

## **1.11.- CAPITULO XI.- OTRAS DEFINICIONES**

### **1.11.1.- Sótanos.-**

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de 1,00 m por encima del punto más alto de la rasante de la acera en la calle de cota de nivel más baja.

La superficie que esté por encima de la rasante del terreno no podrá superar la ocupación estipulada por la normativa del Plan General en planta baja y plantas alzadas.

Usos permitidos: garaje, bodega, almacenes ligados al uso de la planta baja.

Dispondrán de ventilación directa o forzada, mediante ventanas, respiraderos, chimeneas, etc.

La altura libre mínima será de 2,20 m para uso de aparcamiento y 2,40 m para otros usos.

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

### **1.11.2.- Semisótanos.-**

Se entiende por semisótano, los locales que tengan su techo a un nivel de 1 m o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera y su suelo se halle por debajo de 0,60 m de la misma en el mismo lugar, o encontrándose el suelo al nivel de la acera en la calle de cota más baja, la mayor parte de la superficie de la parcela, quede por debajo del nivel del resto de calles a las que tenga fachada la parcela.

La altura libre mínima será de 2,20 m. para garajes, 2,50 m. para almacenes y resto de usos, salvo que la legislación general en cuanto a la actividad establezca mayores alturas, en cuyo caso se aplicarán estas últimas.

La altura máxima desde la rasante de la acera al techo de esta planta, será de 2,20 m.

La ocupación máxima será la misma que corresponde a la Planta Baja.

A efectos de consumo de edificabilidad no computarán aquellas zonas de la planta que por estar su techo a un nivel inferior a 1,00 m. sobre las rasantes del terreno, se consideran sótanos. Los usos permitidos son: garaje, bodega y todos los que corresponden a la zona en que se halle.

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

### **1.11.3.- Planta Baja.-**

Se entiende por Planta Baja los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de la acera o por encima de ella y la mayor parte de su superficie queda sobre el nivel del terreno.

Puede tener una parte por debajo de la rasante del terreno sin pasar de una profundidad de 60 cm. bajo la misma en el punto más desfavorable.

La altura mínima libre será de 2,20 m. para el uso de garaje, 2,50 m. para viviendas y 3,50 m. para el resto de usos.

Usos permitidos: garaje y todos los señalados en la zona de que se trate.

### **1.11.4.- Plantas Alzadas o Planta de Piso.-**

Son las situadas a niveles superiores al techo de la planta baja.

Altura libre mínima 2,50.

En cocinas, baños, aseos y pasillos la altura podrá rebajarse a 2,20 m.

Usos permitidos: los especificados en cada zona, excepto en las zonas residenciales que no se admiten usos independientes de la vivienda salvo como complemento de ésta como despachos profesionales y usos de hostelería.

#### **1.11.5.- Planta Bajo Cubierta.-**

Se denomina planta de aprovechamiento bajo cubierta a la situada ocupando el espacio inmediato entre el último forjado horizontal y los faldones inclinados de cubierta.

Su suelo está situado a una distancia igual o inferior a 1,00 m. bajo la línea inferior del alero. Para una mayor distancia, dicho espacio se considerará planta alzada.

Se considerará a todos los efectos como una planta habitable más, cuando deje espacios libres con una altura superior a 1,80 m.

Computarán edificabilidad todos los espacios con altura libre superior a 1,50 m.

En ningún caso el aprovechamiento bajo cubierta podrá dar lugar a más de una planta.

Se admitirá el uso de los espacios bajo cubierta, únicamente en las siguientes condiciones:

- a) Como recinto de ubicación de las instalaciones comunes del edificio.
- b) Como espacio abierto, de vertientes vistas, integrado como cubierta.
- c) Como espacio vívido siempre que comunique con la vivienda situada inmediatamente inferior.

#### **1.11.6.- Chaflanes.-**

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros en planta baja ángulos que serán achaflanados según el siguiente criterio:

Ángulos rectos y agudos: Chaflán de 3 m.

Ángulos obtusos: Chaflán de 5 m.

El chaflán se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo.

Las superficies del chaflán será de cesión gratuita y obligatoria y no podrá ser ocupada bajo rasante.

Esta superficie será computable en el cálculo de la edificabilidad de la finca cuando se ceda.

Sobre ella se permitirán los vuelos y aleros correspondientes a la zona.

En la Zona Residencial R-1 al objeto de mantener la trama histórica, se conservarán las alineaciones de las edificaciones existentes, aplicándose esta normativa únicamente a los solares libres de edificación.

En los casos dudosos se solicitará informe previo al Ayuntamiento.