

D) DEFINICION DE LA NORMA N. 404 "ALTURAS DE LA EDIFICACION. ALTURAS MAXIMAS"

N. 404. Alturas de edificación. Alturas máximas

a) La altura de los edificios construídos al amparo del PGOU estará determinada por el número de plantas (planta baja y de pisos) o por la altura media en metros lineales. Se define como la distancia vertical desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado que forma el techo en la última planta, medida en el punto medio del plano de fachada.

b) En las calles con rasante inclinada o con pendiente, la altura se medirá en el punto medio del plano de fachada cuanto ésta tenga una longitud inferior a 20 ml.

Frente de fachada es un plano vertical que comienza en la rasante de la calle y termina en la cara inferior del último forjado.

En el caso de que el frente de fachada supere los 20 ml. de ancho la altura será medida de la siguiente forma: la primera medición se efectuará a los 10 ml. medidos desde el punto más bajo de la rasante del frente de fachada y a partir de aquí a intervalos de 20 ml. y las alturas serán medidas en los extremos de cada uno de los intervalos, sobre estas alturas se trazarán líneas horizontales hasta que se unan en un quiebro o escalón, situado en el punto intermedio de cada intervalo. Este escalón, formado por las dos líneas de altura, no ha de ser superior a 70 cm. En el caso contrario, los intervalos fijados con carácter general en una distancia de 20 ml. se reducirán a la distancia necesario para que el escalón no supere el límite fijado.

c) La altura de edificación permitida sobre rasante en parcelas entre dos calles a distinto nivel en una Unidad Mínima Diferenciada de carácter cerrado, separadas por una distancia no superior a 30 metros, se extenderá hasta un fondo desde la calle con rasante de cota más elevada que se prolongue hasta efectuar un retranqueo mínimo de 4.00 m.l. de la alineación de la calle de rasante menos elevada, a partir del cual se ejecutará la altura definida por el Plan para ésta última.

Si la distancia entre calles fuese superior a 30 metros, el exceso se irá sumando a los 4.00 metros de retranqueo obligatorio.

d) La altura de edificación permitida sobre rasante en parcelas que den fachada a un vial y en el lado opuesto a un lindero público, no vial, o de parcela privada de cota menos elevada, se extenderá un

fondo máximo de 26.00 metros desde la calle de rasante más elevada, a partir del cual se recuperará la altura inicial, es decir, la de la fachada de la edificación a calle, medida sobre el nivel natural del terreno, y se escalonará en tramos de 15.00 metros siguiendo el mismo procedimiento.

Si el lindero antes definido fuese de una parcela edificable y se hallare situado a menos de 26.00 metros de la calle, la propiedad de dicha parcela podrá elevar su construcción hasta cubrir la medianería generada hasta alcanzar el fondo de 26.00 metros, medidos desde la calle de cota más elevada y procediendo a continuación conforme al método anteriormente descrito.

e) Los semisótanos que sobresalgan sobre la rasante de la calle, espacio libre o terreno hasta 1.00 ml. contados a cara inferior del forjado, no computarán como altura a los efectos de delimitación del número de plantas. Su uso no podrá ser otro que el de aparcamientos, trasteros o servicios de la edificación.

Las plantas bajas diáfanas con soportales se considerarán como altura a los efectos de delimitación del número de plantas.

f) Para cada tipología u ordenación edificatoria asignada a una Unidad Mínima Diferenciada se establece un número máximo de plantas (N. 440). En todo caso, se tendrá en cuenta el contenido de la N. 283. c., con el fin de evitar la formación de medianerías vistas.

Los cuerpos permitidos por encima de la altura en las distintas tipologías edificatorias se construirán dando fachada a las calles anchas que bordeen la edificación, profundizando este cuerpo, en la calle más estrecha, como máximo, una longitud de 1'5 veces el ancho de estas últimas calles.

g) Se podrán situar construcciones e instalaciones en cubierta por encima de esta altura en los términos establecidos en las normas para tipologías edificatorias de cada Barrio.

En caso de áticos, se podrán ejecutar construcciones sobre los mismos destinadas a castilletes de escalera, ascensores e instalaciones con superficie máxima de 20 m2 si el edificio no cuenta con ascensor o de 30 m2 si tiene dicho elemento y siempre que éstas construcciones queden bajo las envolventes a 45° que definen dichos áticos.

E) DEFINICION DE LA NORMA 405 "ALTURAS LIBRES Y ALTURAS DE PISO"