

B.1. Talleres domésticos o artesanales.
 B.2. Talleres o almacenes de servicio, en P. Baja.
 B.3. Talleres o almacenes de servicio, en edificio exclusivo.
 B.4. Industrias menores de manipulación, y primera transformación de productos agrarios.

B.5. Bodegas.
 B.6. Otras industrias.
 La clasificación de las industrias de los puntos B.1., B.2. y B.3. se regulará según lo dispuesto en los apartados A), B) y C) del artículo 13 de las N.U.R.

C) Uso comercial y de oficina: Es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de la actividad profesional y comercial. Se establecen las siguientes categorías:

- C.1. Locales comerciales.
 C.2. Oficinas y despachos profesionales.

D) Uso público, institucional y dotacional: Es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de equipamientos y dotaciones de carácter público o privado. Se establecen las siguientes categorías:

- D.1. Administrativo.
 D.2. Religioso.
 D.3. Sanitario.
 D.4. Cultural.
 D.5. Recreativo y de espectáculos.
 D.6. Deportivo.
 D.7. Aparcamientos.
 D.8. Indiferenciado.

E) Uso agropecuario: Es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de la actividad agraria y ganadera. Se establecen las siguientes categorías:

- E.1. Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola (casillas).
 E.2. Cerramiento de fincas.
 E.3. Invernaderos.
 E.4. Establos, residencias y criaderos de animales.
 E.5. Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semi-estabulado.
 E.6. Cría de especies piscícolas.
 E.7. Naves para el cultivo de champiñón y similares.
 E.8. Viviendas directamente vinculadas a los usos agrarios.
 E.9. Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.
 E.10. Actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones.

F) Otros usos: Se incluyen en este concepto las siguientes categorías:

- F.1. Actividades relacionadas con las infraestructuras.
 F.2. Actividades lúdicas y culturales en suelo no urbanizable.
 F.3. Actividades relacionadas con la defensa del medio natural.
 F.4. Actividades extractivas.
 F.5. Vertederos.
 F.6. Actividades de utilidad pública.

ARTICULO X — Parámetros. Definición.

Parcela:

Es la unidad de suelo susceptible de ser edificado.

Alineación:

Es la línea marcada por el planeamiento determinando la separación de las parcelas de los espacios libres, de dominio público o privado.

Rasante:

La constituye el nivel del acerado, o calzada en su defecto, en la alineación, representada por una línea que marca la inclinación del terreno mediante un perfil longitudinal.

En suelo no urbanizable la rasante la marcará el perfil natural del terreno.

Densidad:

Es la relación entre el número de viviendas de una zona o sector respecto de su superficie, expresada en hectáreas (Ha.).

Edificabilidad:

Es la relación entre la superficie de techo máximo edificable respecto de la superficie total de una parcela, expresadas, ambas, en metros cuadrados. Igualmente, puede establecerse mediante parámetro que relacione el volumen máximo edificable respecto de la superficie de parcela. La edificación bajo rasante o que no supere un metro sobre rasante no computará como edificabilidad. Tampoco computarán como edificabilidad las solanas (Art. XXVIII) ni los bajo-cubiertas dedicados a trasteros o instalaciones técnicas del edificio.

La edificabilidad se medirá de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2114/1968, de 24 de Julio.

Ocupación:

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos.

Altura de la edificación:

Es la distancia desde la rasante al plano horizontal de arranque de la cubierta de un edificio.

Fondo edificable:

Es la máxima distancia susceptible de edificación, desde la alineación marcada por el planeamiento.

Retranqueo:

Es la distancia mínima a la que debe quedar cualquier punto de la edificación, desde los límites de la parcela.

Resto de parcela:

Es la superficie de parcela no susceptible de ocupación por la edificación principal y destinada, en su caso, a usos complementarios.

Sótano:

Se entiende por tal aquel volumen edificado, en su totalidad, bajo rasante.

Semisótano:

Se entiende por tal aquel volumen que, construido en parte bajo rasante, no supera en su techo la altura de un metro respecto de la rasante.

ARTICULO XI — Altura de la edificación.

Las alturas máxima y mínima de cualquier edificación serán las determinadas para cada caso en la ficha correspondiente y según lo especificado en el Artículo XIII — de estas normas.

ARTICULO XII — Altura de plantas.

Las alturas mínimas, en medida libre, entre pavimento y techo acabados, serán las siguientes:

Nombre de planta Sótano y Semisótano = 2,20 m.

Planta Baja = 2,40 m.

Plantas alzadas = 2,40 m.

La altura libre mínima en pasillos, cuartos de aseo y cocinas de edificaciones destinadas a vivienda podrá ser de 2,20 m.

ARTICULO XIII — Medición de alturas.

* A efectos de cómputo de plantas, se incluyen, en todo caso, la P. Baja y alzadas, y semisótanos que sobresalgan más de un metro respecto de la rasante.

* La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la acera o terreno, hasta el plano horizontal de arranque de la cubierta, tomándose ésta en el punto medio de la fachada.

* En calles en pendiente se escalonará la edificación dividiendo su longitud de fachada en tramos inferiores o iguales a ocho metros, midiéndose la altura de cada tramo en el punto medio del mismo.

* En las edificaciones que se construyan en solares recayentes a dos calles con diferentes rasantes, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación de la vía pública más baja hasta tres metros por encima de la altura máxima en la alineación de la vía más alta. Sobre la envolvente así definida solo podrán sobresalir los elementos especificados en el Artículo XIV de estas normas.

* Con carácter general, la altura máxima permitida será el resultado de la aplicación del siguiente cuadro:

— Edificación con fachada a una sola calle o vía pública:

La altura máxima según lo expresado anteriormente será de 10,50 m. o la señalada en fichas de áreas de ordenación.

— Edificación con fachada a dos vías públicas, que no forme esquina respecto a ambas:

a) Si el desnivel entre las rasantes de las dos calles es menor o igual que 4 m., la altura máxima de la edificación será de 10,50 m. en ambas calles o la señalada en fichas de áreas de ordenación.

b) Si el desnivel entre las rasantes de las dos calles es superior a 4 m. e inferior o igual a 7 m., la altura máxima de la edificación será de 10,50 m. en ambas calles.

c) Si el desnivel entre las rasantes de las dos calles es superior a 7 m., e inferior o igual a 10 m., la altura máxima de la edificación será de 13,50 m. en la calle de rasante inferior, y de 4,50 m. en la calle de rasante superior.

d) Si el desnivel entre las rasantes de las dos calles es superior a 10 m., la altura máxima de la edificación será de 13,50 m. en la calle de rasante inferior, y 0 m. en la calle de rasante superior.

(Los desniveles se medirán en la línea media del solar). Edificación con fachada a dos vías públicas que forma esquina respecto a ellas:

Se considerará como en el caso de edificación con fachada a una sola calle, siendo ésta la de rasante inferior.

— Edificación con fachadas a tres o más vías públicas que forma dos o más esquinas respecto a ellas:

Se considerará ese solar como recayente a las dos calles que no formen esquina entre sí, aplicándose las alturas correspondientes a ese caso según lo expuesto en los casos anteriores.

ARTICULO XIV — Construcciones por encima de la altura máxima.

Sólo podrá construirse por encima de la altura máxima la cubierta del edificio y conductos de ventilación o chimeneas.

ARTICULO XV — Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CPI 91 de "Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios".

ARTICULO XVI — Cubiertas.

Podrán construirse, con carácter general, cubiertas planas o inclinadas; excepto en las zonas que, expresamente, sean reguladas en la ficha correspondiente.