



EXPEDIENTE: 2026/053410/003-504/00002

ASUNTO: INSTRUCCIÓN ACLARATORIA N° 3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa.

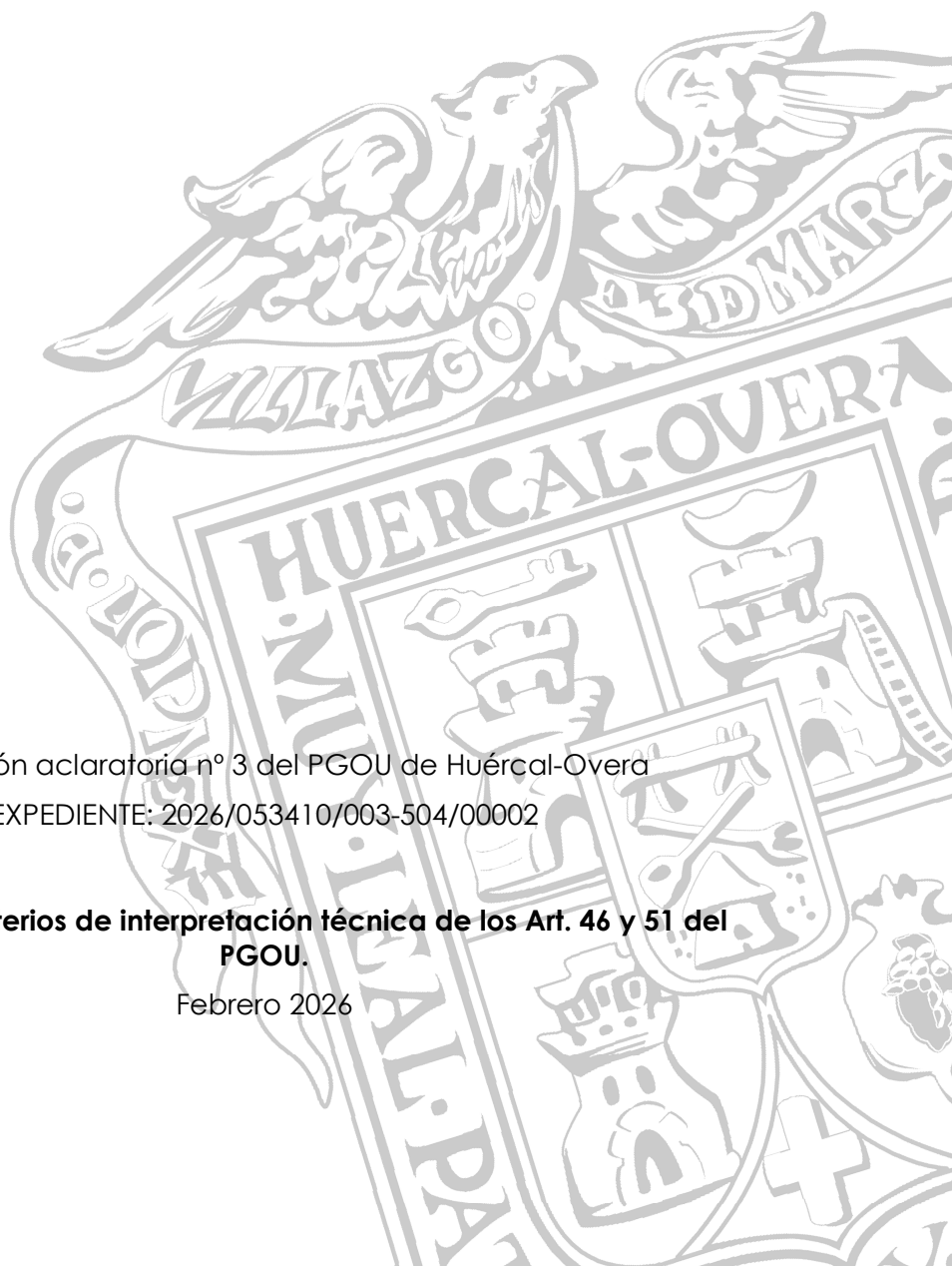
DILIGENCIA

La pongo yo, la Secretaria General, para hacer constar que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2026, aprobó la incorporación al documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa de la Instrucción aclaratoria nº 3, relativa a Criterios de interpretación técnica de los Art. 46 y 51 del PGOU de Huércal-Overa, redactada por la Arquitecta Municipal en fecha 18 de febrero de 2026 (Csv: 6lrAd0XknOVM22bSiOOgFA==).

Se incorpora a la Instrucción aclaratoria la presente diligencia expedida por la Secretaría General, Dña. Ana Belén Cáceres Martínez, en la fecha indicada en la firma electrónica.

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	02/03/2026 10:16:49
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Instrucción aclaratoria nº 3 del PGOU de Huércal-Overa

EXPEDIENTE: 2026/053410/003-504/00002

Relativa a: **Criterios de interpretación técnica de los Art. 46 y 51 del PGOU.**

Febrero 2026

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	02/03/2026 10:16:49
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





I. INFORME

1. Antecedentes

El planeamiento general del municipio lo constituye el PGOU de Huércal-Overa, aprobado definitivamente por resoluciones de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, Resolución de 19.10.2006 (BOJA núm. 112, de 7 de junio de 2007) y posterior Corrección de errores de la citada publicación (BOJA núm. 135, de 10 de julio de 2007), Resolución de 20.7.2007 (BOJA núm. 205, de 18 de octubre de 2007) y posterior Corrección de errores de la citada publicación (BOJA núm. 164, de 19 de agosto de 2008), Resolución de 26.2.2008 (BOJA núm. 93, de 12 de mayo de 2008) y Resolución de 27.11.2009 (BOJA núm. 12, de 20 de enero de 2010) y 14 innovaciones desde su aprobación definitiva.

2. Objeto

El objeto de esta Instrucción se fundamenta en establecer los criterios de interpretación técnica tras la modificación de los artículos 46. Superficie construida y art. 51. Construcciones por encima de la altura máxima permitida tras la Innovación núm. 6 mediante Modificación Puntual no estructural del PGOU, promovida por el Ayuntamiento de Huércal-Overa, aprobada definitivamente en fecha 5 de Octubre de 2012 y publicada en el BOP de Almería núm. 239, 12 de Diciembre de 2012 y la Innovación nº 12 mediante Modificación Puntual no estructural del PGOU, promovida por el Ayuntamiento de Huércal-Overa, aprobada definitivamente en fecha 11 de Octubre de 2013 y publicada en el BOP de Almería núm. 238, 13 de Diciembre de 2013.

El establecimiento de dicho criterio interpretativo es resultado del estudio por parte del personal técnico que informa estos expedientes en el Área de urbanismo del Ayuntamiento de Huércal-Overa, con el objetivo de fijar un criterio aplicable a todos los supuestos contemplados en las consultas realizadas por técnicos y ciudadanos a los técnicos municipales.

3. Argumento y necesidad.

PRIMERO.- Teniendo en cuenta que por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU), de 27 de noviembre de 2009 (BOJA núm. 12, de 20 de enero de 2010) se aprueba definitivamente parte del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa, cuya redacción de los artículos 46 y 51 es la siguiente:

Art. 46. Superficie construida.

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

No obstante, a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad definido en este PGOU, no se computarán las plantas de sótano, ni semisótanos, ni trasteros bajo cubierta vinculados a vivienda.

Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta destinadas a uso vivienda.

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	02/03/2026 10:16:49	
Observaciones		Página	3/11	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

3. Las superficies cubiertas y cerradas, por dos o menos lados, computarán al 50%. Las superficies cubiertas y cerradas, por más de dos lados, computarán al 100%

4. Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

1. Los patios interiores abiertos.

2. Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.

3. Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.

4. Las superficie interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.

5. Las entreplantas situadas en las plantas bajas no destinadas a vivienda, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie. Esta entreplanta deberá retranquearse de la alineación de fachada 3 m, como mínimo, teniendo acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa. La altura libre por encima o por debajo de la entreplanta no será inferior, en ningún caso a 2,20 m

Art. 51. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Salvo que el planeamiento de desarrollo o la ordenanza específica lo permita expresamente se prohíbe la construcción de plantas ático, salvo en aquellos lugares especificados en plano. Únicamente se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima, subordinadas al cumplimiento de las condiciones estéticas y ambientales.

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 25 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan las Normas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

e) Viviendas bajo el faldón de los edificios con cubierta inclinada, siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida del solar; estas se retranquearan como mínimo 4,00 m desde el borde del alero, al igual que los áticos contemplados en planos.

f) Las instalaciones tales como depósitos de agua, ascensores y casetones de escalera.

g) Otras instalaciones anexas destinadas a trasteros y lavaderos, se ubicarán bajo los faldones de edificios con cubierta inclinada y estarán vinculadas obligatoria e indivisiblemente a las viviendas existentes en plantas inferiores, debiendo incluirse en la escritura de obra nueva como elementos de éstas.

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Página	02/03/2026 10:16:49
Observaciones			4/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





h) Excepcionalmente y solo para uso hotelero se permitirá con carácter general 4 plantas (PB+3) en parcelas con fachada a calles de ancho mayor de 20 m, con un fondo máximo de edificabilidad igual a la anchura de la calle de mayor dimensión.

Las cajas de escaleras, salas de máquinas de ascensores y patios de luces podrán adosarse a fachada bajo la envolvente de 45º del plano vertical de la edificación, con una altura máxima de 3,50 metros sobre el nivel del forjado de la última planta.

SEGUNDO.- Tras unos años de vigencia del PGOU, se vio la necesidad de redactar la Innovación nº 6 (Modificación Puntual) aprobada definitivamente el 5 de Octubre de 2012 (BOP nº 239 12 de octubre de 2012), originada por la necesidad de aclarar criterios de interpretación de algunas de las Normas Urbanísticas, corrigiendo errores e introduciendo modificaciones normativas para una mejor comprensión y aplicación del Plan General de Ordenación Urbana, así como algunos desajustes detectados y definiciones un poco confusas, se procedió a realizar una serie de correcciones en algunos artículos de la normativa, entre ellos el artículo 46 y 51, cuya redacción, es la siguiente;

ART. 46.- Superficie construida

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

No obstante, **a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad** definido en este PGOU, **no se computarán las plantas de sótano, ni semisótanos, ni trasteros bajo el sólido capaz vinculados a los usos permitidos por la ordenanza de aplicación ubicados en las plantas inferiores.**

Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, **quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:**

- 1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas **bajo el sólido capaz (*)** destinadas a uso vivienda.**
2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
3. Las superficies cubiertas y cerradas por dos o menos lados, computarán al 50%. Las superficies cubiertas y cerradas por más de dos lados computarán al 100%
4. Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

1. Los patios interiores abiertos.
2. Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
3. Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc... o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.
4. La superficie interior a la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.
5. Las entreplantas situadas en las plantas bajas no destinadas a vivienda, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie.

Esta entreplanta deberá retranquearse de la alineación de fachada 3 m como mínimo, teniendo acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa. La altura libre por encima o por debajo de la entreplanta no será inferior, en ningún caso a 2,20 m.

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Página	5/11
Observaciones			
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

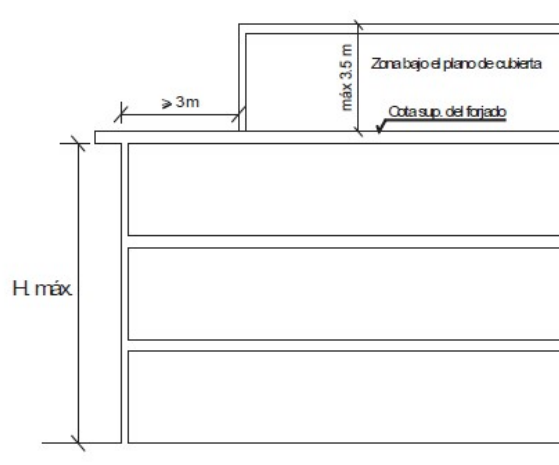




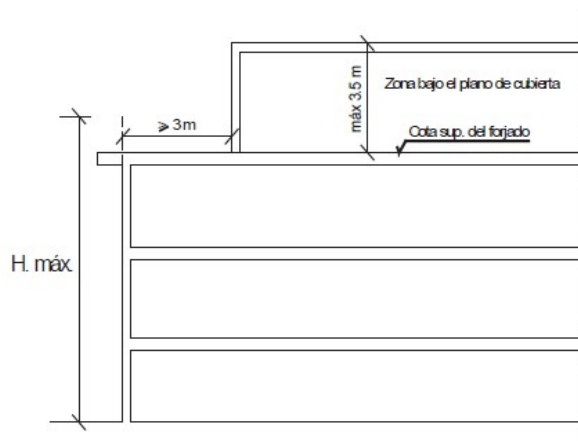
ART. 51.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Salvo que el planeamiento de desarrollo o la ordenanza específica lo permita expresamente se prohíbe la construcción de plantas ático, salvo en aquellos lugares especificados en plano. Únicamente se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima, subordinadas al cumplimiento de las condiciones estéticas y ambientales.

a). La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el sólido capaz formado por la intersección de la línea de edificación con el plano de 25 grados sobre la altura máxima y un plano situado a 3.5m. de la cara superior del último forjado según los esquemas descritos en este apartado y se permitirán también instalaciones anexas destinadas a trasteros y lavaderos, que estarán vinculadas obligatoria e indivisiblemente a los usos permitidos por la ordenanza de aplicación ubicados en las plantas inferiores, debiendo incluirse en la escritura de obra nueva como elementos de éstas, todo ello según lo establecido en los casos siguientes:



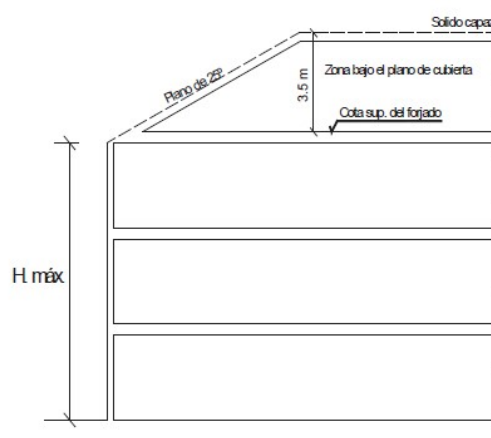
Caso 1. Construcciones anexas permitidas por encima de la altura máxima agotando esta última.



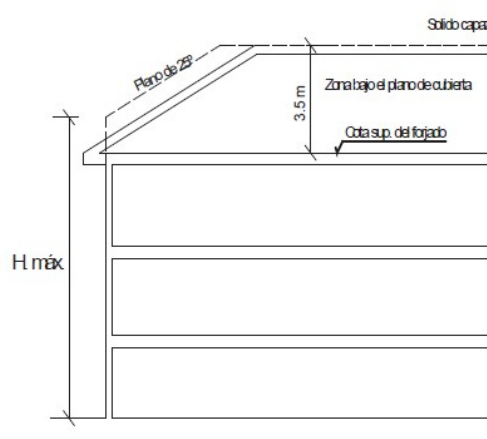
Caso 2. Construcciones anexas permitidas por encima de la altura máxima sin agotar ésta última.

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	02/03/2026 10:16:49
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Caso 3. Construcciones anexas permitidas por encima de la altura máxima bajo cubierta inclinada agotando la altura máxima.



Caso 4. Construcciones anexas permitidas por encima de la altura máxima bajo cubierta inclinada sin agotar la altura máxima.

b). Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m. sobre la cubierta terminada sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

c). Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan las Normas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

d). Los elementos de captación de energía solar, depósitos de agua, depósitos de gas, etc. cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

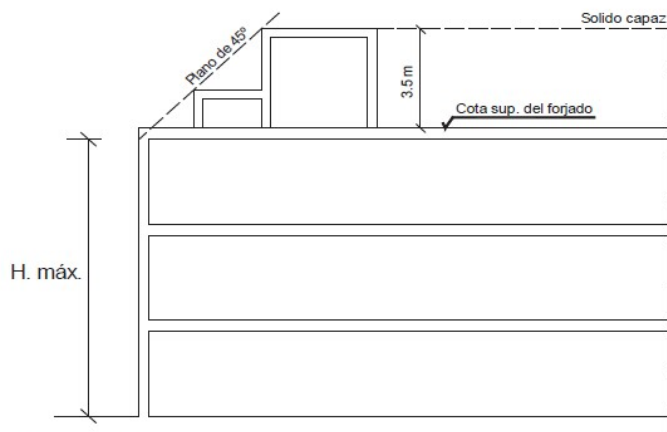
e). Viviendas ajustándose a las condiciones establecidas en los casos del apartado a) de este artículo siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida del solar.

f). Excepcionalmente y solo para uso hotelero se permitirá con carácter general 4 plantas (PB+3) en parcelas con fachada a calles de ancho mayor de 20 m. con un fondo máximo de edificabilidad igual a la anchura de la calle de mayor dimensión.

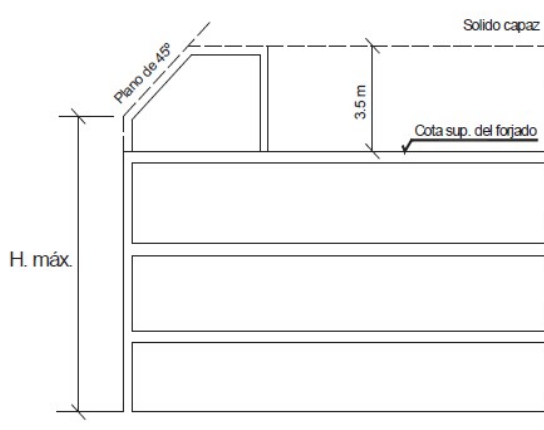
g). Las cajas de escaleras, ascensores, salas de máquinas de ascensores y patios de luces podrán adosarse a fachada bajo la envolvente de 45° del plano vertical de la edificación, y en todo caso con una altura máxima de 3,50 metros sobre el nivel del forjado de la última planta, según los esquemas siguientes:

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	02/03/2026 10:16:49
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Caso 1. Caso de agotar la altura máxima.



Caso 2. Caso de no agotar la altura máxima.

TERCERO.- Tras un año de vigencia de la Innovación nº 6, se vio la necesidad de redactar la Innovación nº 12 (Modificación Puntual) aprobada definitivamente el 11 de Octubre de 2013 (BOP nº 238 13 de diciembre de 2013), originada por la necesidad de eliminar la vinculación de los trasteros y lavaderos situados por encima de la altura máxima a los usos permitidos ubicados en plantas inferiores, manteniendo la vinculación obligatoria e indivisiblemente pero a los usos permitidos en cualquier planta, con el fin de eliminar los agravios comparativos dentro de una misma edificación, cuyo objetivo es adaptar el art. 51 de la normativa del PGOU a lo descrito anteriormente, con la finalidad de que su aplicación sea lo mas justa posible y se completen los objetivos en cuanto al modelo de ciudad y estrategias de ocupación del territorio que el mismo PGOU pretende conseguir. Se modifica el apartado a) del mismo, eliminando la vinculación obligatoria e indivisible a los usos permitidos en las plantas inferiores. El resto de los apartados del artículo no varían.

Redacción actual del apartado a):

ART. 51.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el sólido capaz formado por la intersección de la línea de edificación con el plano de 25 grados sobre la altura máxima y un plano situado a 3.5 m. de la cara superior del último forjado según los

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	02/03/2026 10:16:49
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





esquemas descritos en este apartado y se permitirán también instalaciones anexas destinadas a trasteros y lavaderos, que estarán vinculadas obligatoria e indivisiblemente a los usos permitidos por la ordenanza de aplicación **ubicados en cualquier planta de la misma edificación, excluidos sótanos y semisótanos**, debiendo incluirse en la escritura de obra nueva como elementos de éstas,

La presente instrucción pretende aclarar las dudas surgidas con la aplicación diaria de la normativa, tras las distintas modificaciones, sobre el cómputo de la edificabilidad, superficie construida y ubicación de trasteros y lavaderos en una edificación. Este documento está diseñado para servir de guía a técnicos y ciudadanos, unificando los criterios de aplicación.

4. Interpretación

De la comparativa detallada entre los **Artículos 46 y 51** de la aprobación del PGOU por la CPOTU de 27 de noviembre de 2009 (BOJA núm. 12, de 20 de enero de 2010), en adelante Documento 1, de la Innovación nº 6 (BOP nº 239, 12 de octubre de 2012) en adelante Documento 2 y de la Innovación nº 12 (BOP nº 238, 13 de octubre de 2013) en adelante Documento 3, se desprende;

Comparativa: Artículo 46 (Superficie Construida)

Aspecto	Documento 1 (BOJA 2010)	Documento 2 (INNOVACIÓN 6)
Exclusión de Trasteros	No computan los trasteros bajo cubierta vinculados exclusivamente a vivienda .	No computan los trasteros bajo el sólido capaz vinculados a los usos permitidos por la ordenanza (amplía a otros usos además de vivienda).
Terminología Geométrica	Utiliza el término "plantas bajo cubierta ".	Cambia el término a "plantas bajo el sólido capaz " (*)

Comparativa: Artículo 51 (Construcciones por encima de la altura máxima)

Aspecto	Documento 1 (BOJA 2010)	Documento 2 (INNOVACIÓN 6)	Documento 3 (INNOVACIÓN 12)
Concepto Volumétrico	Se permiten construcciones por encima de la altura máxima bajo cubierta inclinada no rebasando la vertiente del tejado un plano de 25 grados.	Introduce el concepto de " Sólido Capaz ": intersección del plano de 25 grados con un plano horizontal situado a 3,5 m sobre el último forjado. (*)	
Soporte Gráfico	Solo texto descriptivo.	Incluye explícitamente esquemas gráficos (Casos 1, 2, 3 y 4) para clarificar la aplicación de la norma.	

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	02/03/2026 10:16:49	
Observaciones		Página	9/11	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Viviendas	Bajo cubierta inclinada , sin sobrepasar la edificabilidad. Exige un retranqueo mínimo de 4,00 m desde el borde del alero.	Ahora deben ajustarse a las condiciones geométricas del apartado (a) ("sólido capaz") sin sobrepasar la edificabilidad. (*) Elimina la exigencia de los 4 metros	
Trasteros/Lavaderos	Bajo faldón de edificios con cubierta inclinada	Ahora deben ajustarse a las condiciones geométricas del apartado (a) ("sólido capaz") (*)	
Vinculación de Trasteros/Lavaderos	Obligatoria e indivisiblemente a las viviendas inferiores.	Obligatoria e indivisiblemente a los usos permitidos por la ordenanza (no solo vivienda) ubicados en plantas inferiores.	Obligatoria e indivisiblemente a los usos permitidos por la ordenanza de aplicación ubicados en cualquier planta de la misma edificación, excluidos sótanos y semisótanos

(*) Se introduce el concepto de "Sólido Capaz" como la intersección de la línea de edificación con el plano de 25 grados sobre la altura máxima y un plano horizontal situado a 3,5 m de la cara superior del último forjado debido a que la regulación inicial del artículo 51, solo contemplaba la posibilidad de ejecutar viviendas (sin sobrepasar la edificabilidad), trasteros y lavaderos bajo faldón de cubierta inclinada, lo que generaba dudas sobre cuánto podía elevarse la edificación con la cubierta inclinada. Al introducir el concepto técnico "bajo el sólido capaz", se pretendió establecer un volumen máximo teórico como un "tope" sobre el que no se puede construir nada que sobresalga de él, Casos 2 y 3 del artículo 51 a) de la Innovación nº 6.

Además, con los esquemas gráficos introducidos para los Casos 1 y 2 del artículo 51 a) (Innovación nº 6), se abrió la posibilidad también de ejecutar construcciones por encima de la altura máxima bajo cubierta plana.

5. Conclusión

Por todo cuanto antecede, se establecen las siguientes conclusiones;

1.- Concepto del Sólido Capaz y coeficiente de edificabilidad (Art. 46 y 51)

La redacción inicial del **Art. 51** generaba dudas sobre cuánto podía elevarse el edificio con cubiertas inclinadas. La interpretación que se pretendió dar con la Innovación nº 6 fue establecer un **volumen máximo teórico** (Sólido Capaz) como un "tope" sobre el que no se puede construir nada que sobresalga de él, con la siguiente definición;

1. Límite inclinado: la línea de edificación con el plano de **25 grados** sobre la altura máxima.

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	02/03/2026 10:16:49	
Observaciones		Página	10/11	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



2. Dos Límites horizontales:

- 1º Plano de la cara superior del último forjado
- 2º Plano situado a **3,50 metros** de la cara superior del último forjado.

RESULTADO: Cualquier construcción permitida por encima de la altura máxima (vivienda, trastero o lavadero), se mantendrá dentro de ese volumen definido como "Sólido capaz" y no le será de aplicación el coeficiente de edificabilidad para el caso de los trasteros (art.46), por el contrario, si computará a efectos de edificabilidad para el caso de viviendas.

2.- Vinculación

El cambio mas reciente (Innovación nº 12), es para las instalaciones anexas, trasteros y lavaderos, al amparo del art. 51, los cuales **estarán vinculados obligatoria e indivisiblemente** a los usos permitidos por la ordenanza de aplicación **ubicados en cualquier planta de la misma edificación, excluidos sótanos y semisótanos.**

RESULTADO: Obligación de que trasteros y lavaderos situados por encima de la altura máxima sean **anejos inseparables** de las unidades principales (viviendas u otros usos permitidos), debiendo incluirse en escritura de obra nueva como elementos de éstas.

En Huércal-Overa, a la fecha de la firma electrónica.

La arquitecta municipal
Fdo. Dolores Domene Pardo

Código Seguro De Verificación	04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	02/03/2026 10:16:49
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/04jRkpRJ8FQqUGe7du3ajg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

