

3. Además de lo estipulado en estas NN.UU., las edificaciones, locales e instalaciones de uso público cumplirán cuantas disposiciones vigentes les sean de aplicación.

(\*) Las actividades señaladas con un (\*) para ser autorizadas han de estar expresamente señaladas en los planos de ordenación.

#### **NORMA 2.2.06**

##### **ORDENACION DE USOS**

1. La ordenación de usos se contiene en las **NORMAS PARTICULARES DE ZONAS HOMOGENEAS** y se efectúa mediante la relación de usos permitidos en cada una de ellas, entendiéndose por tales los que se consideran adecuados a las características de la zona considerada.

2. Usos permitidos: La relación de usos permitidos se expresa conforme a la clasificación desarrollada en las Normas anteriores.

3. Usos prohibidos: Los usos no relacionados, de entre los comprendidos en la citada clasificación, se entenderán como usos prohibidos, los cuales se definen como aquellos que no se autorizan en la zona correspondiente.

4. Los usos pormenorizados no indicados expresamente en la antedicha clasificación, se clasificarán por asimilación a los allí relacionados.

### **Capítulo 3º      NORMAS GENERALES DE VOLUMEN.**

#### **NORMA 2.3.01**

##### **ALTURA EDIFICABLE O REGULADORA**

1. Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

2. Medición de la altura de edificación continua entre medianeras:

a) Se entenderá por altura de la edificación la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la línea de fachada hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

b) Si la rasante de la calle a que da fachada el edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de 0,60 m. sobre la que corresponde al punto medio de la misma, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado 0,60 m. bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

c) Si al aplicar la regla anterior se originasen diferencias de cota superiores a 3 metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en los tramos necesarios, de longitud no inferior al mínimo de anchura de solar, para que ello no suceda.

d) En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la rasante correspondiente a la calle con menor pendiente y ello hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuera inferior. A este respecto, se entiende por anchura de la manzana la distancia entre la alineación exterior considerada y su opuesta, medida en la perpendicular a la primera en el punto medio de la fachada.

e) Cuando un edificio se sitúe en un solar en esquina a dos calles a las que corresponda diferente altura, en razón de las Normas de Edificación de la Zona, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle hasta el límite de la máxima profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana, si esta dimensión fuera inferior.

f) En solares con fachadas opuestas a dos calles, en cada una de las fachadas se tomará la altura correspondiente a la calle respectiva, pudiendo llegar la edificación situada a mayor cota hasta la mitad del fondo del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable máxima definida para la Zona.

g) Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultaren en edificios colindantes paredes medianeras con una altura descubierta igual o superior a 3 m., el edificio situado a mayor cota se retranqueará de la medianera un mínimo de 3 m. a partir de la altura del edificio inferior, debiendo tratar el paramento retranqueado como fachada.

h) Cuando debido a la existencia de edificios antiguos o a la aplicación de las presentes Normas se obtengan o puedan obtenerse desniveles entre alturas de edificios colindantes, o entre diferentes partes de un mismo edificio, superiores a 4 m., o cuando los volúmenes de los edificios situados en zonas de topografía accidentada puedan, a criterio del Ayuntamiento, no quedar debidamente integradas en la silueta del conjunto en que se enclavan, éste podrá modificar las Normas anteriores, para cada caso particular, en aras exclusivamente de una mejor estética o composición, siempre que no se aumente el volumen edificable. El Ayuntamiento podrá exigir, en tales circunstancias, la redacción del Estudio de Detalle correspondiente.

3. Medición de la altura de edificación aislada:

a) Por regla general se entenderá por altura de la edificación la existente entre la cota del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno natural en dicho punto.

b) No obstante, en las edificaciones situadas en solares sensiblemente llanos, entendiéndose por tales aquellos cuya diferencia de cota entre los puntos medios de los linderos sea igual o inferior a 1 metro, la altura se medirá desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la alineación exterior cuya cota sea inferior.

#### **NORMA 2.3.02**

##### **NUMERO DE PLANTAS**

La planta baja, aunque sea diáfana o con soportales, contará como planta.

Asimismo se contabilizará como una planta el semisótano, en caso de que hubiere, cuando la cara inferior del forjado del techo se encuentre a una altura igual o superior a 1.00 metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación.

En las urbanizaciones situadas en terrenos sensiblemente llanos, en que los viales se hallen elevados respecto del terreno natural, los solares podrán rellenarse hasta el nivel de la acera, en cuyo caso, será el nivel de la acera, en su punto medio, el que se tendrá en cuenta para determinar la altura del edificio y la altura del forjado de cubrición del semisótano, a los efectos del párrafo anterior; en caso de no rellenarse el solar, en las urbanizaciones del Polígono 3, Sector VI (Sa Punta) y Polígono 1, Sector VII (U. Franceses), la medición se realizaría desde el terreno natural.

En la Urbanización Porta d'Es Camp (E-2) en lo que se refiere al párrafo precedente, será suficiente rellenar los tres metros de retranqueo de la calle. En una misma planta se admitirán hasta tres niveles distintos con un desnivel máximo conjunto de 1,5 metros. Tampoco se considerará como planta el altillo, con altura libre igual o inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20m), situado dentro de un volumen o ambiente mayor, así como tampoco los espacios que no sean habitables, producidos por falsos techos y forjados superiores, aunque sean visitables o registrables.

#### **NORMA 2.3.03**

##### **CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA MAXIMA**

Por encima de la altura máxima, medida según las Normas anteriores, podrán levantarse únicamente los siguientes elementos constructivos:

a) Las pendientes Normales de azoteas, sus pretilas y barandillas de protección, hasta una altura máxima de 1,10 metros sobre el pavimento Normal de la azotea.

b) Las pendientes Normales de las cubiertas de tejado, con pendiente máxima del 35%, incluso los desvanes o cámaras no habitables que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas, de forma que la mayor cota de coronación de las mismas no supere en más de 2,20 m. la altura sobre la cara superior del último forjado.

c) En edificios plurifamiliares o destinados a usos públicos se permitirá un cuerpo de remate, que puede comprender los cuartos de máquinas de ascensores, de depósitos de agua o elementos de calefacción y refrigeración y las cajas de escalera, comprendidos dentro del plano a 45°, apoyado en la arista definida por la línea de fachada y la cara superior del forjado de la última planta, de forma que la mayor cota de coronación de las mismas no supere en más de 4 m. la altura reguladora máxima. Dicho único cuerpo de remate no excederá de 5 m. en la