

- Si el techo de la posible planta sótano tiene cota > 1,20 respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la consideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de edificabilidad.

5.- REDACCION PROPUESTA DEL ARTICULO 130.

Artículo 130.- EDIFICABILIDAD.

1. Es el parámetro que define el máximo aprovechamiento volumétrico de cada parcela, se define en las ordenanzas particulares en m² de techo edificable / m² de suelo, y es variable para cada zona. También se define en algunas normas o fichas en m³/m². Ambas formas se relacionan por $E \text{ m}^3/\text{m}^2 = E \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3$.
2. En las zonas cuyas ordenanzas específicas no definan el coeficiente de edificabilidad, el aprovechamiento volumétrico quedará definido por las restantes condiciones.
3. En los sectores de Planeamiento o Unidades de Ejecución, delimitados en el Plan, que requieren ordenación previa a la edificación, el coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie bruta del sector a ordenar.
4. Para el cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes normas:
 - a) Se considera superficie de techo edificable, o superficie construida, la suma de todas las superficies edificadas cubiertas, correspondientes a edificaciones principales, edificaciones existentes, pabellones auxiliares, etc, con excepción de las superficies de las plazas de aparcamiento obligatorio impuestas por este Plan General.
 - b) No computan los espacios habitables bajo cubierta, siempre que se ajusten a las condiciones fijadas para ellos en el artículo 131 de estas Normas.
 - c) No computan aquellas áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 m.
 - d) Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanas:
 - Los porches y terrazas totalmente cubiertos, contabilizarán al 50% de superficie si están cerrados por tres de sus lados, y no se contabilizarán en los demás casos siempre y cuando los mismos estén vinculados a las dependencias de día de las viviendas, (salones, cocinas, etc.), en los restantes casos se aplica la misma normativa, para terrazas de hasta un fondo máximo de 3 m., contabilizándose a efectos de edificabilidad al 100%. el exceso de fondo sobre este parámetro.
 - Las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de edificabilidad, para todos los usos y tipologías, a excepción del uso de vivienda de tipo a), en el que computarán al 100 x 100.



Benalmádena

Área de Arquitectura, Urbanismo
y Medio Ambiente

Sección de Planeamiento

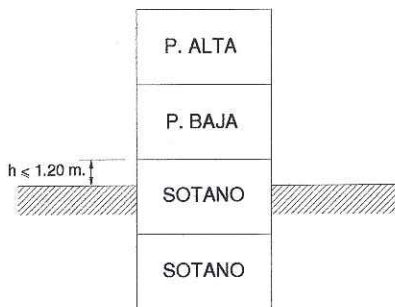


- Los cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60 cm. de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.
- No computarán en volumen los cierres con elementos desmontables de terrazas cubiertas, siempre y cuando estén autorizados por la Comunidad de propietarios mediante un estudio de toda la fachada afectada aprobado por la misma.
- Los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

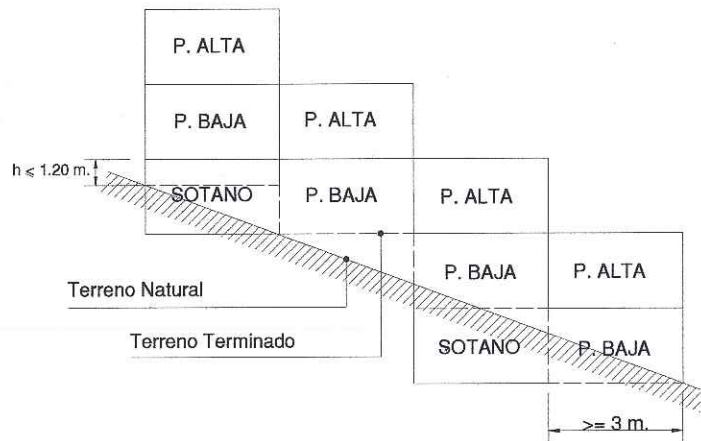
e) Cómputo de sótanos:

- Los sótanos, en general, no contabilizan a efectos de edificabilidad cuando se destinen a aparcamientos, trasteros o locales de servicio, destinados al personal de servicio, o a las instalaciones del edificio.
- **Tampoco contabilizan los sótanos a efectos de edificabilidad, cuando se destinen a usos comerciales correspondientes al grupo 1.1. Comercial (CO), subgrupos: CO.1 - Comercio en general, CO.2 - Grandes superficies comerciales e hipermercados (S \geq de 2.500 m²). CO.3 - Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares y CO.4 - Cafés cantantes, café-teatros bares con música, pubs, salas de fiestas en general, discotecas, disco-bares y similares, o a usos industriales. Para que no computen dichos sótanos deben plantearse como complementos de locales o industrias situados en las plantas bajas, (o que tenga la consideración de bajas), de los edificios en los que se encuentren ambos, y legalmente vinculados a los mismos. Y ello sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable a los mencionados usos.**
- Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que su techo no sobrepase la cota +1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra. En caso de terreno inclinado, dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en la Norma Art. 131.3.b de estas Ordenanzas Generales.
- En ningún caso podrán tener la consideración de sótano aquellas dependencias en las que alguno de sus testeros pudieran llegar a tener función de fachada, computándose en este caso estas dependencias hasta un fondo de 3 m como planta baja, aún en el caso de que se encuentre detrás de un porche cubierto.

I) Caso de terreno llano



II) Caso de terreno inclinado



- Si el techo de la posible planta sótano tiene cota $> 1,20$ respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la consideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de edificabilidad.

Benalmádena a 27 de Enero de 2011

El Arquitecto Municipal,

Fdo. José Luis Cerezo Moreno