

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Cieza

4087 Aprobación definitiva de la modificación n.º 8 del Plan General Municipal de Ordenación: «Normas sobre condiciones geométricas de los edificios».

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cieza, en sesión ordinaria de fecha 2 de marzo de 2015, se ha aprobado definitivamente la Modificación nº 8 del Plan General Municipal de Ordenación que hace referencia a las «Normas sobre condiciones geométricas en los edificios».

Conforme a lo establecido en el art. 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, contra el presente Acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponerse –previamente al contencioso-administrativo- recurso de reposición ante el Pleno del Ayuntamiento de Cieza, en el plazo de un mes, computado desde el del día siguiente al de su publicación, no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que el de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore y a los que no se hubiere podido practicar, conforme lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

De conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 151.2 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se procede a la publicación de la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación modificada, en el anexo que se acompaña.

Cieza, marzo de 2015.—El Alcalde, Antonio Tamayo González.

Anexo

El artículo 1.0.3. Terminología, de la Normativa del PGM, queda modificado en las entradas correspondientes a Planta Baja y Semisótano, ampliándose con las de Planta baja rasante y Sótano.

El resto de artículos 2.6.20, 2.6.23, 2.6.24, 2.6.26, 2.6.27, 2.6.28 y 2.6.29 sustituyen a los que estaban en vigor.

Artículo 1.0.3. Terminología

...

— PLANTA BAJA

Planta situada al mismo nivel que la rasante oficial, con las condiciones de altura y tolerancia de desnivel que se admitan según el uso y la norma zonal.

— PLANTA BAJO RASANTE

Se consideran plantas bajo rasante las plantas de sótanos y semisótanos.

— SEMISÓTANO

En solares con rasantes oficiales definidas en todo su perímetro, o en una, dos o tres fachadas, se entiende por semisótano aquel local que sin tener la condición de sótano, la cara inferior de su forjado de techo no diste en el punto medio de cada una de ellas más de un (1) metro de la rasante oficial, y en cualquier punto no más de un metro y medio (1,50), salvo en la anchura correspondiente a la zona estricta de entrada al semisótano, si lo hubiere.

En parcelas que no tengan definida la rasante oficial se entiende por semisótano aquel local en el que, sin tener la condición de sótano, la cara inferior de su forjado de techo no diste más de un (1) metro de la rasante del terreno en el 70% o más de su perímetro y en el 30% o menos restante no diste del terreno más de un metro y medio (1,50), salvo en la anchura correspondiente a la zona estricta de entrada al semisótano, si lo hubiere.

— SÓTANO

En solares con rasantes oficiales definidas en una, dos, tres fachadas o todo su perímetro, se entiende por sótano aquel local en el que la cara inferior de su forjado de techo esté en el 70% o más de la longitud de fachada o perímetro por debajo de la rasante oficial o actual y el 30% restante, si lo hubiere, no diste de la rasante oficial más de un (1) metro.

En parcelas que no tengan definida la rasante oficial se entiende por sótano aquel local en el que la cara inferior de su forjado de techo esté en el 70% o más de su perímetro por debajo de la rasante del terreno y el 30% restante, si lo hubiere, no diste del terreno más de un (1) metro.

Artículo 2.6.20. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, del perímetro exterior de la edificación habitable, incluso vuelos y sótanos.

A tal efecto las Normas Zonales podrán distinguir entre superficie ocupada sobre rasante y bajo rasante.

El suelo, vuelo y subsuelo de la vía pública y de los espacios libres no podrá ser ocupado sin la previa autorización administrativa.

Se permite la ocupación privativa del vuelo sobre dichos espacios de dominio y uso público mediante los voladizos, balcones, marquesinas, banderines, cables y otros elementos con las características y condiciones reguladas en estas normas.

El subsuelo de la vía pública y espacios libres de dominio y uso público podrá destinarse a uso de garaje de carácter privado, mediante la constitución de un complejo inmobiliario, según se define en el artículo 17 del T.R. de la Ley de Suelo (R.D. Legislativo 2/2008), bajo las condiciones que se impongan, siempre que no interfieran con la prestación de servicios públicos esenciales, como abastecimiento, saneamiento, suministros eléctricos y de telecomunicaciones o la conservación de la vegetación que se implante en la superficie. La administración

establecerá, en todo caso, las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Artículo 2.6.23. Tipologías Edificatorias

Con carácter general se prevén las siguientes tipologías posibles de edificación:

— Manzana cerrada o entre medianeras. La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales. Pueden albergar o no patio de manzana.

— Aislada o en bloque abierto. La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

— Pareada. Aquélla en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en las restantes.

— Agrupada en hilera o adosada. Variante de la construcción entre medianeras. Por regla general comparten suelo y otros espacios comunes como garajes en sótanos.

Artículo 2.6.24. Altura

— Altura del edificio. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con el edificio, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado.

— Altura de planta o piso. Es la distancia vertical entre dos niveles consecutivos o plantas del edificio. Se distinguen dos tipos:

— Altura de piso. Es la distancia, en vertical, entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

— Altura libre de piso. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo, o del falso techo, de una misma planta.

— Medición

a) La altura de los edificios se medirá por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

La relación entre número de plantas y altura del edificio, salvo indicación en contra de las normas zonales será la siguiente:

- | | |
|-----------------------|--|
| — dos plantas (II) | (7,5) siete metros y cincuenta centímetros |
| — tres plantas (III) | (10,5) diez metros y cincuenta centímetros |
| — cuatro plantas (IV) | (13,6) trece metros y sesenta centímetros |
| — cinco plantas (V) | (16,9) dieciséis metros y noventa centímetros |
| — seis plantas (VI) | (20,2) veinte metros y veinte centímetros |
| — siete plantas (VII) | (23,5) veintitrés metros y cincuenta centímetros |
| — ocho plantas (VIII) | (26,8) veintiséis metros y ochenta centímetros |

En el caso de edificarse una entreplanta con las condiciones dispuestas en el artículo 2.6.29, se permitirá incrementar la altura total del edificio en un (1) metro.

b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para la acera o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso, (línea de cornisa).

c) Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de cien (100) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada.

d) El número de plantas sobre rasante (incluyendo la planta baja), asignado en el Plano de Ordenación a un solar, parcela o manzana, o en su defecto el que resulte de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, no podrá ser sobrepasado, aunque se admite que los edificios que se construyan en dichos ámbitos tengan un planta menos que la indicada.

e) En los casos en que el edificio que se construya o rehabilite de forma integral (salvo que el carácter de su protección arquitectónica lo impida), no alcance el número de plantas fijado por el Plan y se encuentre en Zona 1 ó 2, con objeto de atenuar la vista de los lienzos de pared medianera de los edificios adyacentes ya construidos, no adecuada a las prescripciones del artículo 2.6.78.2, será preciso la construcción sobre la línea de fachada de elementos diáfanos como pérgolas, torreones y similares, con la altura equivalente a una planta.

Artículo 2.6.26. Construcciones por encima de la altura máxima

Salvo que las normas zonales u otras determinaciones del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse sobre la altura máxima, las construcciones e instalaciones que se indican a continuación, considerando los siguientes planos de referencia:

- Plano de referencia de cubierta es el plano horizontal situado a treinta centímetros (30) por encima de la cara inferior del forjado de cubierta o del plano horizontal definido por la cabeza de los pilares en edificios con tipología de naves o similares.

- Plano de referencia de ático es el plano horizontal situado a treinta centímetros (30) por encima de la cara inferior del forjado de cubierta de ático o del plano horizontal definido por la cabeza de los pilares cuando el forjado sea inclinado.

Construcciones e instalaciones permitidas por encima de la altura máxima:

a) Vertientes de tejado: según faldones inclinados arrancando del borde de la cornisa con pendiente que no exceda del cuarenta por ciento (40%).

En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre el plano de referencia de cubierta o de trescientos (300) centímetros sobre el plano de referencia de ático en su caso.

El espacio bajo la cubierta inclinada podrá destinarse a cualquier uso compatible con los definidos en la norma zonal correspondiente. En estos casos deberá contabilizarse como superficie computable la correspondiente a la superficie de plantas con altura igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros, con la excepción de lo indicado en el artículo 2.6.27.

b) Terrazas o azoteas, con pendiente entre el dos por ciento (2%) y el cuatro por ciento (4%).

c) Soluciones mixtas de vertientes de tejado y terraza en todas sus alternativas.

d) Cornisas, petos y antepechos de cubiertas y azoteas, con altura no superior a ciento cincuenta (150) centímetros sobre el plano de referencia de cubierta o de ático, pudiendo llegar hasta ciento ochenta (180) centímetros en las zonas colindantes con otras propiedades privadas.

e) Antenas de transmisión o recepción de señales radioeléctricas y chimeneas.

f) Captadores de energía solar y depósitos acumuladores de agua y combustibles, así como otras instalaciones precisas para dar servicio al edificio.

En los casos de cubiertas del tipo a, se situarán dentro del volumen delimitado superiormente por un conjunto de planos paralelos a una distancia de ochenta (80) centímetros de las vertientes de tejado, retranqueados de las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre una distancia de trescientos centímetros (300).

En los casos de cubiertas del tipo b y c, sin superar la cota de 450 centímetros por encima del plano de referencia de cubierta, y con retranqueos mínimos a las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre, de la misma dimensión que la altura del objeto.

g) Construcciones deportivas al aire libre y piscinas.

h) Trasteros en los casos de cubiertas tipo b) o c) con un retranqueo de 3 metros sobre las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre y una altura libre máxima de trescientos centímetros (300) sobre el plano de referencia de cubierta.

En parcelas con fondo menor o igual a quince (15) metros, medidos en dirección perpendicular a su línea de fachada, podrá disminuirse el retranqueo previsto de tres (3) metros hasta dos metros y medio (2,5). Si el fondo fuera inferior a trece (13) metros, el retranqueo mínimo sería de dos (2) metros.

Las normas zonales podrán regular otras distancias de retranqueo.

En caso de coincidir con áticos en la misma planta el retranqueo aplicable a ambos será el mismo.

i) Construcción de cajas de escaleras y casetones de ascensores integrándolos dentro de la estructura estética del edificio, con revestimientos exteriores similares a los de las fachadas principales, sin superar en ningún punto la altura de quinientos centímetros (500) sobre el plano de referencia de cubierta.

j) Torreones, cuando lo permita la norma zonal, o las ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado, sin superar en ningún punto la altura de quinientos centímetros (500) sobre el plano de referencia de cubierta.

k) Ático retranqueado o bajo cubierta, cuando lo permita la norma zonal o las ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado, incluido en el cómputo de la edificabilidad, con la particularidad de que el retranqueo sea al menos de tres (3) metros con respecto a la alineación oficial de la vía pública o espacio libre, pudiéndose destinar el resto a terraza o azotea.

En parcelas con fondo menor o igual a quince (15) metros, medidos en dirección perpendicular a su línea de fachada, podrá disminuirse el retranqueo previsto de tres (3) metros hasta dos metros y medio (2,5). Si el fondo fuera inferior a trece (13) metros, el retranqueo mínimo sería de dos (2) metros.

Las normas zonales podrán regular otras distancias de retranqueo.

La superficie correspondiente al ático se incluirá en el cómputo de edificabilidad, justificando numéricamente en el proyecto de edificación que su superficie construida se corresponde con la no materializada en plantas inferiores.

Sobre de los áticos solamente se admiten las construcciones e instalaciones regulada en los apartados a), b), c) d) e) y f) precedentes.

Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza de la planta retranqueada o adosadas a las fachadas del mismo. Para resguardarse del sol se permitirán solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizarán mediante soportes metálicos ligeros, plegables en fachada u otros medios similares, no admitiéndose construcciones metálicas o de otro tipo fijas o apoyadas en antepechos, cornisas o pavimentos de la terraza.

En casos excepcionales, debidamente justificados se podrá admitir la superación de las alturas máximas arriba descritas cuando se trate de dotar al edificio de mejoras en la eficiencia de las instalaciones de acumulación o producción de energía, servicios esenciales de telecomunicaciones u otros equipamientos o instalaciones cuando para su correcto funcionamiento así lo determine la normativa sectorial aplicable, y en su defecto, bajo el criterio que fijen los servicios técnicos municipales basado en el buen hacer constructivo.

Artículo 2.6.27. Edificabilidad o superficie edificable

1. Definiciones

La edificabilidad o superficie edificable es el valor que el planeamiento determina para fijar la superficie máxima de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela; el coeficiente de edificabilidad; o por una cantidad concreta.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable sobre rasante y bajo rasante, y la superficie de la proyección horizontal de referencia. Cuando no se haga mención expresa a la condición de su situación, bajo o sobre rasante, se entenderá que el coeficiente se refiere a edificabilidad sobre rasante.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

2. Medición de la edificabilidad.

La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

La superficie edificada por planta es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos (capítulos 2.8 y 3.3 de las presentes Normas).

En cualquier planta:

- a) Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados (medio metro cuadrado).
- b) Los huecos de aparatos elevadores.
- c) Los patios o huecos interiores del edificio, excepto si están cubiertos, en cuyo caso se contabilizará su superficie en el nivel de la planta accesible.
- d) El ojo o hueco de escalera, apto para ventilación e iluminación cenital, que cumpla las condiciones del artículo 2.6.64.
- e) Los locales situados en cualquier planta, o por encima de la altura máxima según lo dispuesto en el artículo 2.6.26, destinados a alojar las instalaciones generales del edificio, como cuartos de calderas, depósitos de agua, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos, cuyo dimensionamiento deberá ser justificado por razones de habitabilidad o eficiencia energética.

En planta sobre rasante:

- f) Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, las plantas bajas diáfanas porticadas.
- g) Las entreplantas en locales de planta baja, con las limitaciones indicadas en el artículo 2.6.29.
- h) La superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- i) Los primeros tres (3) metros cuadrados construidos destinados a terrazas-tendedero de cada vivienda.
- j) Los balcones y balconadas, autorizados en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.
- k) Los locales destinados a albergar centros de transformación de energía eléctrica.
- l) Los trasteros y sus zonas de distribución, situados por encima de la altura según lo dispuesto en los artículos 2.6.26 y 2.8.9.2.b.4 con un límite expresado en metros cuadrados construidos de $8 \cdot n$, siendo n el número de viviendas.
- m) Las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva, con un límite de $2(n+1)$ metros cuadrados, siendo n el número de viviendas.
- n) Los accesos de vehículos, en planta baja, desde la vía pública al garaje-aparcamiento situado en planta bajo rasante.
- ñ) La superficie destinada a garaje-aparcamiento, incluida la de los accesos desde la vía pública, cuando se sitúen en planta baja de edificios de uso residencial (clase vivienda), por causa justificada de imposibilidad de ubicarlos en plantas bajo rasante, y siempre que se trate de aparcamientos obligatorios para el cumplimiento del mínimo establecido, con un límite máximo de veinte (20) metros cuadrados construidos por plaza en tipología multifamiliar o de treinta (30) metros cuadrados construidos por plaza en tipología unifamiliar.
- o) Los espacios destinados a carga y descarga de enseres o mercancías cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.
- p) El 50% de la superficie de los porches y terrazas cubiertas, cuando el perímetro abierto sea igual o superior al cerrado.

En planta bajo rasante:

No computará ninguna superficie construida a efectos de limitaciones de edificabilidad, salvo que los planes de desarrollo establezcan una regulación específica.

Artículo 2.6.28. Superficie construida y superficie útil

— Superficie construida. Es el área de proyección horizontal de la superficie cubierta comprendida dentro del perímetro exterior de los elementos de cerramiento de cada planta considerada, bajo o sobre rasante, o del eje del cerramiento si se trata de un elemento medianero, excluyendo los espacios que a continuación se enumeran e incluyendo con superficie reducida los espacios indicados.

Espacios excluidos:

a) Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados (medio metro cuadrado).

b) Los huecos de aparatos elevadores.

c) Los patios o huecos interiores del edificio, excepto si están cubiertos, en cuyo caso se contabilizará su superficie en el nivel de la planta accesible.

d) El ojo o hueco de escalera, apto para ventilación e iluminación, que cumpla las condiciones del artículo 2.6.64.

e) Balcones y terrazas descubiertas.

f) Espacios no accesibles con altura inferior a 1,50 m.

Espacios con superficie reducida al 50%:

e) La superficie de los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, plantas bajas diáfanas porticadas, cuando el perímetro abierto sea igual o superior al cerrado.

f) Porches y terrazas cubiertas, cuando el perímetro abierto sea igual o superior al cerrado.

— Superficie útil. Es el área cubierta comprendida dentro del perímetro interior de los elementos de cerramiento externos de un recinto o local, o resultante de la proyección horizontal de la superficie cubierta, excluyendo ciertos espacios o incluyendo con superficie reducida los que a continuación se enumeran.

Espacios excluidos:

a) Los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos verticales con sección horizontal superior a cien (100) centímetros cuadrados.

b) La superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Espacios cubiertos con superficie reducida al 50%:

c) Las terrazas, balcones, tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc., cuando el perímetro abierto sea igual o superior al cerrado.

La superficie útil de una planta o de un edificio es la suma de las superficies útiles de los locales o recintos que lo integran.

Artículo 2.6.29. Planta

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

— Planta baja. Es la situada al mismo nivel de la rasante oficial, según se define en el artículo 1.0.3, cumpliendo las siguientes limitaciones,

a) Por encima de la rasante:

En solares con rasantes oficiales definidas en todo su perímetro, o en una, dos o tres fachadas, es aquella cuya cara inferior de forjado de suelo no diste en

el punto medio de cada una de ellas más de un (1) metro sobre la rasante oficial, y en cualquier otro punto no más de un metro y medio (1,50).

En parcelas que no tengan definida la rasante oficial, es aquella cuya cara inferior de su forjado de suelo no diste más de un (1) metro sobre la rasante del terreno en el 70% o más de su perímetro y en el 30% o menos restante no diste del terreno más de un metro y medio (1,50).

b) Por debajo de la rasante:

En solares con rasantes oficiales definidas en todo su perímetro, o en una, dos o tres fachadas, es aquella en la que la cara superior de su pavimento no diste en el punto medio de cada una de ellas más de un (1) metro de la rasante oficial, y en cualquier otro punto no más de un metro y medio (1,50).

En parcelas que no tengan definida la rasante oficial, es aquella en la que la cara superior de su pavimento no diste más de un (1) metro de la rasante del terreno en el 70% o más de su perímetro y en el 30% o menos restante no diste del terreno más de un metro y medio (1,50).

— Plantas inferiores a la baja. Son aquéllas definidas como plantas bajo rasante. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de tres (3) con una profundidad máxima de diez (10) metros, medida desde la rasante oficial.

Los garaje privados situados bajo en el subsuelo de espacios públicos como viario y zonas verdes dispondrán entre la rasante del terreno y el plano superior del forjado de techo, el espacio suficiente tanto para el paso de las instalaciones que estén previstas realizar como la plantación de especies vegetales, en su caso.

Si ese espacio fuera insuficiente tendrán que soportar las servidumbres necesarias para el trazado de las infraestructuras de interés público que se precisen.

— Entreplanta. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de planta baja. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta baja.

La superficie construida de la entreplanta no será inferior al treinta por ciento (30%) ni superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida de la planta del local de planta baja al que esté adscrita. Además el espacio con doble altura deberá estar situado en la fachada, con un fondo mínimo de tres (3) metros contados desde la alineación oficial.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

— Planta de piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

— Ático. Cuerpo de edificación que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, bajo cubierta inclinada o estando sus fachadas retranqueadas respecto de las fachadas exteriores del edificio recayentes a vía pública o espacio libre. La superficie no ocupada en planta podrá destinarse a azotea transitable. En todo caso se estará a lo establecido en el artículo 2.6.26.

— Torreones. Cuerpos de edificación situados por encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, delimitado como mínimo por dos

fachadas, que en tipología de edificación aislada o edificación agrupada, en hilera o pareada, podrán situarse libremente y que en tipología edificatoria en manzana cerrada o entre medianerías, se situará con al menos una fachada coincidente con la fachada exterior del edificio recayendo a la vía pública o espacio libre público; y que cumplirá además las siguientes condiciones:

a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.

d) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúa, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.

Las condiciones anteriores serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

- Azotea. Cubierta plana transitable, acondicionada para acoger un uso.