

CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5º. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

	página
Art.5.1. OBJETO Y CONTENIDO	2
Art.5.2. MEDICIÓN DE ALTURAS, CRITERIOS GENERALES	2
Art.5.3. TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS.....	3
Art.5.4. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO	3
Art.5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	3
Art.5.6. ENTREPLANTAS	4
Art.5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	4
Art.5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN	4
Art.5.9. SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS)	5
Art.5.10. MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	5
Art.5.11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	5
Art.5.12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES	6
5.12.1. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN.....	6
5.12.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES	6
5.12.3. PORTALES.....	6
5.12.4. ESCALERAS.....	6
5.12.5. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.....	7
Art.5.13. PABELLONES DE VIGILANCIA	8
Art.5.14. VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS NO EDIFICADAS.....	8
Art.5.15. VALLADO DE OBRAS.....	8
Art.5.16. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN PRINCIPAL	8
5.16.1. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).....	9
5.16.2. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS (BA).....	9
5.16.3. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PAREADA (AP).....	9
5.16.4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA O EN FILA.....	9
5.16.5. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA.....	9
5.16.6. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.....	9
Art.5.17. EDIFICACIÓN AUXILIAR	9

CAPITULO 5º

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que han de cumplir las edificaciones en general, con independencia de la clase de suelo en que se encuentren.

A partir de la regulación que se propone, la arquitectura queda en cierto modo acotada y supeditada a su cumplimiento de forma general.

En casos especiales y puntuales no previstos por la Norma General, la interpretación y aplicación de la misma, será justificada y controlada por el Ayuntamiento en base a conseguir la mejor utilización del edificio y el menor impacto ambiental, siendo en todo caso de aplicación el artículo 98, apartados 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento (Normas de aplicación directa).

ART. 5.2. MEDICIÓN DE ALTURAS. CRITERIOS GENERALES

La medición de alturas se realizará desde la cota de rasante de las aceras en las edificaciones que se sitúen en la alineación oficial.

- a) La altura de la edificación puede establecerse:
 - Por el número de plantas de sus fachadas.
 - Por la altura a cornisa (H) de sus fachadas.
 - Por la altura total o a cumbre (HT) del edificio.
- b) Cuando la ordenanza de zona señale dos o más condiciones serán de aplicación conjunta debiéndose cumplimentar todas ellas.
- c) En calles con pendiente igual o menor que el 6 % la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m.
Si sobrepasa esta dimensión se medirá a los 10 m del punto más bajo de la edificación, pudiéndose escalonar ésta a partir de los 20 m.
- d) En calles con pendiente mayor del 6% será obligatorio el escalonamiento, siendo la longitud máxima continua de cada tramo de 20 m.
- e) En edificios con fachadas opuestas a calles con diferente altura de la edificación se tomará por cada calle en una profundidad máxima igual a la mitad de la distancia entre las calles respectivas.
- f) La altura de los patios interiores de parcela se medirá desde el nivel de su piso, hasta la coronación total de sus muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiera y deberá cumplir todos los requisitos de altura máxima por la ordenanza.
Su anchura mínima será de 1/3 de la altura con un mínimo de 3 x 3 m. si sólo dan al patio baños y aseos y de 4 x 4 m. si existen otras dependencias.
- g) La altura libre de pisos (HLP) mínima en las piezas habitables de uso residencial será de 2,50 m. En las piezas destinadas a centros de trabajo dicha altura mínima será de 3 m., excluida la entreplanta.
En el caso de manzana cerrada se estudiarán los casos concretos, cuando la forma del solar provoque cubiertas complejas, a través del estudio de viabilidad.
Si la edificación se retranquea, la medición se efectuará desde el terreno en contacto con la edificación, entendiéndose por éste el resultante de igualar las cotas del terreno comprendido entre calles con las rasantes de las mismas.

ART. 5.3. TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Si son inclinadas:

- A) Los faldones de cubierta, que no superarán una pendiente de 30° (57,70 %) en zonas con Ordenanzas 1 y 2 y 35° (70,00 %) en el resto del suelo zonificado, no darán lugar a hastiales en ninguna de las fachadas de la edificación incluidas las de los patios.
- Las cumbreras quedarán situadas a cota igual o inferior a la altura total (HT) resolviéndose el sistema de cubrición del edificio, por encima de esta cota, con cubierta plana.
- Los faldones de cubierta arrancarán desde la cota de la cara superior del último forjado de techo, aunque no se haya alcanzado la altura a cornisa (H) permitida y a una distancia máxima de un metro desde la línea de fachada, no dando lugar la solución constructiva de los aleros ni a "petos", ni a "cantos" de grosor superior a 25 cm. Asimismo es admisible la formación de aleros mediante canchillos colocados sobre el forjado.
- Los espacios posibles a obtener bajo cubierta tendrán uso vinculado al de la planta inferior (excepto en las edificaciones de vivienda colectiva reguladas por la Ordenanza MC de Manzana de Casco donde podrá desvincularse), contabilizándose en todo caso como superficie construida aquellos espacios con altura útil mayor de 1,50 m.
- B) Se permiten las terrazas incluidas dentro de las soluciones de cubierta inclinada, con la limitación de que su longitud frontal no exceda del 50% de la longitud de fachada a que recaigan, no computándose como superficie construida, siempre que no estén cubiertas por techo alguno, excepto pequeños aleros de protección de huecos de salida a las mismas.
- C) Se permiten las buhardillas con las condiciones siguientes:
- Que queden incluidas en el plano trazado a 60° desde el arranque de los faldones de cubierta.
 - Que su anchura individual no supere 1,50* m, ni que la longitud total, suma de las anchuras del número de buhardillas que aparezcan en una fachada, sea superior al 50% de la longitud de ésta. La distancia mínima entre buhardillas se fija en 3,00 m a ejes.
- D) Otras construcciones posibles por encima de las alturas máximas a cornisa permitidas, tales como cajas de ascensores, cuartos de poleas u otra maquinaria, escaleras, depósitos y otras instalaciones similares de servicio quedarán incluidas dentro del plano de 60° a que se alude y no superarán la HT.

ART. 5.4. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esta naturaleza que pudieran producirse en nueva edificación o rehabilitación deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Si al realizarse una construcción quedaran al descubierto paredes medianeras, éstas deberán ser tratadas adecuadamente por el promotor de la nueva edificación, sin posible acción en contra por parte del propietario del edificio colindante.

ART. 5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

No se permiten piezas habitables de uso residencial, en sótanos ni semisótanos.

* Esta anchura queda reducida a 0,90 m en las zonas de aplicación de la Ordenanza 2 – Manzana Cerrada.

La altura libre mínima no podrá ser inferior a 2,20 m, exceptuándose las líneas de estructura y pasos de instalaciones en donde será al menos de 2 metros.

No se permite la construcción de más de dos plantas de sótano más que en casos excepcionales debidamente justificados por razones topográficas.

En las ordenanzas que permiten una planta bajo rasante se permitirán dos plantas bajo rasante, siempre que esta última se destine a uso exclusivo de garaje-aparcamiento. Se exceptúan las edificaciones con Ordenanza Unifamiliar o Bifamiliar, en que sólo se podrá realizar un sótano con altura libre máxima de 2.75 m.

ART. 5.6. ENTREPLANTAS

(Véase artículo 1.7 del Capítulo 1)

En las plantas bajas de la edificación, siempre que éstas no tengan uso de vivienda, se permiten entreplantas, siendo su superficie computable como aprovechamiento del edificio en que se ubiquen con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima = 50 % de la planta baja en que queden situadas.
- Altura libre mínima por encima y por debajo del forjado acabado de piso de la entreplanta: 2,20 m.
- Acceso desde el propio local de planta baja, al que quedará vinculado.

ART. 5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Son computables a efectos de edificabilidad:

- Miradores y cuerpos volados cerrados.
- 50 % de terrazas cubiertas cerradas por un lado lateral y no por su frente, excepto el antepecho correspondiente.
- 100 % de terrazas cubiertas cerradas por sus dos lados laterales y no por su frente (excepto el antepecho correspondiente).
- Espacios con altura útil mayor de 1,50 m en plantas sobre rasante y bajocubierta.
- Semisótano no destinado a aparcamiento o a instalaciones al servicio exclusivo del edificio en dimensiones necesarias al tipo de instalación y uso.
- Portales.

Quedan excluidos a efectos de edificabilidad:

- En vivienda colectiva: soportales, plantas bajas porticadas y pasajes de acceso a espacios libres de uso público.
- Patios interiores no cubiertos.
- Balcones.
- Planta sótano.
- Pabellones de vigilancia.

ART. 5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN

Son computables como superficie de ocupación:

- La edificación cerrada.
- El exceso sobre un metro de los aleros de cubierta.
- 100 % de porches.
- Cubiertas fijas, desplegables o móviles de piscinas, y otras instalaciones deportivas.

Quedan excluidas a efectos de superficie de ocupación:

- Aleros de cubierta hasta un metro.
- Balcones, jardineras, impostas y otros elementos ornamentales o decorativos.
- Pérgolas y toldos.
- Cenadores desmontables.
- Pabellones de vigilancia.

ART. 5.9. SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS)

Los denominados “retranqueos” son bandas de terreno libre de edificación, que separa ésta de la alineación oficial y linderos laterales y testero de parcela en una distancia mínima que, en cada caso, fija la Ordenanza correspondiente.

En dichas bandas quedan prohibidas toda clase de construcciones e instalaciones con carácter general, requiriéndose el permiso fehaciente del colindante para la ejecución de cualquier instalación auxiliar, tal como depósitos de combustible, piscinas, etc.

ART. 5.10. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Con carácter general, las edificaciones se proyectarán teniendo en cuenta las rasantes oficiales y la topografía natural del terreno, entendiéndose como tal la línea recta que une las rasantes oficiales.

En edificación abierta o aislada la altura máxima deberá respetarse en todo su perímetro. Se medirá desde la cota del terreno en contacto con la edificación. Se admite la formación de terrazas o banqueros en el terreno sin superar la altura de 0,50 metros para cada uno de ellos y sin alterar la topografía natural del terreno en las bandas de retranqueo a los linderos.

En el supuesto de que se altere la topografía del terreno en las condiciones señaladas, figurará en el proyecto la resolución adoptada.

ART. 5.11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

En los edificios o instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad o aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación.

Podrán solicitarse obras de ampliación y mejora de las edificaciones siempre que concurren las siguientes condiciones:

- Que no se hayan superado los índices de edificabilidad, ocupación y altura de la nueva Ordenanza con las edificaciones que existan sobre la parcela que se pretende actuar.
- Que las reformas y ampliaciones que se pretendan realizar, respeten en todo momento las presentes Ordenanzas, es decir, que no sobrepasen junto con las construcciones existentes, los índices máximos permitidos de edificabilidad, ocupación y altura, a la vez que guarden los retranqueos mínimos exigidos para la Tipología de aplicación.
- Que con la actuación no se aumente las unidades de vivienda existentes sobre la parcela.
- Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de Infracción Urbanística alguno y en caso contrario que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.

- Que las edificaciones existentes no supongan una desviación tipológica completa dentro de la zona donde se ubiquen y por tanto el Ayuntamiento considere inoportuna la actuación pretendida.
- Que en la solicitud de licencia de ampliación o mejora se renuncie expresamente a cualquier derecho futuro que, en cuanto al valor del inmueble, pueda representar la ampliación o mejora del mismo.

ART. 5.12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES

5.12.1. Chimeneas de ventilación y evacuación

Vease artículo 4.5.2 del Capítulo 4

Se permitirán las chimeneas de ventilación de aseos y cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, y garajes. Su utilización será independiente para el uso específico a que se destinen.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aún con carácter provisional.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento térmico/acústico y revestimiento, en evitación de molestias a colindantes.

Los conductos de evacuación de humos, no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 0,80 m. por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a 2 metros. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras pertinentes cuando, previo informe técnico se acredite que una salida de humos cause perjuicios al vecindario.

En todo local no destinado a vivienda se preverá una chimenea de ventilación independiente y con salida a cubierta, para la evacuación de humos y gases, así como las correspondientes ventilaciones posibles independientes de baños y aseos.

En toda vivienda las cocinas dispondrán de salida de humos específica con las condiciones anteriores.

5.12.2. Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de una superficie practicable total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez metros, salvo que se garanticen por medios mecánicos las renovaciones de aire exigibles y se dote de iluminación necesaria de acuerdo con la actividad a desarrollar.

5.12.3. Portales

Los accesos a las viviendas colectivas se realizarán a través de un portal de acceso a las escaleras y estarán cubiertos a fin de proteger de la lluvia y otras inclemencias del tiempo.

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. La anchura libre del hueco de entrada del portal no será menor de 1,50 m. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

Los accesos a toda edificación cumplirán la Ley 8/1993 de 22 de Junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOCM nº 152 de 29 de Junio de 1.993).

5.12.4. Escaleras

Las escaleras con utilización pública no podrán tener un ancho inferior a 1,10 m. En viviendas unifamiliares la anchura mínima podrá ser de 0,80 m.

En viviendas colectivas el ancho libre no será inferior a 1,00 m.

En las edificaciones en que el número de plantas posibles a alcanzar sea menor o igual a 4, incluida la

baja, el semisótano y la bajo cubierta, en su caso se admitirá la luz y ventilación cenital de las escaleras, por medio de lucernarios, que tengan, por lo menos, una superficie en planta de dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera, que en este caso será obligatorio, será de 0,80 m y su superficie de 1,20 m².

Los rellanos de escalera tendrán un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños.

En todas las escaleras de uso público y en vivienda colectiva la dimensión de huella y contrahuella, será uniforme en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, así como las mesetas partidas.

En estos usos la altura de tabica será igual o inferior a 18 cm. y la anchura de huella mayor o igual a 28 cm, cumpliendo la norma $2T + 1H = 64$. En viviendas unifamiliares se admiten tabicas ≤ 19 cm. y huellas ≥ 25 cm.

Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando el n^o de plantas a recorrer sea igual o mayor a 3 contabilizando las situadas sobre y bajo rasante. En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano de escalera, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de ésta por lo que, en estos casos, el ancho mínimo del rellano será de 1,50 metros.

5.12.5. Entrantes, salientes y vuelos.

Los voladizos sobre las vías públicas se permitirán con las siguientes condiciones:

- Miradores.
Permitidos en calles de más de siete metros con saliente máximo de 70 cm y longitud de 1,80 m cada uno, y longitud total de miradores no mayor del 50 % de la fachada.
- Cuerpos volados abiertos y cerrados.
Permitidos en calles de más de 10 m con saliente máximo de la línea de fachada de 90 cm y longitud total de los cuerpos volados del 50% de fachada.
En ambos casos separándose de los extremos de fachada al menos 60 cm.
(Las anteriores condiciones quedan limitadas en las Ordenanzas 1.- Villas de Casco y 2.- Manzana Cerrada a salientes máximos de 35 cm).
- Balcones.
Permitidos en todas las calles. El saliente de fachada será de 35 cm como máximo.
Se separarán 0,60 m, como mínimo del extremo de la fachada.
- Marquesinas.
Su altura libre sobre la acera será de 2,50 m. Su saliente quedará remetido 50 cm del bordillo de la acera, respetándose el arbolado existente o la línea de alcorques prevista.

En cualquier caso, los balcones, miradores y cuerpos volados cerrados o abiertos no podrán disponerse a una altura sobre la acera menor de 3,50 m.

- Aleros
Cuando la edificación se sitúe sobre la alineación oficial, el máximo vuelo de los aleros será de 35 cm.

ART. 5.13. PABELLONES DE VIGILANCIA

Se permiten en línea de fachada, junto a los accesos del conjunto de edificaciones de que se trate, con unas dimensiones máximas de:

Superficie construida.- 10 m².

Altura total.- 3,5 m. y una sola planta

Separación a linderos laterales.- 3 m.

ART. 5.14. VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS

En beneficio del ornato público, los propietarios de solares y parcelas no edificadas, tendrán la obligación de mantenerlas en estado decoroso y convenientemente cercados en las siguientes condiciones:

- a) Casco urbano y polígonos industriales. Muro de altura 2,20 m máximo en fachada y medianerías.
- b) Zonas de vivienda unifamiliar. De acuerdo con las Normas de Urbanización a que pertenezcan y en su defecto: Fachada: zócalo opaco de 1,00 m de altura y cerramiento permeable a vistas hasta los 2,00 m de altura total permitida; Medianerías: 0,50 m de cerramiento opaco y hasta los 2,00 m totales permitidos con cerramiento permeable a vistas.

Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la vía pública, para el cierre de fachada en la alineación oficial y desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores.

En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

ART. 5.15. VALLADO DE OBRAS

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 m. para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

En cualquier caso, deberá solicitarse licencia municipal.

ART. 5.16. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las edificaciones que, con carácter general se regulan en las presentes Normas Urbanísticas, responden a los siguientes modelos:

1. Edificación en manzana cerrada (MC)
2. Edificación en bloques abiertos (BA)
3. Edificación unifamiliar pareada (AP)
4. Edificación unifamiliar agrupada o en fila (AG)
5. Edificación unifamiliar aislada (AS)
6. Edificación industrial (IN)

Las características de estos tipos de edificación son las siguientes:

5.16.1. Edificación en manzana cerrada (MC)

La línea de fachada de las propias edificaciones o el cerramiento o vallado del solar se emplaza al menos en un 70% sobre la alineación oficial materializando claramente la misma.

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 4 x 4 m. Esta dimensión podrá reducirse hasta 3 x 3 m si en los paramentos enfrentados se sitúan baños y aseos exclusivamente.

La planta sótano no sobresaldrá de la proyección de las plantas sobre rasante.

La edificación podrá retranquearse en plantas superiores siempre que queden ocultas o tratadas adecuadamente las medianerías de los predios laterales colindantes.

Al localizarse esta tipología, en general, en el Casco Antiguo, los proyectos cumplirán las Condiciones Estéticas de la Ordenanza 2.

5.16.2. Edificación en bloques abiertos (BA)

La edificación se dispone en bloques aislados separados por espacios libres privados normalmente ajardinados.

Las distancias mínimas de separación a otros bloques y a linderos con otras parcelas, quedan recogidas en las Ordenanzas correspondientes.

Se permiten los patios interiores en las mismas condiciones que señala el párrafo 2º del apartado 5.16.1.

5.16.3. Edificación unifamiliar pareada (AP)

Dos edificaciones se sitúan en parcelas independientes pero con una pared medianera común por exigencia directa de la Norma Zonal o por existir acuerdo fehaciente entre los propietarios como condición previa establecida en la propia Norma. Es decir, se suprime uno de los retranqueos laterales exigidos en la edificación aislada.

A cualquier zona de paramento lateral que, por diseño de las edificaciones quedase al descubierto, le será de aplicación el Artículo 5.4 de estas Normas Generales.

Asimilable a esta tipología se puede considerar la denominada “vivienda bifamiliar”, en que sobre una sola parcela adscrita y por tanto indivisible, con acceso común y volumen correspondiente al de una vivienda aislada, se distribuyen dos viviendas simétricas o no con medianería común.

5.16.4. Edificación unifamiliar agrupada o en fila

Varias edificaciones tienen medianerías comunes, anulándose por consiguiente los retranqueos laterales correspondientes. La edificación global resultante forma una fila o hilera.

La Ordenanza correspondiente define la longitud máxima continua de la fila.

5.16.5. Edificación unifamiliar aislada

Las edificaciones se presentan exentas en todas sus fachadas guardando los retranqueos a fachadas laterales y testero que indican las ordenanzas correspondientes.

5.16.6. Edificación industrial

La tipología responde a las recogidas en los Planes Parciales de Quitapesares y Pinares Llanos [Adosadas Naves Nido y Media) o Aisladas (Nave Exenta)] que se incorporan a la Revisión del Plan.

ART. 5.17. EDIFICACIONES AUXILIARES

Para aquellas ordenanzas que permitan edificaciones auxiliares, se permite una única edificación auxiliar por parcela. No se permiten piezas habitables de uso residencial en estas edificaciones (excepto para la Ordenanza 1 “Villas de Casco Antiguo”), excluyendo por tanto, usos tales como dormitorios, salones, cocinas,

despachos profesionales, etc.

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal (con entrada independiente y sin comunicación interior entre ellas), o aislada de ella.

Si la edificación auxiliar se adosa, deberá respetar en todos los casos los retranqueos fijados en cada ordenanza.

Si la edificación auxiliar es aislada, podrá reducirse el retranqueo lateral con expresa autorización del colindante. En este caso, la distancia mínima que debe haber entre edificación principal y auxiliar será el retranqueo a lindero lateral que marque la ordenanza sobre la principal.

La edificabilidad de la edificación auxiliar deberá descontarse de la edificabilidad de la edificación principal obtenida aplicando el índice máximo de edificabilidad.