



TITULO III.
CONDICIONES GENERALES
DE LA EDIFICACIÓN





CAPITULO I. DIMENSIÓN Y FORMA





CAPITULO I. DIMENSIÓN Y FORMA

1. CONDICIONES GENERALES

Toda la edificación queda sujeta a las limitaciones que según la clase de suelo, zona, etc resultan de las presentes Normas, y a las disposiciones complementarias que se especifican.

2. LIMITACIONES DE VOLUMEN

Son las que regulan las características geométricas de los edificios y de los terrenos, o de los edificios entre sí, o con los viales u otros espacios libres o públicos. Será siempre de aplicación el conjunto de todas las limitaciones concurrentes en cada caso.

2.1. Limitaciones de parcela

Son las que afectan a las características geométricas de las parcelas. Para su aplicación se definen los siguientes conceptos:

- a) *Parcela.* Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.
- b) *Linderos.* Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas de otras.
- c) *Alineaciones oficiales.* Son las líneas establecidas por el Plan u otros instrumentos que lo desarrollen (Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle) definiendo la separación entre los viales y espacios públicos y las demás propiedades.
- d) *Alineaciones existentes.* Las definidas por la edificación existente de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos, públicos o privados. Son también alineaciones y, por tanto limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada (concepto que se define más adelante) cuando así se señale expresamente por el Planeamiento.
- e) *Parcela neta.* Es la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.
- f) *Parcela mínima.* Es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc, mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

g) *Condiciones del solar.* Tendrán la condición de solares, las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:

- acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras
- abastecimiento de agua
- suministro de energía eléctrica
- evacuación de aguas
- alineaciones oficiales aprobadas
- que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima

h) *Edificación en suelo urbano consolidado que no reúne las condiciones de solar.* Para la concesión de licencias en terreno de suelo urbano consolidado que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de edificación contenidas en el presente Plan y Ordenanzas, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al quince por ciento (15%) de la finca y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

2.2. Limitaciones de posición de la edificación.

Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición, en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

Para la aplicación detallada de esta clase de limitaciones dentro de cada tipo de ordenación, se establecen las siguientes definiciones:

a) *Rasantes del terreno.*

Son rasantes naturales o rasante del terreno las cotas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela antes de que exista transformación por obras o desmontes del terreno natural.

A efectos de la aplicación del Plan sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

- Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del Plan.



- Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación, con arreglo a proyectos aprobados.

A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes:

- Las previstas en los planos de Plan General o en los instrumentos que las desarrollen (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle).

En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante Estudios de detalle y proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

b) Cota media de rasante.

Cota media de rasante de un edificio es la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecta ocupar con el edificio.

c) Plano de cumbrera.

Plano de cumbrera de un edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio.

d) Líneas de fachada.

Son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no, con las alineaciones, o con los linderos de la parcela.

Las líneas de fachada tienen carácter de alineación de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- En línea, si ambas coinciden.
- Retranqueo, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

e) Retranqueos.

Son las separaciones, medidas en metros, entre las líneas de fachada y las alineaciones o los linderos de parcela, cuando no son coincidentes.

Son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en estas Normas.

El retranqueo mínimo a linderos, siempre que se abran huecos, será de tres (3) metros. Según la posición de las líneas de fachada de un edificio respecto de los linderos, se denomina:

- *Exento o aislado*. Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.
- *Medianero*. Cuando tiene al menos una línea de fachada común coincidiendo con un lindero común con otra parcela sobre la que existe o pueda construirse un edificio con línea de fachada coincidente asimismo con dicho lindero. Las fachadas o muros coincidentes con el lindero común se denominan, paredes medianeras, medianiles o simplemente medianeras, tanto si constituyen fábricas adyacentes separadas por una junta como si constituyen fábrica compartida por dos edificios o parcelas.
- *Entre medianeras*. Cuando es medianero con otros edificios o parcelas en dos o más linderos de la parcela propia.
Cuando los edificios entre medianeras son viviendas unifamiliares, se suelen denominar en hilera o en fila.
- *Agrupado*. Cuando forma parte de un grupo de edificios medianeros entre sí respecto a unos linderos, y exentos respecto de otros, de modo que el conjunto resultante quede aislado respecto de las parcelas o edificios colindantes.
- *Pareado*. Cuando es medianero con parcela o edificio colindante solamente a través del lindero común, y exento respecto a los demás linderos. Equivale a edificio agrupado cuando el grupa consta solamente de dos edificios.

2.3. Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.

Son las que regulan las dimensiones lineales y superficiales de los edificios en sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o suelo en que se sitúan, o en relación con los viales contiguos, con independencia de su posición. A efectos de su aplicación, se establecen los siguientes conceptos:

- *Ocupación de suelo o coeficiente de ocupación*. Es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas.



- *Altura reguladora H.R.* Es la dimensión vertical de un edificio medida en metros, desde una referencia previamente establecida hasta la cara inferior del último forjado, medida según se especifica en las presentes Normas urbanísticas.

Forma de medir la altura reguladora.

- a) En las edificaciones con fachada a una sola calle, con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, la referencia para la medición de la altura reguladora máxima será la rasante de la acera en su punto medio.
 - b) Cuando el solar tenga fachada a dos calles que formen esquina o chaflán, se tomará la altura reguladora en el punto medio de la calle de cota más baja.
 - c) En caso de que un solar tenga fachada a dos calles opuestas, que no formen esquina o chaflán, con diferentes rasantes se aplicará la normativa en cada una de las fachadas como si se tratase de edificios independientes. Si la distancia entre fachadas es igual o menor a veintiocho (28) metros, la H.R. de cada fachada se aplicará como máximo al 50% del solar.
 - d) Si el solar tiene fachada a tres calles con diferentes rasantes, formando dos esquinas o chaflanes, se aplicará en cada una de las fachadas la altura reguladora máxima, de forma que se cumplan los criterios de escalonamiento establecidos con carácter general para los frentes de fachada.
- *Altura en número de plantas.* Es el número de plantas habitables máximo que puede tener el edificio, incluida la planta y plantas alzadas.
 - *Altura libre de plantas.* Altura libre de cualquier planta es la distancia vertical entre el suelo y la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.
 - *Edificabilidad.* Es un coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medido en proyección horizontal.

El conjunto en metros cuadrados edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de sótano, planta baja, entreplanta, plantas alzadas o planta bajo cubierta.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela cerrados o abiertos, los porches, los vuelos abiertos.

Igualmente no computarán como superficies edificables las de los sótanos, cuyo techo esté situado a menos de ciento veinte centímetros (120) sobre la rasante inferior del edificio, ni contarán como planta.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, situadas en entrantes de fachadas, contabilizan en el cómputo de la superficie edificable.

El coeficiente de edificabilidad, se aplicará siempre sobre la parcela neta.

- *Superficie útil y construida.* Superficie útil de un local o vivienda, es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, como cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructura, etc., correspondientes a su trazado en planta.

Superficie construida de un local o vivienda, es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio.

Los criterios a utilizar para la medición de superficies útiles y construidas, tanto en viviendas libres como de protección oficial, serán los utilizados por el Ministerio de Fomento para estas últimas.

- *Fondo edificado o edificable.* Es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.
- *Vuelos.* Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.



Vuelos sobre vía pública. Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial se pueden dividir en:

- Cuerpo volado. Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica.
- Balcón. Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- Mirador o tribuna. Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.

Con carácter general, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles:

Ancho de calle	Vuelo máximo
< 6 metros	No admitido
≤ 10 metros	0,50 metros sólo balcones
≤ 12 metros	0,75 metros
> 12 metros	1,00 metros

- Marquesinas. Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- Alero. Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada. Los aleros tendrán un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, salvo en la Plaza del Ayuntamiento setenta y cinco (75) centímetros,, y serán obligatorios salvo justificación con anteproyecto previo. Su grosor máximo en la parte vista será de diez (10) centímetros si no están moldurados, en cuyo caso podrán llegar a veinticinco (25) centímetros.

3. SÓTANOS

Se entiende por sótanos los locales enterrados cuyo techo esté a menos de un nivel de un (1) metro por encima del plano de rasante inferior del edificio.

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 mínima será de doscientos veinte (220) centímetros para uso de aparcamiento y doscientos cuarenta (240) centímetros para otros usos. En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

4. SEMISÓTANOS

Se entiende por semisótano los locales que tengan un techo a un nivel de un (1) metro o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera y su suelo se halle por debajo de sesenta (60) centímetros 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 doscientos veinte (220) centímetros para garajes, doscientos cincuenta (250) centímetros 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 doscientos veinte (220) centímetros. 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 un (1) metro sobre las rasantes del terreno, se consideran sótanos. Los usos permitidos son: garaje, bodega y todos los que correspondan a la zona en que se halle. Dispondrán de ventilación directa mediante ventanas. En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en semisótano.

5. 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 sesenta (60) centímetros bajo la misma en el punto más desfavorable.



La altura mínima libre será de doscientos veinte (220) centímetros para el uso de garaje y doscientos setenta (270) centímetros para viviendas y el resto de usos. Usos permitidos: garaje y todos los señalados en la zona de que se trate.

6. PLANTAS ALZADAS O PLANTA DE PISO

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

Altura libre mínima doscientos cincuenta (250) centímetros. En baños, aseos y pasillos la altura podrá rebajarse a doscientos veinte (220) centímetros.

7. 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 inferior a un (1) metro 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 ciento ochenta (180) centímetros.

Computarán edificabilidad todos los espacios con altura libre superior a ciento ochenta (180) centímetros. 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:

- Como recinto de ubicación de las instalaciones comunes del edificio.
- Como espacio abierto habitable, integrado como cubierta.
- Como espacio vividero siempre que comunique con la vivienda situada inmediatamente inferior y únicamente en vivienda unifamiliar.





CAPITULO II. HIGIENE Y CALIDAD





CAPITULO II. HIGIENE Y CALIDAD

1. CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribirse viviendas familiares en *apartamentos* compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o *estudios* individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y cinco (35) metros cuadrados ni su volumen útil a ochenta y dos (82) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes *condiciones dimensionales mínimas*, en términos de superficie y volumen útil.

Estancia	Superficie (m ²)	Diámetro del círculo inscrito (m)	Longitud libre del lado menor (m)
a) Estancia-comedor			
En vivienda de 1 dormitorio	14	3,00	3,00
En vivienda de 2 dormitorios	16	3,00	3,00
En vivienda de 3 o más dormitorios	18	3,00	3,00
b) Estancia-comedor-cocina	20	3,00	3,00
c) Cocina	6	1,80	1,80
d) Cocina-comedor	15	1,80	2,00
e) Dormitorio doble	10	2,50	2,50
f) Dormitorio sencillo	6	2,00	2,00
g) Cuarto de aseo:			
principal o único	3		
secundario	1,50		

Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre.

Vestíbulo. Tendrán una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

Tendedero. Salvo si existiese tendedero común, o cuando el tendido de la ropa pueda hacerse en el patio de la parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, 1,5 metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que se da frente

al mismo estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. Si se utilizasen las terrazas de cubierta para este fin, deberán preservarse igualmente las vistas.

Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. La reunión en un solo recinto de la cocina y la sala de estar sólo se permitirá en las viviendas de superficie menor de sesenta (60) metros cuadrados.

En *obras de rehabilitación*, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

2. CONDICIÓN DE EXTERIOR DE TODA LA VIVIENDA

Toda la vivienda tendrá la condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que una de sus habitaciones vivideras tenga un paramento con hueco, que dé frente en una longitud de por los menos tres (3) metros a una calle o espacio de uso y dominio público o, en su caso, al espacio de retranqueo en las zonas que se establece esta última condición.

3. PROGRAMA MÍNIMO

Todas las viviendas constarán, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, inodoro y lavabo. La cocina y el comedor pueden también formar una pieza común cocina-comedor. El baño o aseo tendrá entrada independiente desde pasillo, distribuidor o dormitorio.

4. DIMENSIONES MÍNIMAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Las diferentes piezas se ajustarán a lo establecido en la correspondiente normativa específica.

5. PATIOS INTERIORES

Son aquellos que están situados en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.



Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a tres (3) metros, cuando a él tengan luces y vistas habitaciones vivideras. Las luces rectas en ningún caso serán menores de dos (2) metros respecto del parámetro de enfrente, la separación de un hueco al predio colindante será como mínimo de sesenta (60) centímetros.

Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas siempre que se deje libre un espacio periférico entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie mínima de ventilación del veinte (20%) por ciento mínimo de la superficie del patio.

Todos los patios deberán tener acceso.

6. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación natural directa al exterior por medio de huecos con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros, baños o aseos sin ventilación natural directa, así como la salida de humos y gases de las cocinas o de los nichos cocinas en el caso de cocina-comedor, deberá existir ventilación mediante chimeneas tipo SHUNT o patinillos de dimensiones mínimas libres 0,60 x 0,60 metros.

La salida de chimeneas debe prolongarse al menos cuarenta (40) centímetros por encima de la cumbre o 1,20 metros por encima del nivel del suelo cuando se trate de azoteas planas. En ningún caso quedará por debajo del nivel superior de cualquier hueco de ventilación directa en paramentos situados a menos de 8 metros de distancia.



7. PORTALES Y ESCALERAS.

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados y dimensión mínima de dos (2) metros.

nº de escaleras: será necesaria una escalera para servir como máximo a veinte (20) viviendas

peldaños: huella: anchura mínima 0,300 m/libre

tabica: altura máxima 0,185 m/libre

nº máximo de peldaños en cada tramo dieciséis (16)

anchura: anchura mínima 1,00 metro

rellanos: dimensión mínima de mesetas: 1,00 metro. Cuando existan puertas de acceso a viviendas, tendrán un mínimo de 1,20 metros

ventilación e iluminación: tendrán ventilación e iluminación exterior en tanto huecos como plantas, excepto planta baja, con una superficie mínima de 1,00 m² por planta.

La ventilación podrá ser cenital, siempre que el hueco de escalera tenga unas dimensiones mínimas de 1,10 x 1,10 metros.