En las piezas en las que el PGO establece la edificabilidad máxima se fija el valor numérico (en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) en el campo *Edificabilidad máxima* (EM) de la BDG-13.

#### Art. 3.6.4. **Regulación y aplicación normativa de la superficie edificable**

1. El presente Plan General siempre limita la superficie edificada de cualquier parcela urbanística que cuente con ordenación pormenorizada, sea de forma directa, indirecta o mediante ambas. En consecuencia, por aplicación de las determinaciones del PGO sobre la pieza correspondiente, sobre toda parcela urbanística puede y debe fijarse, antes de la autorización de cualquier acto de ejecución, el valor de la superficie edificada máxima que la misma puede albergar.
2. Se entenderá que sobre una pieza el PGO limita la superficie edificada de las parcelas de forma directa si establece el valor normativo de la edificabilidad máxima.
3. La limitación indirecta de la superficie edificada de una parcela resulta de la aplicación sobre la misma de los valores normativos de las restantes determinaciones sobre la edificación (de disposición y de ocupación y de altura) establecidos sobre la pieza en la que se incluya. El valor de la superficie edificada máxima de una parcela será el menor de los siguientes:
  - a) El resultante de multiplicar el valor normativo de la altura máxima en número de plantas por la superficie del área de movimiento de la parcela (delimitada por aplicación de las condiciones de disposición sobre la parcela concreta). Cuando en la pieza se haya establecido la determinación de altura máxima en metros, se comprobará si éste parámetro implica una disminución del número máximo de plantas, en cuyo caso se corregirá en consecuencia.

- b) El resultante de multiplicar el valor normativo de la altura máxima en número de plantas por el porcentaje máximo de ocupación, siempre que tal valor haya sido fijado en la pieza. Cuando se haya establecido la determinación de altura máxima en metros, se comprobará si éste parámetro implica una disminución del número máximo de plantas, en cuyo caso se corregirá en consecuencia.
4. La superficie edificada de una parcela no podrá superar el menor de los valores resultantes de ambas formas, directa e indirecta, de regulación normativa.
5. Para la adecuada verificación del cumplimiento de las condiciones limitadoras de la superficie edificada, en la solicitud de cualquier acto de obras de edificación el proyecto correspondiente habrá de incluir el siguiente contenido:
  - a) Las mediciones de las superficies edificadas diferenciadamente para cada planta, delimitando en los planos, en su caso, aquellas partes que no sean computables o lo sean en proporción inferior al 100%.
  - b) La justificación, con la documentación gráfica que resultara conveniente, del valor máximo de la superficie edificable por aplicación de las determinaciones sobre la edificación que procedieran en la pieza.
  - c) La comparación entre la superficie edificada total del proyecto (que será la de toda la parcela, incluyendo en su caso, las superficies construidas preexistentes que vayan a mantenerse) con el valor máximo normativo del PGO.

**Art. 3.6.5. Alcance y aplicación de las condiciones sobre la superficie edificable**

1. Las condiciones sobre la superficie edificable son de aplicación plena sobre los actos de construcción de nueva planta en parcelas vacantes y de todos aquéllos que supongan ampliación de la superficie edificada preexistente. En consecuencia, en cualquier parcela que a la entrada en vigor del PGO tuviera una superficie edificada mayor que la máxima resultante de las condiciones normativas de aplicación, no podrá autorizarse ningún acto de ejecución que implicara el incremento de aquélla.
2. Las condiciones sobre la superficie edificable no serán de aplicación sobre ningún acto de edificación que no suponga la ampliación de la superficie edificada en la parcela. Por consiguiente, serán autorizables las obras de mantenimiento, reforma interior y similares que pretendan realizarse en edificaciones existentes cuya superficie edificada sea mayor que la máxima normativa derivada de las determinaciones del PGO sobre la pieza correspondiente.
3. Las condiciones sobre la superficie edificable no serán de aplicación sobre ningún acto de modificación de la parcelación, salvo en las segregaciones de parcelas edificadas previamente a la entrada en vigor del PGO, donde no se permitirá en que ninguna de las parcelas resultantes la superficie edificada sea mayor de la máxima normativa. Esta condición no se aplicará cuando se pretenda segregar la parte de una parcela con la calificación de dominio público, aunque en el resto de la finca se supere la superficie edificable máxima.
4. Las condiciones sobre la superficie edificable no serán de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables los actos de implantación, inicio y modificación de actividades incluso en las parcelas con mayor superficie edificada de la máxima normativa.



## CAPÍTULO SÉPTIMO: OTRAS CONDICIONES

### Art. 3.6.1. Otras condiciones

1. Además de las condiciones normativas reguladas en este Título y de las de admisibilidad de los usos pormenorizados reguladas en el Título 4, sobre determinadas piezas sometidas a afecciones singulares de naturaleza sectorial el presente Plan General establece determinados requisitos que habrán de verificarse en la autorización de actos de ejecución.
2. Estas condiciones particulares se establecen en el campo *Otras Condiciones* de la BDG-13 (y de la ficha normativa de la pieza) y se concretan en alguno de los siguientes valores normativos:
  - a) **Informe Ministerio de Defensa:** se establece sobre aquellas piezas incluidas dentro de las zonas de seguridad de las instalaciones militares. Toda obra de construcción, ampliación, modificación o demolición que se pretenda realizar en una pieza con esta condición debe obtener una autorización previa por parte del Ministerio de Defensa, que será otorgada o denegada en función de la compatibilidad de las mismas con la instalación militar.
  - b) **Informe AESA:** se establece sobre todas aquellas piezas que quedan afectadas por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Los Rodeos y cuya altura máxima normativa supone un incremento respecto de la fijada por el planeamiento anterior. En estas piezas, todo acto de nueva construcción, instalación, alteración de las condiciones previas del terreno, o bien que implique aumento de altura de las edificaciones o instalaciones existentes, requerirá la acreditación de que no se compromete la seguridad aérea ni afecta de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves. El estudio aeronáutico mediante el cual se justifiquen estas condiciones deberá contar con informe favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea previamente a la autorización de la intervención solicitada.
  - c) **Insonorización según zonificación acústica:** se establece sobre todas aquellas piezas afectadas por la huella acústica del aeropuerto de Los Rodeos. En estas piezas, la autorización de toda obra de nueva planta o de ampliación de la superficie edificada requerirá el cumplimiento de las condiciones de insonorización, de acuerdo a lo establecido en el Documento Básico HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación.