

## **LIBRO SEGUNDO: DEFINICIONES**

TITULO 4.- DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

TITULO 5.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

NORMATIVA URBANISTICA

#### **TITULO 4. DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

## **CAPITULO 1. SOBRE LAS DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

### **Artículo 4.1.1.- Definiciones generales: alcance y contenidos.**

1. Son definiciones generales las que utilizan las presentes Normas para delimitar el sentido y contenido de aspectos referidos a edificación u otras materias.
2. Cada una de las definiciones generales de estas Normas hace referencia a un concepto específico, a su descripción detallada, a la forma de medirlo, etc.. Su aplicación es genérica para todo el suelo y son vigentes en todas las Normas Zonales, en donde se concretan las correspondientes condiciones de aplicación.
3. Las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán respetar en todo las definiciones generales; pero podrán introducir subdivisiones y/o mayores precisiones o matizaciones siempre que con ello no las tergiversen, no concedan como resultado directo o indirecto mayor permisividad edificatoria, y/o no alteren las condiciones de edificabilidad materializable y/o aprovechamiento urbanístico.
4. Los proyectos de obras o edificación u otros actos se ceñirán en todo a la interpretación de la Normativa aplicable conforme a las definiciones generales o a los ajustes que de las mismas hubiesen realizado las figuras de planeamiento de acuerdo con el punto 3 precedente.
5. En determinados ámbitos cuya regulación se remite a figura de planeamiento aprobada con anterioridad, las definiciones aplicables serán las de la presente Normativa, salvo que expresamente se indique lo contrario para todo o parte de las mismas, en cuyo caso será aplicable la de la Normativa del planeamiento a cuyo amparo se desarrolló la figura correspondiente.

### **Artículo 4.1.2.- Grupos de definiciones generales**

1. Las definiciones generales, contenidas en el presente Título se subdividen en cuatro grupos:
  - a Terrenos y parcelas
  - b Posición de los edificios
  - c Forma de los edificios
  - d Superficies de los edificios

## **CAPITULO 2. TERRENOS Y PARCELAS**

### **Artículo 4.2.1.- Terreno**

Se entiende por terreno la porción de suelo incluida en un ámbito urbanístico delimitado, que sirve como unidad de referencia.

**Artículo 4.2.2.- Parcela**

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial. La unidad parcelaria es el soporte, en su caso, de los usos y del aprovechamiento urbanístico pormenorizados y definidos por el planeamiento.
2. Cuando la edificación esté indisolublemente vinculada a una parcela, esta circunstancia deberá hacerse constar registralmente, junto con el señalamiento de su aprovechamiento y de las condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
3. La segregación de fincas en las que exista edificación, cuando sea urbanística o agrariamente viable, deberá hacerse indicando el aprovechamiento que les corresponda según planeamiento, especificando para cada una cuál es el ya consumido por las construcciones que en ella hubiera, que no podrá en ningún caso exceder al autorizado por el Plan.

**Artículo 4.2.3.- Linderos**

1. Se denominan linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.
2. Tendrá la consideración de lindero frontal, aquel o aquellos que delimitan la parcela respecto al viario o espacios libres públicos.
3. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de los linderos de parcela.

**Artículo 4.2.4.- Regulación de linderos**

1. Podrán regularizarse los linderos cuando algún lindero lateral medianero entre dos parcelas no sea perpendicular al lindero frontal, y forme con él un ángulo interior inferior a 45°.
2. Se exceptúan los casos en que la regularización no sea posible, por estar protegida alguna de las fincas, o por no preverse la sustitución de su edificación en un plazo de 15 años, o por tener la edificación existente colindante un aprovechamiento materializado superior al 50% del real.

**Artículo 4.2.5.- Frente y Fondo de parcela**

1. Se entiende por frente de parcela la dimensión del lindero de contacto con viario o espacio libre público proyectado en el Plan General y una vez realizadas las oportunas cesiones.
2. Se entiende por fondo de parcela la distancia máxima entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida en perpendicular al frente de referencia.
3. En el caso de más de un Linda frontal o de linderos no rectos se estará a los criterios de frente y fondo señalados gráficamente en la FIGURA 1: "CRITERIOS PARA LA DEFINICION DE FRENTE Y FONDO DE PARCELA", o los que, en casos singulares no directamente reflejados en ella, fuesen análogos.

**Artículo 4.2.6.- Frente y Fondo mínimos**

El frente y fondo de parcela se regularán por sus dimensiones mínimas, pudiendo excepcionalmente el Ayuntamiento, en algunas zonas de ordenanza, reducir dichas dimensiones cuando la parcela permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones de la ordenanza específica.

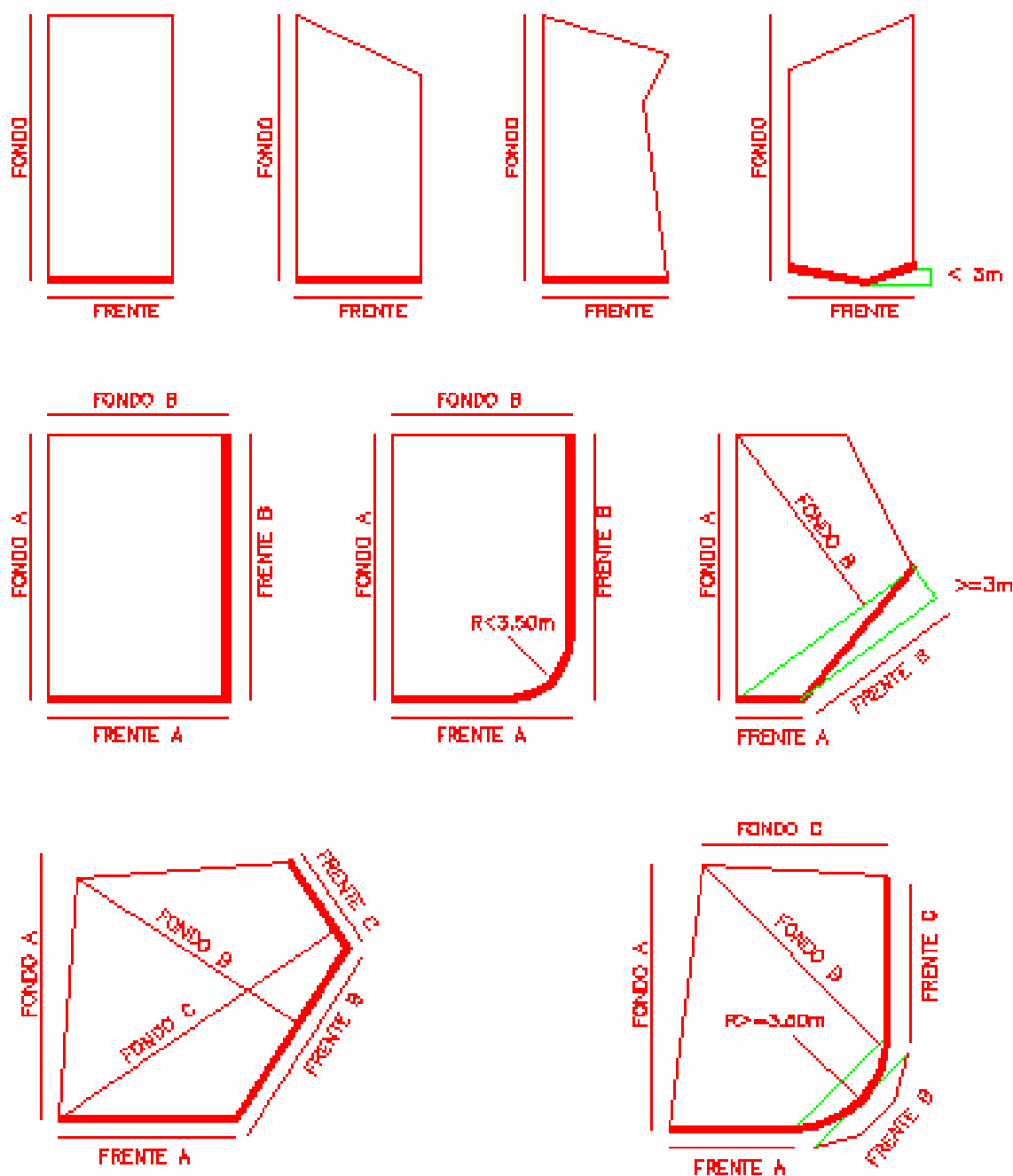
**Artículo 4.2.7.- Condiciones de parcela mínima**

1. Son condiciones de parcela mínima las establecidas por el Plan, o en el planeamiento de su desarrollo, como la unidad mínima de parcelación y/o edificación a los efectos previstos en la Ley del Suelo. Las condiciones de parcela mínima fijadas por el Plan para un terreno podrán ser ampliadas pero no mermadas en desarrollo del planeamiento.
2. Las condiciones de parcela mínima serán siempre exigibles a efectos de edificación y/o segregación de fincas o definición de fincas resultantes en proyectos de compensación, parcelación o reparcelación.
3. Se exceptúa de la condición anterior, las parcelas existentes en suelo urbano consolidado o en suelo de núcleo rural delimitados por el presente Plan General, cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las mismas señaladas en estas Normas, siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o comprobables con anterioridad a la aprobación provisional del presente Plan General.
4. Las parcelas mínimas serán indivisibles. Dicha cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad

**Artículo 4.2.8.- Superficies brutas y netas de suelo**

1. Se entiende por superficie bruta de un ámbito, sector, polígono de ejecución integral o parcela, la comprendida dentro de su perímetro.
2. Se entiende por superficie neta de parcela la comprendida dentro del perímetro definido por sus linderos, una vez deducidas las superficies destinadas a viario y espacio libre públicos.
3. Se entiende por superficie neta de un ámbito, sector o polígono de ejecución integral:
  - a La resultante de sumar las superficies netas de todas las parcelas que alberga, o
  - b La resultante de deducir de su superficie bruta los suelos destinados a viario y espacios libres públicos.

FIGURA 1 : CRITERIOS PARA UNA DEFINICION DE FRENTE Y FONDO DE PARCELA



**Artículo 4.2.9.- Superficie neta lucrativa**

Se entiende por superficie neta lucrativa la resultante de deducir de la superficie neta de un ámbito, sector o polígono de ejecución integral o parcela la superficie de los suelos calificados como equipamiento o infraestructura públicos.

**Artículo 4.2.10.- Parcela edificable: Dimensiones y condiciones geométricas mínimas.**

Se entiende por parcela edificable, a la parcela neta que cumpla las dimensiones exigidas, de superficie, frente, fondo y condiciones geométricas, definidas por la normativa de aplicación en cada zona de suelo.

Las dimensiones exigidas, para que la parcela neta pueda ser considerada como parcela edificable, podrán ser:

1. Un valor mínimo y excepcionalmente máximo para la superficie total de parcela calificada.
2. Un valor mínimo para el frente de la parcela calificada.
3. Un valor mínimo para el fondo de la parcela calificada.

**Artículo 4.2.11.- Solar**

Para que una parcela o porción de terreno clasificado como Suelo Urbano o Urbanizable adquiera la consideración de solar, deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Planeamiento: tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del suelo en que se encuentre, estar destinada por el planeamiento a un uso que requiera edificación y tener definidas alineaciones y rasantes.
2. Gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento, que en función de la clase y categoría de suelo serán:
  - a En Suelo Urbano Consolidado: ajustarse a las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.
  - b En Suelo Urbano No Consolidado: las correspondientes al Polígono de Ejecución Integral en que esté incluida a efectos de equidistribución de beneficios y cargas.
  - c En Suelo Urbanizable: las correspondientes al Plan Parcial, así como las del Polígono de Ejecución Integral, en que esté incluida a efectos de equidistribución de beneficios y cargas.
3. Urbanización: contar con calzada pavimentada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, en todo el frente o frentes, en su caso, a vía urbana prevista en el planeamiento. Cabrá autorizar la edificación de parcelas carentes de estas condiciones de urbanización, cuando se asegure la ejecución simultánea de la construcción y de la urbanización con arreglo al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
4. Dimensionales: satisfacer las condiciones de parcela edificable que, conforme a la normativa de zona o de desarrollo de planeamiento, le fuesen aplicables. En

todo caso habrá de cumplirse que, de la edificación del solar no podrán resultar restos inedificables en la manzana.

5. Acceso: contar con pavimentación de calzada, en al menos dos tercios de la sección transversal prevista en planeamiento, para el vial de enlace con la red viaria en funcionamiento.

#### **Artículo 4.2.12.- Terreno edificable**

Para que una parcela, o porción de terreno, clasificada como Suelo Rústico pueda ser edificable, ha de cumplir las siguientes condiciones:

- 1 Planeamiento: pertenecer a una categoría o situación especial en Suelo Rústico en el que el Plan General admita la edificación y cumplir las condiciones de dimensión y forma establecidas en estas Normas.
- 2 Acceso: contar con acceso directo desde carretera o camino público, apto para ser utilizado por automóviles.
- 3 Salubridad: contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas negras y energía eléctrica, si los usos a que se fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

#### **Artículo 4.2.13.- Parcelaciones urbanísticas**

1. Se entenderá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, fuese resultado de un plan de urbanización unitario o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento exigible según la clase de suelo.
3. No cabrá realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.

#### **Artículo 4.2.14.- Deslindes**

A efectos de su consideración urbanística el Plan considera deslinde la separación teórica de dos situaciones de planeamiento diferentes.

#### **Artículo 4.2.15.- Alineaciones**

1. Se entiende por alineaciones las líneas que establecen las condiciones de trazado de manzanas o parcelas, mediante las cuales se define la forma de la ciudad. El Plan señala dos tipos de alineaciones:
  - a Alineaciones exteriores de manzana: establecen el perímetro exterior de la manzana, separando las vías y espacios libres públicos y anexos que la delimitan, de las parcelas, espacios libres y viario interior que la componen.
  - b Alineaciones interiores de manzana: establecen, en su caso, la delimitación entre viario y/o espacios libres interiores, y las parcelas que

integran la manzana.

c En caso de existir ambas alineaciones, definen el fondo máximo edificable.

2. El Plan establece alineaciones vinculantes e indicativas:

a Las alineaciones de carácter vinculante no pueden ser alteradas por los instrumentos de desarrollo del Plan General, salvo que medie trámite de modificación de planeamiento.

b Las alineaciones indicativas son una pauta pero no una determinación vinculante. Salvo que la regulación específica de cada clase de suelo imponga otras condiciones, la concreción de las alineaciones indicativas contenidas en Plan General se hará:

-- En Suelo Urbanizable: por el plan parcial.

-- En Suelo Urbano no consolidado o perteneciente a Polígonos de Ejecución Integral: mediante la figura de planeamiento que determine la ficha correspondiente y, en defecto de la misma, mediante estudio de detalle.

#### **Artículo 4.2.16.- Chaflanes**

1. Las alineaciones exteriores de manzana que formen entre sí un ángulo inferior a 120 grados sexagesimales, medidos en cualquier sentido, se acordarán entre sí de la manera siguiente:

a Mediante chaflán formado por el segmento que une los puntos de cada alineación situados a una distancia de 3,00 metros de la concurrencia teórica de dichas alineaciones.

b Mediante arco de 3,50 metros de radio tangente a las alineaciones concurrentes.

2. La elección de uno u otro tipo de chaflán o acuerdo dependerá de las situaciones preexistentes en el resto de las esquinas del mismo cruce y/o de lo indicado en los planos de ordenación.

3. El chaflán, o acuerdo, a que se refiere el punto anterior tendrá, a todos los efectos y en toda la altura de la edificación, la consideración de alineación exterior de manzana.

#### **Artículo 4.2.17.- Rasantes**

1. Se entiende por rasante la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de un plano de referencia. Salvo indicación expresa se considera como plano de referencia el de la cartografía que sirve de base al planeamiento.

2. El Plan General y, en su caso los instrumentos de planeamiento, establece, o pueden establecer, las rasantes mediante alguno de los siguientes procedimientos:

a De modo expreso y completo, fijándolas para todo el perfil de un

segmento del viario o de un espacio libre.

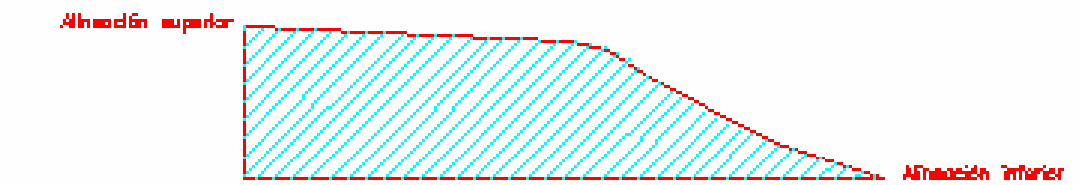
- b De modo expreso y parcial, fijando la altimetría de las intersecciones o de puntos significativos del trazado y confiando al desarrollo del planeamiento o proyecto de urbanización la determinación del resto.
- c Por remisión a situaciones consolidadas, adoptando implícitamente la de viales o espacios libres ya ejecutados salvo que hubiera determinación expresa que los alterase.
- d Por remisión explícita, o, en su defecto implícita, a figuras de planeamiento o proyectos de infraestructuras de sistema general definitivamente aprobados con anterioridad al Plan General.

#### **Artículo 4.2.18.- Rasantes del terreno**

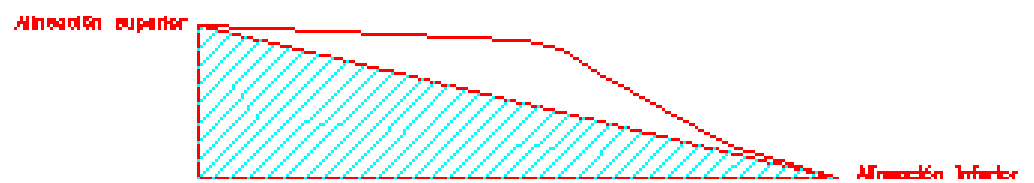
1. Se entienden por rasantes del terreno las que definen referencias altimétricas de los puntos de su superficie. El Plan General distingue las siguientes:
  - a Natural: la altura no modificada de su superficie.
  - b Teórica: la altura menor, en cada punto de la parcela, de las teóricas superficies regladas que puedan formarse al unir en proporciones iguales y por líneas rectas las aristas que definen, en la parcela, las alineaciones opuestas de manzana, o en su caso las alineaciones de manzana y alineaciones interiores de manzana vinculantes. Se definirá en todos los casos según la rasante del vial o espacio libre público previsto en el planeamiento o del realmente ejecutado.
  - c Resultante o de proyecto: la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación, se entenderá como rasante resultante del terreno la definida conforme a b) apoyada en las líneas de intersección del edificio con el terreno.
2. En los casos especiales debidos a condicionantes topográficas, relaciones de colindancia existentes, confluencia de diferentes tipologías dentro de una misma manzana, excesiva distancia entre las alineaciones de manzana, edificaciones consolidadas construidas con una rasante incompatible con la teórica o situaciones análogas, el Ayuntamiento podrá exigir o, en su caso, admitir la adaptación de la rasante teórica a dicha realidad, mediante el correspondiente Estudio de Detalle que justifique la bondad de la solución propuesta desde la percepción de la imagen urbana de la ciudad.



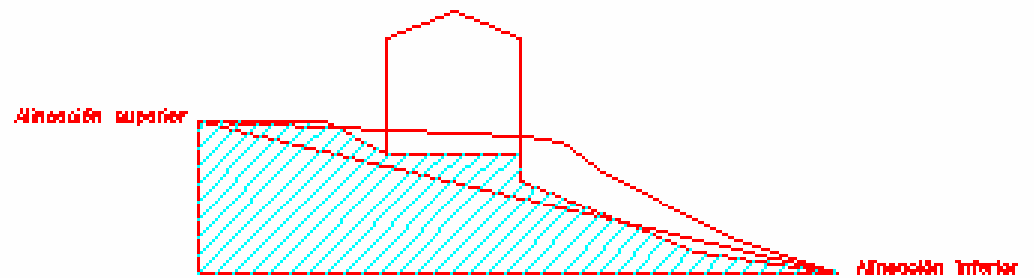
FIGURA 2: RASANTES



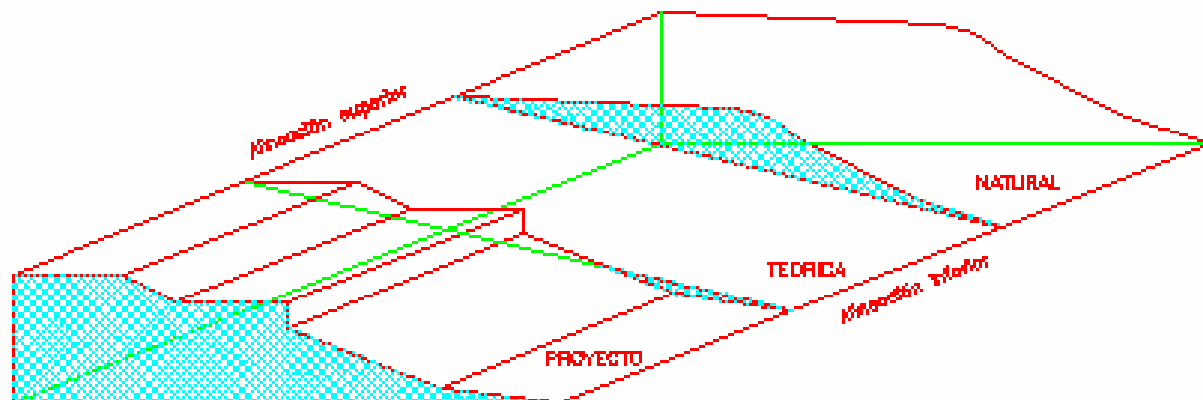
RASANTE NATURAL DEL TERRENO



RASANTE TEORICA DEL TERRENO



RASANTE RESULTANTE O DE PROYECTO



### **CAPITULO 3. POSICION DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Artículo 4.3.1.- Límites de los edificios**

1. Plano de fachada: plano vertical tangente a los elementos más exteriores del cerramiento de las edificaciones, tanto sobre como bajo rasante, exceptuando balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas, vuelos y cuerpos volados autorizados. A los efectos de delimitación de la edificación, se consideran tanto los correspondientes a las fachadas principales como a las medianeras.
2. Línea de edificación: intersección del plano de fachada con el terreno. Cuando el planeamiento la señale, el plano de fachada, al menos en planta baja, deberá situarse sobre ella como mínimo en 3/4 partes de su longitud.
3. Fondo de edificación: distancia horizontal máxima entre las líneas de edificación frontal y trasera de un edificio, medida perpendicularmente a la frontal.
4. Superficie de cubierta: superficie envolvente de los elementos exteriores de la cubierta, exceptuando las chimeneas, conductos de ventilación y elementos sobre cubierta permitidos.

#### **Artículo 4.3.2.- Sólido capaz**

Es el volumen limitado por la rasante que sea de aplicación, los planos de fachada y de cubierta. De no mediar otra definición en las ordenanzas o figuras de planeamiento, se entenderá que la rasante aplicable es la teórica del terreno. El Plan General define el sólido capaz:

1. Directamente, delimitándolo expresamente.
2. Indirectamente, mediante valores absolutos o índices de edificabilidad, condicionantes de posición de planos de fachada y cubierta, o fijación de alturas totales o parciales en metros y/o número de plantas.

#### **Artículo 4.3.3.- Superficie ocupada**

1. Superficie ocupada sobre rasante: la correspondiente al interior de la proyección vertical de todos los elementos del edificio construidos sobre rasante, incluidos patios de parcela y porciones de semisótano sobre rasante, y excluyendo, únicamente, aleros y, en su caso, salientes y cuerpos volados autorizados sobre viario o espacio libre público.
2. Superficie ocupada bajo rasante: la comprendida dentro del perímetro formado por las caras más exteriores de los muros pertenecientes a los elementos construidos bajo rasante.

#### **Artículo 4.3.4.- Índice de ocupación**

Relación existente entre la superficie ocupada y la superficie de un determinado ámbito de suelo que sirve de referencia. El cruce de las superficies, brutas y netas, de suelo, definidas en el capítulo anterior, con la superficie ocupada sobre o bajo rasante, produce distintos tipos de índice de ocupación. El índice de ocupación puede referirse al real o al especificado por el planeamiento, con el carácter que corresponda. Salvo indicación expresa en otro sentido los establecidos por el Plan General se entenderán aplicables a

ocupación sobre rasante y a parcela neta lucrativa.

**Artículo 4.3.5.- Posición respecto de la alineación**

1. Respecto a cualquiera de las alineaciones definidas en el capítulo anterior, la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:
  - a Alineada: cuando la línea de edificación coincida con la alineación.
  - b Fuera de línea: cuando la línea de edificación sea exterior a la alineación.
  - c Retranqueada.- cuando la línea de edificación es interior a la alineación y guarda una distancia uniforme, determinada por el planeamiento, respecto a la alineación.
  - d Remetida: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación, a una distancia superior al retranqueo obligatorio, en su caso.

**Artículo 4.3.6.- Retranqueos a las alineaciones**

1. Retranqueos, o línea de retranqueo a alineación o lindero: la línea (o línea compuesta), obtenida al trasladar la alineación, o linderos (o todas las líneas que los componen), una distancia homogénea denominada distancia de retranqueo o retranqueo.
2. El retranqueo podrá afectar a la fachada en toda su altura, incluyendo o no a la planta baja y a la entreplanta.
3. En las soluciones de edificación con retranqueos, no se podrá recuperar el volumen no edificado, más allá de la línea del fondo máximo edificable.

**Artículo 4.3.7.- Posición respecto a los linderos**

La edificación puede situarse respecto a los linderos de la parcela:

1. Alineada, o medianera, cuando la línea de edificación se sitúa sobre el lindero.
2. Retranqueada, cuando la línea de edificación guarda una distancia de retranqueo respecto al lindero de referencia.
3. Separada, cuando su distancia al lindero excede el retranqueo obligatorio, en su caso.

**Artículo 4.3.8.- Posición respecto a otros edificios**

1. Distintos edificios situados en la misma parcela, o en parcelas colindantes, pueden estar entre sí:
  - a Medianeros, cuando tienen planos de fachada en contacto directo, compartiendo o no todo el lienzo medianero.
  - b Aislados, cuando sus planos de fachada guardan entre sí una separación

2. Separación entre edificios: es la distancia mínima, medida en cualquier dirección horizontal, entre sus respectivas superficies ocupadas.

**Artículo 4.3.9.- Zona de posición de la edificación**

1. Es la parte de suelo, o de parcela neta, dentro de cuyos límites debe situarse toda la edificación, incluyendo cuerpos salientes excepto aleros. Salvo los vuelos en el lindero frontal de edificios con línea de edificación vinculante.
2. Puede referirse a edificación sobre o bajo rasante.
3. El planeamiento puede definir o acotar la zona de posición:
  - a Directamente, fijando alineaciones exteriores e interiores, o grafiando la zona de posición.
  - b Indirectamente, estableciendo alineación y fondo edificable,
  - c En función de las separaciones mínimas que se indiquen en la norma zonal correspondiente a los siguientes elementos:
    - A las alineaciones exteriores
    - A los linderos de la parcela edificable
    - A edificaciones existentes o construibles según el Plan y sus ordenanzas.

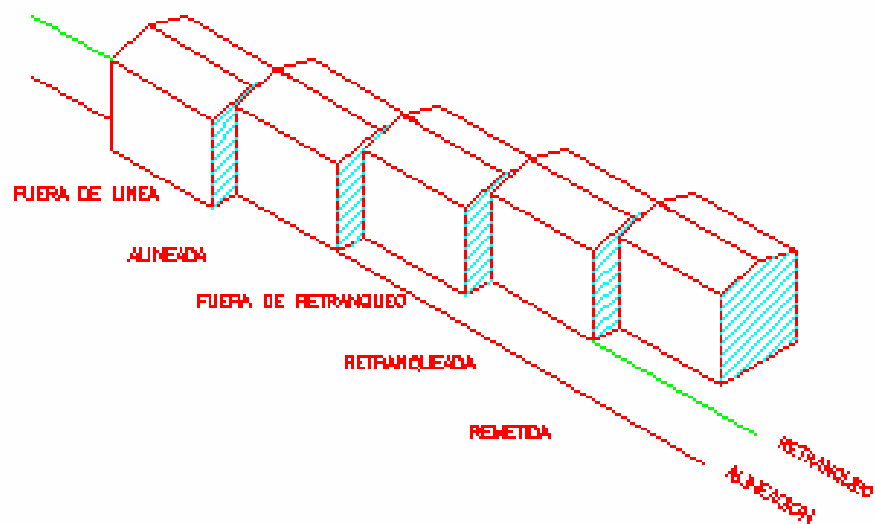
**Artículo 4.3.10.- Espacio libre de parcela**

Espacio libre de parcela es el que carece de edificación sobre rasante y tiene su origen en alguna de las siguientes determinaciones:

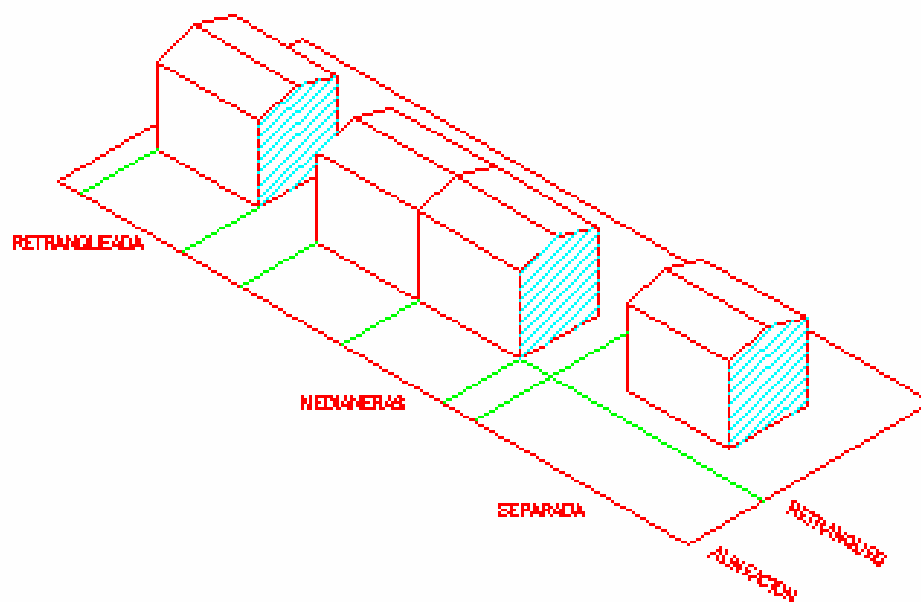
- a Determinación gráfica explícita.
- b Retranqueo, de cualquier tipo, a frente de parcela.
- c Retranqueos mínimos obligatorios a linderos.
- d Parcela no ocupada situada en patio de manzana con línea de edificación interior vinculante establecida por el planeamiento.
- e Espacios colindantes con cualquiera de los anteriores producidos por porciones no ocupadas de la zona de posición o por separación entre edificios.
- f Fondo edificable.

FIGURA 3 : POSICION DE LOS EDIFICIOS

Respecto de la alineación (Art. 4.3.5)



Respecto de los linderos (Art. 4.3.7)



**Artículo 4.3.11.- Volúmen libre de parcela**

Volumen libre de parcela es el que, excluidos patios de parcela y situado sobre planta baja o plantas piso de altura menor a la máxima permitida, no se ocupa por razón de igual naturaleza a las expresadas en el punto precedente.

**CAPITULO 4. FORMA DE LOS EDIFICIOS**

**Artículo 4.4.1.- Altura de la edificación, definición y modo de regulación.**

1. Se entiende por altura de la edificación la dimensión vertical de un determinado elemento de un edificio medida desde la rasante, plano o superficie que sirve de referencia y conforme al procedimiento establecido en el artículo siguiente.
2. La altura puede medirse o limitarse en metros, en número de plantas o por referencia a otras determinaciones explícitas objetivables.
3. Altura en metros puede referirse a:
  - a Cornisa, o cara inferior del techo en el trasdós de fachada de la última planta piso.
  - b Coronación, o punto más elevado de las cubreras, caballetes o construcciones por encima de la altura de cornisa.
  - c Cualquier otro elemento, en su caso, al que el Plan o su desarrollo haga referencia.
4. De no haber otra referencia expresa la altura en metros se entenderá referida a la cornisa.
5. Altura en plantas: número de plantas sobre rasante; incluye la baja y no incluye el espacio bajo cubierta, ni el ático, ni los altillos autorizados, si lo(s) hubiera.
6. Las alturas de edificación establecidas por el Plan tienen carácter de máximas salvo que expresamente se las señale el de indicativas.

**Artículo 4.4.2.- Medición de la altura de los edificios**

1. La medición de la altura de edificación existente o proyectada, que habrá de cumplir lo requerido por el Plan, se realizará conforme a los criterios expresados en este artículo.
2. Para fachadas situadas en un único plano:
  - a La rasante de referencia será en todo caso la correspondiente a la intersección del plano de fachada con la rasante resultante del terreno. En el caso de cuerpos construidos retranqueados respecto de otros inferiores, la rasante a tener en cuenta será la correspondiente a la fachada del cuerpo (o cuerpos) inferior ortogonalmente más próximo(s) a la fachada objeto de medición.
  - b Si la fachada presenta dos o más tramos con alturas de cornisa diferentes, se fraccionará en esos tramos a efectos de medición

independiente de cada uno.

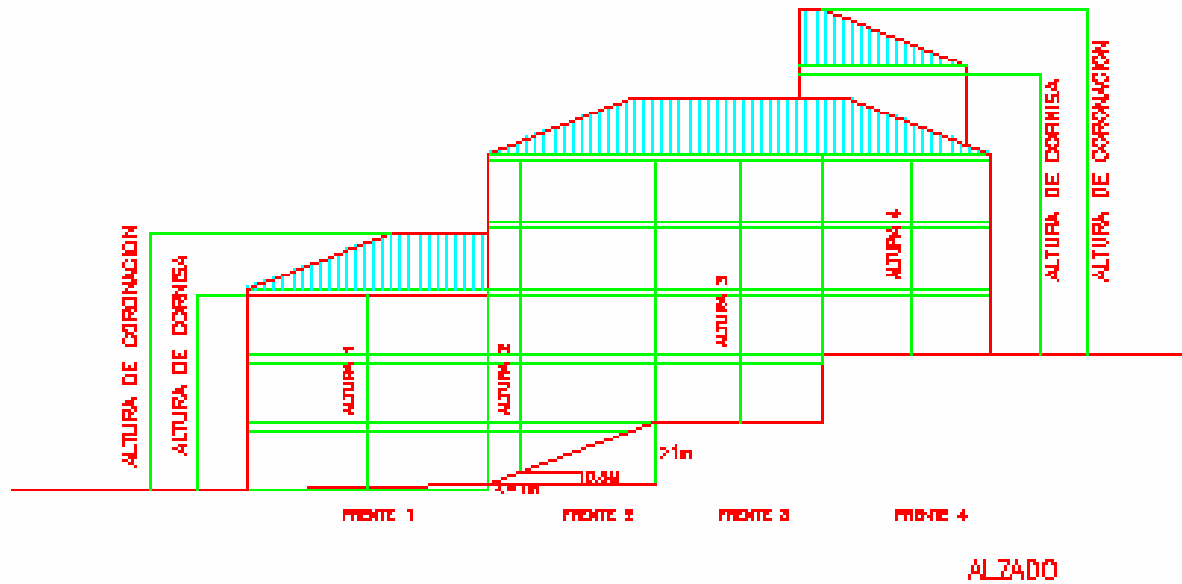
- c Si la rasante correspondiente a una fachada o tramo de fachada presenta discontinuidades o escalonamientos, se fraccionará a su vez en tramos en función de tales discontinuidades o escalonamientos, a efectos de medición independiente de cada uno.
  - d Si la rasante aplicable al tramo de fachada objeto de medición fuese inclinada y tuviese una diferencia de cota en sus extremos inferior o igual a un metro, la medición se realizará en el punto medio de su longitud. Si la diferencia de cota fuese superior a un metro, la medición se hará en el punto cuya cota esté elevada medio metro respecto a la inferior.
3. En parcelas de esquina o con alineaciones curvas o quebradas se considerarán sus fachadas desarrolladas en un plano único y se dividirán en tramos conforme al punto 2 precedente.
4. La FIGURA 4: "ALTURAS DE LA EDIFICACION" presenta los criterios de medición de la altura de la edificación.

**Artículo 4.4.3.- Altura de los edificios en esquina**

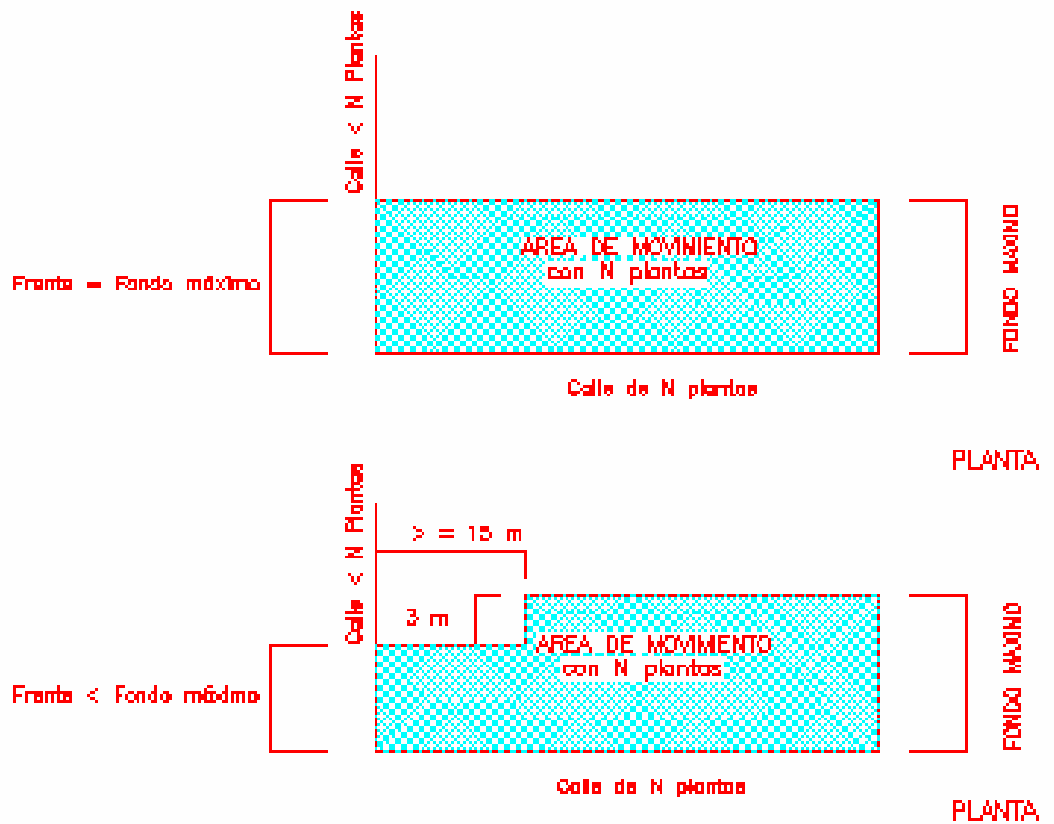
1. Cuando el Plan señala alturas distintas para fachadas en esquina, la edificación de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:
- a Solución de esquina sobre la misma parcela: No superar el fondo máximo edificable que fuese de aplicación y, en ningún caso, 15,0 m.
  - b Solución de esquina sobre parcelas distintas: No superar el fondo máximo de 15,0 m. desde la calle de altura mayor, con un retranqueo mínimo de tres metros al colindante.
  - c La transición entre los fondos máximos definidos en a) y b) se realizará conforme a una recta paralela situada a 15,0 m. de la alineación de menor altura.
2. La FIGURA 4: "ALTURAS DE LA EDIFICACION" describe los criterios de aplicación de alturas máximas y servirá, de referencia para aclarar dudas o casos especiales si los hubiera.

FIGURA 4 : ALTURAS DE LA EDIFICACION

Medición de la altura de los edificios (Art. 4.4.2)



Altura de los edificios en esquina (Art. 4.4.3)



#### **Artículo 4.4.4.- Torreones y elementos singulares.**

1. Para mejorar la composición estética de las edificaciones principales, podrá admitirse, en edificaciones de altura superior a PB+2, previo informe técnico municipal favorable a la vista de la propuesta gráfica presentada, la posibilidad de superar la altura máxima permitida en una planta más de la establecida en estas normas para los elementos constructivos singulares, tipo torreones o similar, emplazados en las esquinas.
2. En ningún caso la altura libre de dicha planta adicional, podrá superar los 3,50 metros. La ocupación en planta de estos elementos singulares, no podrá superar el 25% de la superficie ocupada en planta por la edificación principal.
3. La superficie construida de estos elementos, que se dediquen a dependencias utilizables para los usos permitidos en estas Normas, se contabilizará a efectos de aplicación del índice de edificabilidad o de la superficie construible máxima, permitida en cada caso.

#### **Artículo 4.4.5.- Tipos de plantas**

1. Sótano: planta bajo rasante cuya cara superior del forjado de techo no sobresale en ningún punto de su perímetro de la rasante aplicable a los efectos de este artículo (rasante resultante del terreno, vial o espacio libre público en contacto con la edificación). Con el fin de realizar el acceso al sótano, se podrá extraer de la rasante del terreno dentro de la propia parcela el volumen de tierras estrictamente necesario a tal fin en la proyección vertical ocupada por el acceso, sin que esa nueva rasante sea considerada a los efectos de la definición de sótano.
2. Semisótano: planta bajo rasante que, no cumpliendo los requisitos de sótano, tiene la cara superior del forjado de techo, al menos en el 80% de su perímetro, por debajo de +0,80m. de la rasante aplicable.
3. Planta Baja: planta sobre rasante que, contiene el acceso principal, y posee el mínimo desnivel respecto de la rasante, de tal forma que tiene la cara superior del forjado de suelo, al menos en el 80% de su perímetro, por debajo de +0,80m. de la rasante aplicable.
4. Entreplanta: planta que resulta de intercalar una planta, entre la planta baja y las plantas de pisos, dentro de la altura total del edificio, en los casos que dicha altura lo permita y a su vez se admita en la norma zonal correspondiente, cumplirá las condiciones de alineaciones y retranqueos de la planta baja.
5. Atillo: espacio construido cuyo forjado de suelo se sitúa en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de otra planta. Su superficie útil no podrá rebasar el 50% de la superficie útil de la planta en que se construya, a la cual estará vinculado, y deberá retranquearse 3 metros como mínimo de todas la fachadas principales.
6. Planta piso: planta sobre rasante situada por encima del forjado de techo de la planta baja, o de la entreplanta cuando exista.
7. Atico: espacio construido, situado sobre la última planta piso cuya superficie es menor que la de las restantes plantas de piso y cuyos cerramientos retroceden respecto a los planos de fachada del edificio, con excepción de las medianerías si las hubiere.

8. Bajo-Cubierta: espacio construido, situado entre el forjado superior de la última planta piso, o ático si lo hubiera, y la superficie de cubierta. Se entenderá que existe planta bajo cubierta siempre que la solución constructiva permita o haga posible espacios con altura útil superior a 1,50 metros, con acceso a dicho espacio directamente, o mediante conexión a través del forjado intermedio con la planta inmediatamente inferior.

#### **Artículo 4.4.6.- Altura de plantas**

1. Altura de piso: distancia vertical entre las caras superiores de los pavimentos de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre: distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de la misma planta (o la de la entreplanta o atillo, si la hubiese), incluido el revestimiento de acabado del mismo.
3. Altura útil: es la que resulta al restar de la altura libre, los elementos constructivos, o instalaciones inferiores a la misma tales como: falsos techos, descuelgues de vigas, conductos, instalaciones, etc.
4. La FIGURA 5: "PLANTAS; DEFINICION Y TIPOS DE ALTURAS" presenta los criterios de definición de plantas y medición de sus alturas.

#### **Artículo 4.4.7.- Construcciones por encima de la altura de cornisa**

Sobre la altura de cornisa construida se admiten las siguientes construcciones e instalaciones:

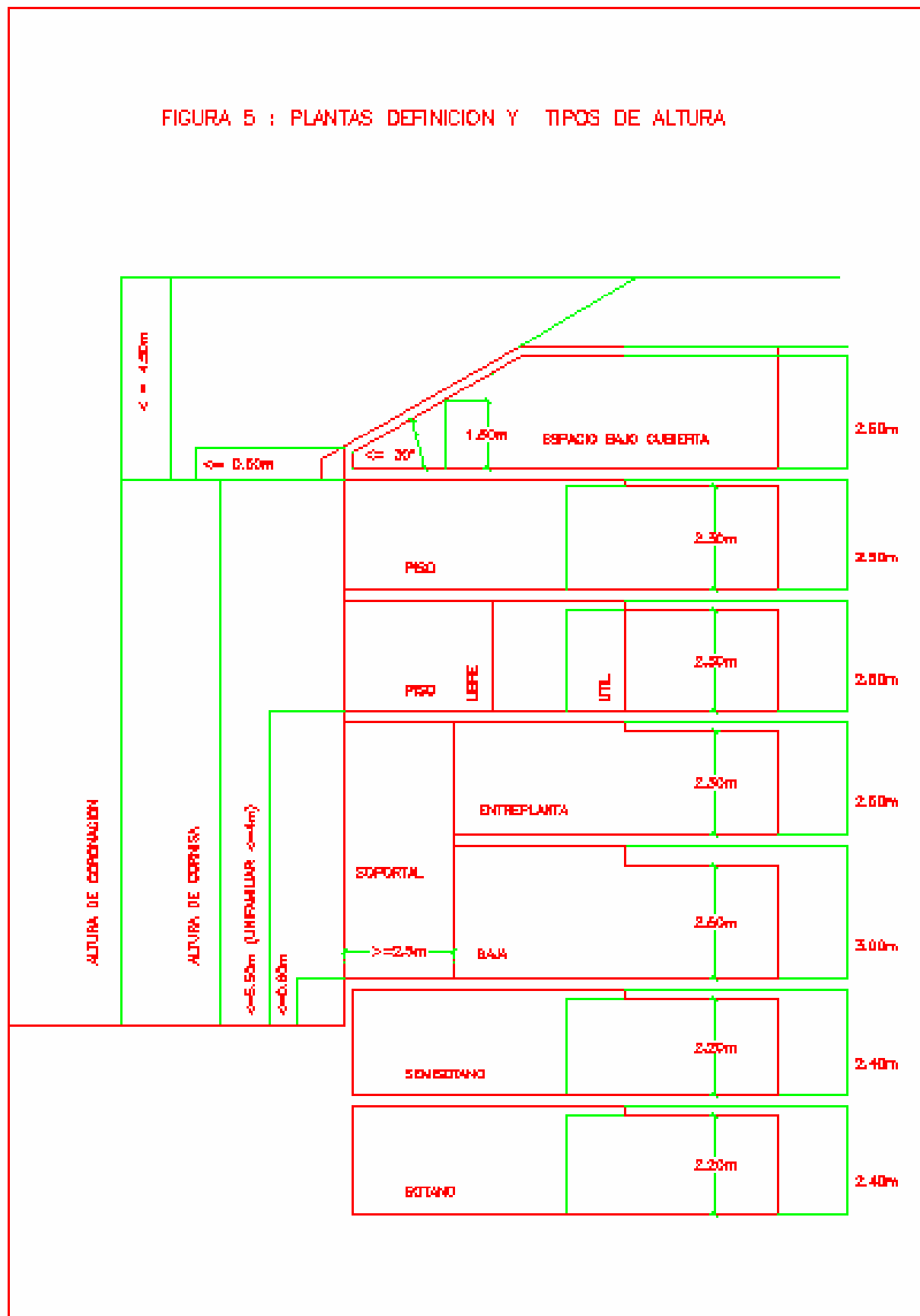
- a Aticos.
- b Cubiertas y espacios bajo cubierta
- c Los remates de cajas de escalera y casetones de ascensores.
- d Depósitos e instalaciones técnicas al servicio del edificio precisos para el funcionamiento del mismo.
- e Instalaciones de energía solar.
- f Los balaustres, pérgolas, rejerías y elementos similares de carácter ornamental, siempre que no creen cerramientos ciegos.

#### **Artículo 4.4.8.- Construcciones por encima de la altura de coronación**

Sobre la altura de coronación construida se admiten las siguientes construcciones e instalaciones.

- a Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, antenas de radio, telefonía y televisión, pararrayos y elementos semejantes.
- b Los elementos de procesos industriales.

FIGURA 5 : PLANTAS DEFINICION Y TIPOS DE ALTURA



**Artículo 4.4.9.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada**

1. Se consideran cuerpos salientes sobre la línea de fachada, a los volúmenes que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.
2. Se prohíben cuerpos salientes en fachadas que den a viarios cuya sección entre las alineaciones señaladas por el Plan, sea menor a 6 metros, excepto cuando dichos salientes se sitúen por detrás de las alineaciones del vial anteriormente citadas.
3. Los cuerpos salientes pueden ser, abiertos, cerrados y acristalados, se consideran los siguientes tipos:
  - a Balcón: vuelo que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve, mediante un único hueco o vano y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente cuya longitud no excede doscientos (200) centímetros. El concepto de balcón esta vinculado a que la solución constructiva de los elementos de protección contra caída, en ningún caso, sean completamente opacos o de fábrica.
  - b Balconada: balcón corrido o saliente, común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La longitud máxima no podrá superar en más de sesenta y cinco (65) centímetros el límite lateral de los vanos extremos. La solución constructiva y diseño de los elementos de protección serán los mismos de los balcones.
  - c Mirador: vuelo cerrado que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, mediante un único vano y se prolonga hacia el exterior en cuerpo de carpintería totalmente acristalado, sin más elemento ciego que la correspondiente al canto del vuelo y cuya longitud no excede doscientos setenta y cinco (275) centímetros. Su cubierta se situará por debajo del alero de la cubierta del edificio.
  - d Galería: vuelo cerrado en las mismas condiciones que los miradores y común a varios vanos, que no rebasa en más de setenta y cinco (75) centímetros el límite lateral de los vanos extremos.

**Artículo 4.4.10.- Elementos salientes sobre la línea de fachada.**

1. Son elementos constructivos que forman parte integrante de la edificación, no habitables ni ocupables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada, o de las alineaciones de la edificación.
2. Se consideran los siguientes elementos salientes: los aleros, zócalos, pilares, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos.

**Artículo 4.4.11.- Entrantes en la línea de fachada.**

1. Se entiende por entrantes en línea de fachada, los elementos de la edificación, situados al interior del plano que contiene a cada fachada, y que quedan abiertos total o parcialmente al exterior, pudiendo estar cubiertos o no.
2. Se consideran solo los cuerpos entrantes señalado por estas Normas que podrán ser de los siguientes tipos:

- a Soportal: espacio cubierto en planta baja y entreplanta, en su caso, y ocupado en plantas superiores, abierto, en al menos uno de sus lados, a viario o espacio libre, público o privado.
- b Terraza: superficie construida cubierta formada como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación y/o vuelos de su forjado, abierta en, al menos, uno de los lados de su perímetro.
- c Azotea: superficie construida no cerrada ni cubierta, correspondiente al ático o áticos, formada como consecuencia de los retranqueos autorizados en las últimas plantas de los edificios, si los hubiera.

#### **Artículo 4.4.12.- Patios**

1. Se entiende por patio de parcela un espacio vacío interior a la edificación y delimitado por fachadas edificadas, linderos de parcela y/o planos de fachada exterior.
2. Se entiende por patio de manzana, el que por sí o junto con los de más parcelas de la manzana. queda definido por el planeamiento para formar un espacio interior vacío único.
3. Se entiende por patio inglés, los vaciados de terreno situados por debajo de la rasante del mismo y por delante de la línea de fachada, que permiten la iluminación, vistas y accesos a las plantas sótano o semisótano situadas por debajo de dicha rasante.

### **CAPITULO 5. SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 4.5.1.- Superficie construida**

1. Superficie construida, por planta, entreplanta, altillo, ático o espacio bajo cubierta, es la comprendida entre los límites exteriores de lo edificado en ella, esté o no cerrada. Para su cómputo se tendrán en cuenta todos los elementos construidos fuese cual fuese su naturaleza, y, por tanto, también los correspondientes a áticos, terrazas, salientes y entrantes, azoteas, espacio bajo cubiertas, escaleras, remates de cajas de escalera, casetones de ascensores, depósitos, instalaciones, etc.
2. Superficie construida sobre rasante es la suma de las de cada una de las plantas sobre rasante que se ubican en un edificio, incluidas las de ático, altillo y espacio bajo cubierta, si las hubiera.
3. Superficie construida bajo rasante es la suma de la de todas las plantas sótano y/o semisótano que se ubican en un edificio.
4. Superficie construida total es la suma de las construidas sobre y bajo rasante.

#### **Artículo 4.5.2.- Superficie construida computable**

1. Para la aplicación de las condiciones de edificabilidad la superficie construida se divide en computable y no computable.

2. Es superficie no computable la correspondiente a:
  - a Los soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos conforme al apartado 3 de este artículo.
  - b Balcones y balconadas. Azoteas con al menos dos de sus lados abiertos.
  - c En aquella parte cuya altura útil no supere 1,50 metros, (espacios bajo escaleras y rampas, etc.).
  - d En espacios bajo cubierta cuya altura útil no supere 1,50 metros, o que su uso sea el de trasteros vinculados en división horizontal con las viviendas, o instalaciones generales del edificio.
  - e La que se sitúe en plantas sótanos y/o semisótano, cuando su uso sea el de garaje, aparcamiento, trasteros y/o instalaciones generales de la edificación.
3. Los soportales y pasajes cubiertos de acceso a espacios libres públicos no serán computables si cumplen las siguientes condiciones:
  - a Estar situados en la planta baja del edificio.
  - b Estar abiertos en todo su perímetro salvo en el mínimo de contacto con el resto de la planta baja y/o el medianero, si lo hubiera.
4. Es computable la superficie obtenida al restar a la construida total la no computable.
5. En los supuestos de edificación en las que, sobre una misma planta en el mismo nivel, se den con claridad situaciones de sótano y/o semisótano y/o planta baja o piso, deberá fraccionarse verticalmente el edificio en tantos tramos cuantas situaciones de planta claramente diferenciadas existan, a cuyo efecto el proyecto de edificación detallará las superficies y usos imputables a cada tipo de planta.
6. Semejante actuación se podrá realizar cuando concurren situaciones de bajo-cubierta y/o ático y/o planta piso.
7. Los proyectos de obras justificarán expresamente las superficies construidas total, computable y no computable diferenciando sobre y bajo rasante.

#### **Artículo 4.5.3.- Superficie útil**

1. Superficie útil es la parte de la superficie construida no ocupada por fachadas, tabiquería, cerramientos, estructura, conducciones u otros elementos materiales análogos, considerándose al 50% la superficie de los espacios construidos abiertos.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Puede medirse por cuarto o pieza, local, planta, edificio, etc
3. Cuando la Normativa, condiciones de uso u ordenanzas municipales hagan referencia a superficies útiles, los proyectos para solicitud de obra justificarán expresamente las superficies útiles correspondientes.

**Artículo 4.5.4.- Superficie edificable; Índice de edificabilidad**

1. Superficie edificable, techo edificable o edificabilidad: la superficie construida computable, expresada en m<sup>2</sup>, que puede edificarse en un determinado ámbito en aplicación del planeamiento.
2. Índice de edificabilidad: es obtenido al dividir la superficie edificable por la del correspondiente ámbito o parcela. Puede referirse tanto a la superficie bruta como a la neta y diferenciar total, sobre y/o bajo rasante.
3. El Plan define la edificabilidad mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:
  - a Valores absolutos.
  - b Índice de edificabilidad.
  - c Condiciones de posición y forma y/o alturas, o cualquier procedimiento análogo, gráfico o normativo, que defina la extensión de la edificación materializable.

**Artículo 4.5.5.- Cómputo de superficies destinadas a aparcamiento**

La superficie construida sobre rasante, destinada a plaza de garaje y/o aparcamiento, computará en todo caso a efectos de edificabilidad. Incluso si se trata de las plazas correspondientes a los usos implantados en el edificio, parcela o terreno.

## **TITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

## **CAPITULO 1. SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

### **Artículo 5.1.1.- Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido**

1. Se entienden por condiciones generales de la edificación el conjunto de reglas básicas que habrán de ser atendidas por toda edificación, en si misma o en relación con su entorno, con independencia del uso a que se destine y de la calificación o clasificación del suelo en que se ubique.
2. Salvo que el Plan General indique expresamente otra cosa, las condiciones generales serán de obligado cumplimiento, en lo que sea de aplicación, por cuantas obras, intervenciones en los edificios o actos sujetos a licencia se realicen en el término municipal.
3. Las edificaciones que por su carácter, uso o naturaleza estén sujetas a regímenes específicos de promoción, protección o regulación sectorial, de índole autonómico o estatal, que incluyan interpretaciones de las definiciones o condiciones generales distintas a las contempladas en este título, se ajustarán a lo establecido por el régimen específico correspondiente, sin perjuicio de la aplicabilidad de las definiciones y condiciones generales de edificación que no se viesen por ello afectadas.

### **Artículo 5.1.2.- Grupos de condiciones generales de la edificación**

1. Las condiciones generales, contenidas en los capítulos 2 a 6 del presente título, se subdividen en cinco grandes grupos:
  - a Condiciones tipológicas: relativas a la forma, la disposición de las distintas plantas y los restantes elementos que definen la configuración del edificio.
  - b Condiciones de higiene: establecen las condiciones mínimas que deben reunir las construcciones en orden a su habitabilidad.
  - c Condiciones de seguridad y calidad: determinan las exigencias relativas a utilización y seguridad de los inmuebles.
  - d Condiciones estéticas: regulan la apariencia de los edificios.
  - e Condiciones ambientales: relativas a la salubridad de instalaciones y a su adecuada relación con el medio ambiente.
2. Son también condiciones generales las que se derivan de servidumbres impuestas por legislación sectorial específica.

## **CAPITULO 2. CONDICIONES TIPOLOGICAS**

### **Artículo 5.2.1.- Tipologías edificatorias**

1. Las tipologías edificatorias definen unos modelos constructivos cuya forma y medidas quedan limitadas tanto en sus valores máximos como en los mínimos por las determinaciones que le son propias a cada uno de dichos modelos.

2. Dichas determinaciones de tipologías edificatorias están supeditadas a las ordenanzas y normas de cada clase de suelo, que constituyen, en su conjunto, el cuerpo normativo de carácter específicamente urbanístico.
3. Las formas constructivas que dan lugar a estos modelos se basan en las características generales de los tipos edificatorios existentes en el Municipio, correspondiéndose con los usados tradicionalmente en la zona. O por contra, con aquellos tipos edificatorios que en el desarrollo del planeamiento se consideran como más convenientes a los efectos de conseguir una imagen urbana acorde con los objetivos del Plan General.
4. Con carácter general se establecen las tipologías edificatorias siguientes:
  - a Colectiva entre medianerías: edificación construida estructuralmente en varias plantas de altura, ocupando el perímetro de las manzanas o parcelas, de tal manera, que uno o varios de sus cerramientos exteriores son colindantes con otra edificación del mismo tipo, formando paredes medianeras comunes a ambos.
  - b Colectiva aislada: edificación construida estructuralmente con varias plantas de altura, ocupando el interior de las manzanas o parcelas, de tal manera que no existen contacto de sus cerramientos exteriores con ninguna otra edificación, formando espacios libres entre ellas.
  - c Individual entre medianerías: edificación de baja altura, ocupando el perímetro de las manzanas o parcelas, de tal manera que uno o varios de sus cerramientos exteriores son colindantes con otra edificación del mismo o parecido tipo, formando paredes medianeras comunes a ambos.
  - d Individual adosada o pareada: edificación de baja altura, ocupando el interior de las manzanas o parcelas, de tal manera que al menos uno de sus cerramientos exteriores es colindante con otra edificación del mismo tipo, formando pared medianera común a ambos.
  - e Individual aislada: edificación de baja altura, ocupando el interior de las manzanas o parcelas, de tal manera que no existe contacto de sus cerramientos exteriores con ninguna otra edificación, formando espacios libres entre ellas.
  - f Edificación en zona de rueiros: edificación de baja altura, construida dentro de las zonas tradicionales de rueiros, con alturas, composición de volúmenes, materiales, etc., que le son propios a su formación de origen.

**Artículo 5.2.2.- Condiciones tipológicas subsidiarias**

1. En todos aquellos casos en que el Plan no fijase alguna de las condiciones tipológicas precisas para regular la configuración o posición del edificio o parcela, regirán con carácter subsidiario las condiciones establecidas en éste artículo.
2. La parcela neta mínima en suelo urbano o suelo de núcleo rural, deberá satisfacer las condiciones de solar y las siguientes condiciones dimensionales:
  - a Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.

- b Frente mínimo: 4 metros.
  - c Círculo mínimo inscribible: 6 metros de diámetro.
3. El frente mínimo se entenderá referido a espacio libre público o viario previsto en el Plan General o instrumento de desarrollo del mismo, una vez realizada, en su caso, la preceptiva cesión del mismo.
  4. En cada parcela neta sólo podrá materializarse una de las siguientes opciones:
    - a Un local o establecimiento no residencial por cada 200 m<sup>2</sup>
    - b Una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>
  5. El índice de edificabilidad, decreciente en función del tamaño de parcela neta, será el que resulte de la siguiente expresión:  
$$\text{Índice edificabilidad} = 0,15 + 0,4 \times (200 / \text{superficie neta})$$
  6. La edificación deberá mantenerse en todo caso en el interior de la parcela neta sin sobrepasar ni los retranqueos ni las alineaciones, sobre las que sólo podrán sobresalir, en su caso, balcones, balconadas y miradores.
  7. En los frentes colindantes con viario público, donde el Plan no hubiera señalado alineaciones de fachada, la edificación mantendrá los retranqueos mínimos previstos en la normativa sectorial
  8. En los demás casos, la edificación deberá retranquearse respecto de todos sus linderos, incluidos los frontales, una distancia igual a tres (3) metros o a la mitad de la altura de cornisa de la fachada enfrentada al lindero si esto fuese mayor; como excepción, si la edificación colindante fuese medianera podrá adosarse a ella conforme a las reglas de colindancia.
  9. La ocupación máxima será del 45% de la superficie de parcela neta.
  10. Las alturas máximas serán: dos plantas; 6,50 metros de altura de cornisa; 9,50 de altura de coronación.
  11. La zona de posición de la edificación bajo rasante será la correspondiente a aplicar los puntos 7 y 8 de este artículo.

**Artículo 5.2.3.- Altura máxima de la edificación según número de plantas**

1. Cuando la altura de la edificación se fije exclusivamente en función del número de plantas, es decir, sin regulación dimensional expresa aplicable, las alturas máximas de la edificación expresadas en metros, serán las siguientes:
  - a Cornisa:  $0,50 + 3 \times \text{número total de plantas}$ , (incluida la planta baja).
  - b Coronación:  $4,5 + \text{altura de cornisa construida de la última planta piso}$ .
2. La línea máxima de cornisa de ático autorizado será tres metros por encima de la línea de cornisa de la planta inferior a ella.
3. La altura en plantas indicada como máxima en la Normativa de las distintas clases de suelo se considerará del siguiente modo:

- a En áreas destinadas a edificación entre medianerías deberá ser obligatoriamente alcanzada en obras de nueva planta o ampliación.
- b En los restantes casos es un valor máximo, no siendo obligatorio alcanzarlo salvo indicación expresa en la norma de zona aplicable.

**Artículo 5.2.4.- Alturas mínimas, libre y útil, de las plantas**

- 1. Salvo que las condiciones generales de uso, las normas de zona, o la normativa de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan impusiese alturas mínimas superiores, regirán las establecidas en el siguiente cuadro.

CUADRO 1: ALTURAS MINIMAS

PLANTA	LIBRE	UTIL
SOTANO	2,40	2,20
SEMISOTANO	2,40	2,20
BAJA DE USO RESIDENCIAL	2,50	2,30
BAJA DE USO NO RESIDENCIAL	3,00	2,50
ALTILLO INFERIOR	2,50	2,30
ALTILLO SUPERIOR	2,50	2,30
ENTREPLANTA INFERIOR	2,50	2,30
ENTREPLANTA SUPERIOR	2,50	2,30
PISO Y ATICO	2,50	2,30
BAJO CUBIERTA	2,50	----

- 2. La altura útil podrá aplicarse:
  - a En plantas sótano y semisótano: hasta el 25% de su superficie libre. Se admitirá en el perímetro de los garajes y/o aparcamientos, en el fondo de plazas de aparcamiento no afectados por tránsito peatonal ni rodado, una altura libre mínima de 2,00 m. para descuelgue de conductos en una banda de un ancho máximo de 1 m.
  - b En plantas baja, piso, entreplantas, altillo y ático: hasta el 25% de la superficie libre de cada pieza o cuarto habitable, cuarto de uso permanente, acceso público, residencial o zona común no residencial y, hasta el 100%, en el resto.
- 3. En espacio bajo cubierta, la altura mínima libre deberá cumplirse en al menos el 50% de la superficie total de cada estancia, cuarto, espacio o zona indicados en el punto 2.b precedente.
- 4. La altura interior de armarios o espacios de almacenamiento será libre siempre que por su dimensión y planta sea imposible su uso como cuarto o pieza habitable.

**Artículo 5.2.5.- Condiciones de los sótanos**

- 1. No podrán construirse más de tres plantas bajo rasante. La cota superior de la solera del sótano más profundo no distará más de 10,50 m. de la rasante resultante, o de la cota de nivel de la planta baja o piso por la que se diera su salida peatonal sobre rasante.
- 2. El acceso a sótanos deberá hacerse desde el interior de la parcela en su

totalidad. Contarán con acceso de peatones desde un local de planta baja o desde el espacio libre de parcela.

#### **Artículo 5.2.6.- Condiciones de planta baja**

1. La cara superior de su forjado de techo no distará más de 5,50 m de la rasante de acera o resultante que fuese de aplicación salvo para usos residenciales en viviendas unifamiliares que se reducirá a 4,00 m.
2. Cuando en un edificio de uso compartido residencial y no residencial el destino de la planta baja no sea conocido en el momento de solicitar licencia de obras, se tomarán como alturas mínimas libre y útil las correspondientes a usos no residenciales.
3. El acceso a locales de uso no-residencial ubicados en planta baja no podrá interferir con el destinado a uso residenciales, o a usos no-residenciales en plantas superiores; deberá producirse:
  - a Directamente desde viario o espacio libre público
  - b Indirectamente, mediante anteportal, cerrado o no, previo al de los demás usos que en este caso deberán disponer de portal propio accesible desde el mencionado anteportal
4. El espacio ocupado por establecimientos de uso no residencial situados en planta baja podrá extenderse a las plantas semisótanos y/o planta o plantas piso siempre que:
  - a El acceso al conjunto se produzca por la planta baja estando las demás intercomunicadas con ella en el interior del establecimiento.
  - b Se cumplan las condiciones de uso correspondiente.

#### **Artículo 5.2.7.- Condiciones de altillo**

El espacio de altillo deberá necesariamente ser parte de, y tener acceso desde, la vivienda o local sobre cuya planta se sitúe.

#### **Artículo 5.2.8.- Condiciones de entreplanta y de planta tipo o piso**

1. El fondo edificado no podrá sobrepasar el señalado por las normas zonales. En el supuesto de existencia de retranqueos y/o soportales en planta baja, estos afectarán, a su vez, a la entreplanta.
2. El fondo edificado se medirá:
  - a En edificación entre medianerías; distancia entre plano de fachada frontal y de fondo.
  - b En edificación adosada a sólo una medianería; distancia menor entre:
    - Medianería y plano de fachada opuesta a ella; o,
    - Planos de fachadas enfrentadas distintas a las del punto anterior.

- c Edificación aislada; menor dimensión entre planos de fachadas enfrentadas
3. Sobre el fondo edificado sólo podrán sobresalir los cuerpos salientes, en las respectivas líneas de fachadas, a partir de la planta primera de piso, no pudiendo existir cuerpos salientes en la planta baja y en la entreplanta.

**Artículo 5.2.9.- Condiciones de espacio bajo cubierta**

1. En edificios de uso residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a uso residencial como estancias vinculadas a la planta sobre la que se ubique. En dicho supuesto computará a los meros efectos de edificabilidad.
2. En edificios de uso no-residencial, el espacio bajo cubierta podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos, en espacio vinculado al de la planta sobre la que se sitúe.
3. En todo caso podrá destinarse en todo o en parte a trasteros o instalaciones.
4. La iluminación y/o ventilación del espacio bajo cubierta podrá realizarse mediante ventanas enrasadas al plano de cubierta.

**Artículo 5.2.10.- Condiciones de las cubiertas**

1. Las cubiertas se situarán, en su totalidad; por debajo del espacio teórico de movimiento delimitado por:
  - a Planos límite con inclinación de 30 grados sexagesimales y origen en una línea teórica horizontal situada a 0,50 metros en vertical sobre la correspondiente línea de cornisa.
  - b Plano horizontal situado en la altura máxima de coronación autorizada: 4,50 metros sobre línea de cornisa, salvo que por norma zonal u otra hubiera otra regulación expresa aplicable.
2. En el caso en que por aplicación de la Normativa la línea de cornisa fuese discontinua y/o hubiese en distintas partes del edificio distintos límites a la altura de coronación, lo indicado en el punto precedente se aplicará separadamente a cada parte. En casos de dudosa interpretación se estará siempre a la que resulte en menores alturas del volumen de cubierta.
3. El trazado de las cubiertas de edificaciones aisladas se ajustarán a lo establecido anteriormente, si bien se admitirán soluciones de cubiertas a varias aguas con la cumbrera en el sentido de las fachadas más largas del edificio, a cuyo efecto: se eximirá del cumplimiento de lo establecido en el apartado 1 respecto al/los plano/s de fachada de menor longitud.
4. Se admiten, a su vez, soluciones de cubierta en bóveda, tanto en edificaciones aisladas como entre medianerías, siempre que se mantengan las condiciones de la altura máxima de coronación autorizada, con independencia del desarrollo circular o elíptico de la bóveda.

**Artículo 5.2.11.- Condiciones de áticos**

1. Salvo que las normas zonales definan condiciones específicas para los áticos,

todo su volumen edificado quedará por debajo del gálibo teórico señalado para las cubiertas en el artículo precedente.

**Artículo 5.2.12.- Condiciones de elementos sobre cubierta**

1. Por encima de los planos de la cubierta, sólo se admitirán:
  - a Buhardillas, conforme a lo dicho en el punto 2 de éste artículo.
  - b Elementos ornamentales, que no entrañen superficie construida.
  - c Antepechos de protección y/o remate del edificio o de azoteas hasta una altura máxima de 1,20 metros sobre la altura de cornisa aplicable.
  - d Chimeneas y elementos de ventilación, que no sobrepasen en más de un metro la altura máxima permitida de coronación.
  - e Instalaciones técnicas requeridas por los procesos tecnológicos de actividades industriales o afines, en edificios de uso exclusivo no residencial y con sujeción a las condiciones de uso y ordenanza zonal aplicables al caso.
  
2. Las buhardillas cumplirán las condiciones expresadas a continuación, con las limitaciones adicionales que en su caso estableciesen las normas zonales o el desarrollo del planeamiento:
  - a Se admiten buhardillas sirviendo a una única estancia y sea cual sea su posición respecto al plano de fachada; no excederán individualmente una longitud de frente superior a 1,80 metros; la suma total de la longitud de frentes, no podrá exceder de la cuarta parte de la longitud del segmento de fachada correspondiente.
  - b La arista superior de los frentes de las buhardillas no podrá situarse por encima de 2,50 metros de la línea de cornisa aplicable.
  - c Los ejes de las buhardillas guardarán relación con los de los huecos de la fachada sobre la que se sitúen.
  - d La cubierta de la buhardilla podrá ser:
    - 'Plana' o con pendiente entre en 0° y 5°
    - Inclinada de dos a tres aguas, con pendiente igual a la del plano construido de cubierta en que se sitúan.
  
3. En los bordes de cubierta que dieran a alineación exterior, habrá una banda de retranqueo respecto del plano de fachada de 1,50 metros en los que por encima de los planos construidos de cubierta no se permitirán más elementos construidos que:
  - a Buhardillas alineadas a fachada.
  - b Elementos ornamentales.
  - c Antepechos de protección y/o remate.

**Artículo 5.2.13.- Condiciones de rasantes y altura de la edificación**

1. La rasante resultante del proyecto podrá modificar la natural con las siguientes condiciones:
  - a No situarse en ningún caso por debajo de la rasante de la alineación inferior.
  - b No situarse en ningún caso por encima de la rasante de la alineación superior.
  - c No situarse en ningún caso por debajo de la rasante teórica.
  - d Resolver su acuerdo con alineación inferior sin superar, (en la distancia de retranqueo real de la edificación), la rasante teórica del terreno, o +30° sexagesimales si esta pendiente fuese menor.
  - e Resolver su acuerdo con alineación superior sin descender, (en la distancia de retranqueo real de la edificación), por debajo de la rasante teórica del terreno, o de -30° sexagesimales si esta pendiente fuese menor.
  - f No superar en ningún caso la rasante natural, cuando fuese superior a la teórica.
  - g No descender en ningún caso por debajo de la rasante natural cuando ésta sea inferior a la teórica
  - h El encuentro entre planos o superficies distintas en el interior de la parcela deberá resolverse con taludes comprendidos entre la horizontal y los más-menos treinta grados sexagesimales y/o mediante muros de contención de altura no superior a 1,50 metros.
  - i Los muros a que hace referencia el punto anterior deberán quedar en todo caso, sin menoscabo de los criterios expuestos en todos los apartados anteriores, dentro del gálibo comprendido entre más/menos treinta grados trazados desde las alineaciones exteriores e interiores y desde la rasante real de las parcela colindantes.
2. La rasante resultante podrá ocupar posiciones distintas a las establecidas en el punto 1 precedente cuando medie estudio de detalle, o instrumento de planeamiento de mayor rango, en el que se la fije o acote y sin que ello suponga aumento en las alturas de edificación permitidas y sólo si mejora la adecuación a las condiciones topográficas y de edificación preexistentes difícilmente removibles y/o asumibles.
3. Los proyectos de obra deberán expresar y justificar claramente la posición de la rasante resultante.

**Artículo 5.2.14.- Condiciones de edificación en patio de manzana**

1. Cuando el planeamiento no lo señalase como espacio libre, el espacio correspondiente a patio de manzana podrá ocuparse con edificación en planta baja y bajo rasante. Cuando lo señalase como espacio libre podrá ocuparse tan sólo bajo rasante.
2. La edificación en situación de planta baja podrá dedicarse a cualquiera de los usos permitidos; la situada bajo rasante sólo podrá destinarse a: aparcamiento,

garaje (si estuviese permitido); e instalaciones comunes o infraestructuras; al servicio de la finca.

3. El sólido capaz de la edificación en planta baja, en su caso, será el definido por una cubierta cuya altura de coronación no podrá exceder en más de 0,50 metros la del pavimento terminado de la primera planta piso que corresponda, con fondo hasta la mitad del patio
4. Si el planeamiento caracterizase al patio de manzana como espacio libre, y/o no se permitiese o no se llevase a cabo su ocupación en planta baja, la edificación bajo rasante
  - a Se formará de modo análogo al expresado en el punto anterior tomando como referencia el pavimento terminado de la planta baja.
  - b Su cubierta estará construida de manera que permita el uso como espacio libre de al menos el 90% de su superficie y se garantice el ajardinamiento de, al menos, el 50%.

#### **Artículo 5.2.15.- Reglas de colindancia**

1. Las reglas expresadas en este artículo son de obligado cumplimiento cualquiera que sea la norma zonal de aplicación, con independencia de las mayores precisiones que, en su caso, pudiera establecer cada norma específica. En ningún caso estas reglas de colindancia darán lugar a, o podrán interpretarse como, autorización para aumentos de edificabilidad materializable permitida.
2. Cuando en la medianera o en la edificación de parcela colindante existiesen huecos de iluminación o ventilación legalmente constituidos y/o susceptibles de imponer servidumbres legales, orientados hacia el lindero, la nueva edificación o ampliación, deberá respetar como mínimo las distancias y servidumbres a que obliga el Código Civil y además:
  - a Cumplir las condiciones de patio de parcela con una luz recta exigible de 0,20 x H y un mínimo de 3,00 m., si se trata de piezas habitables.
  - b Cumplir las condiciones de patio de parcela con una luz recta exigible de 0,15 x H y un mínimo de 3,00 m. en los demás casos.
3. Cuando en un lindero lateral hubiera edificación medianera catalogada, o medianera existente, no fuera de ordenación ni de ordenanza, cuya demolición no fuese previsible en plazo inferior a 15 años o cuyo aprovechamiento materializado fuera superior al 50% del edificable, la nueva edificación o ampliación deberá, en su parte frontal o exterior:
  - a Ajustarse a la medianera preexistente, en el número de plantas que le esté autorizado.
  - b Situar su fachada en prolongación de colindante, en planta, una dimensión mínima de 3,00 metros, con las mayores matizaciones expresadas en los puntos "c y d" siguientes.
  - c Si la línea de fachada que sería aplicable a lo nuevo en ausencia de edificación condicionante fuese más exterior que la del edificio existente, la prolongación expresada en "b" tendrá carácter de mínimo; podrá extenderse por todo el frente salvo que éste fuese entre medianeras, en cuyo caso deberá retomar la alineación de planeamiento al menos 3,00

metros antes de la medianera opuesta.

- d Si la línea de fachada aplicable a lo nuevo fuese más interior que la del edificio existente, la prolongación expresada en "b" tendrá carácter de máximo obligatorio.
4. Si la situación a que corresponde el punto 3 se diese en ambas medianeras laterales la regla a aplicar dependerá de la longitud de su frente:
- a Si fuese igual o inferior a 6 metros, se deberá: prolongar ambas fachadas colindantes hasta la mitad del frente; o situar la nueva fachada en el plano definido por las aristas de las colindantes.
  - b Si fuese mayor deberá cumplir la prolongación mínima en ambos lados y ubicar libremente el resto sin sobresalir del más adelantado.
5. Respecto de las alineaciones de la fachada posterior en el caso de edificación medianera colindante condicionante se seguirán los mismos criterios expuestos en los puntos 3 y 4, salvo en el caso de fachadas no visibles desde el espacio público cuya alineación o fondo edificable establecido por el planeamiento fuese más exterior que el del colindante, en cuyo caso se aplicará la alineación o fondo edificable establecido por el planeamiento con carácter general. Esta salvedad no será de aplicación cuando el edificio condicionante lo sea por razón de su catalogación.
6. En caso de alineaciones en esquina o no regulares se adaptarán los criterios expresados en los puntos 3, 4 y 5 y se justificará adecuadamente la solución adoptada en la solicitud de licencia, que puede ir precedida en estos casos de consulta previa a contestar por los servicios técnicos municipales en plazo no superior a un mes.
7. Si la línea de cornisa del edificio condicionante estuviese dentro de un margen de variación de más de 1,50 a menos 1,50 metros respecto de la aplicable, la nueva edificación adoptará la del edificio colindante sin que ello suponga mayor número de plantas que el admisible. Si esta condición se diera en ambas medianeras, se adoptará como línea de cornisa de lo nuevo la colindante más próxima a la aplicable.

FIGURA 6: CONDICIONES DE RASANTE RESULTANTE

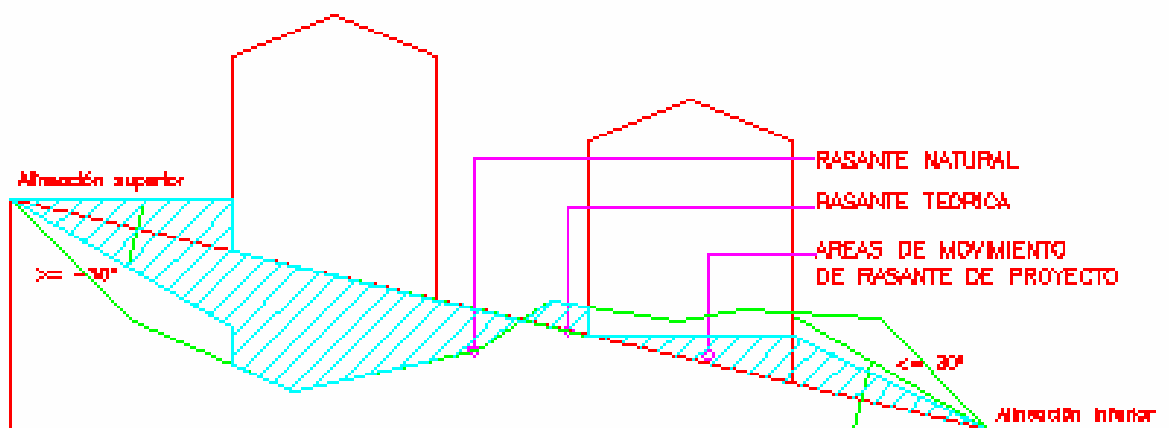
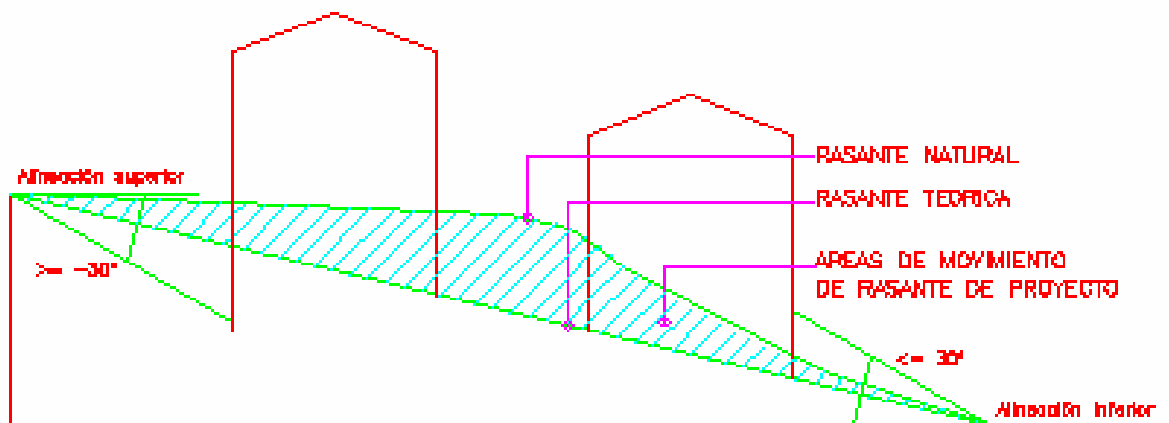
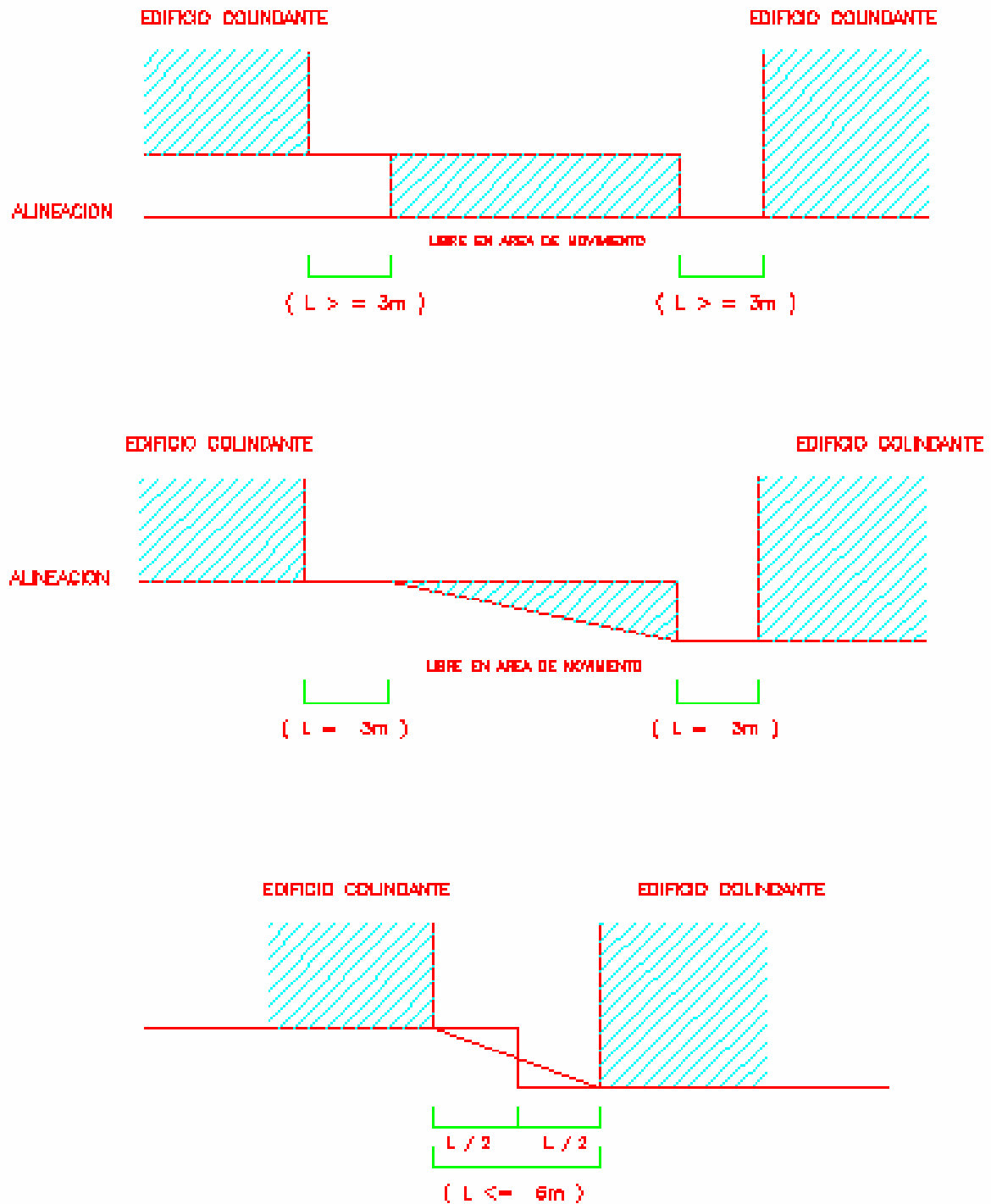


FIGURA 7: REGLAS DE COLINDANCIA (Art. 5.2.15)



**Artículo 5.2.16.- Condiciones de salientes y entrantes en fachada**

1. Desde el plano de fachada los salientes máximos podrán ser:
  - a Aleros: podrán sobresalir, desde cada uno de los planos tangentes a los elementos exteriores de fachada, un máximo de:
    - Un metro (1 m.) cuando den frente a viario de menos de nueve metros (9 m.) de ancho.
    - Un metro y medio (1,50 m.) en los demás casos.
  - b Balcones 0,45 metros y balconadas: 0,90 metros, desde el plano de fachada.
  - c Miradores y galerías: 1.20 metros desde el plano de fachada. Cuando den frente a viario o espacio libre con anchura superior a seis (6) metros
  - d Cornisas: 0,30 metros desde cada uno de los planos tangentes a los elementos exteriores de fachada.
  - e Elementos salientes, marquesinas y toldos fijos: su vuelo no revasará el ancho de la acera, con un máximo de 1,50 metros, siempre que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura libre inferior a 3 m. por encima de la rasante de la acera.
  - f Zócalos en planta baja: podrán sobresalir un máximo de 5 cm. respecto al paramento de fachada.
  - g Portadas, escaparates y elementos singulares decorativos en fachada: 0,10 metros desde el plano de fachada, siempre que den frente a viario de más de seis (6) metros de ancho, en los que no serán admisibles.
2. Sobre la alineación exterior e interior de manzana o sobre las líneas de edificación vinculantes, sólo podrá volarse con balcones, balconadas, miradores y galerías, por plano de fachada, una longitud total que no exceda de la mitad (50%) de la longitud del plano de fachada.
3. Los cuerpos salientes, excepto aleros, no podrán ocupar los espacios correspondientes a las separaciones a linderos. Salvo, en el lindero frontal, los vuelos en edificios con línea de edificación vinculante.
4. Terrazas: no podrán tener una profundidad superior a los tres (3) metros, si dan a fachada o a patio de manzana y, de dos (2) metros, si dan a patio de parcela, debiendo ser su longitud siempre mayor o igual a su profundidad en todos los casos.
5. En edificaciones adosadas o entre medianerías, los balcones, balconadas, miradores, galerías y terrazas deberán quedar separados de las fincas colindantes una longitud no inferior a 0,60 m.
6. Soportales: se admite su construcción en edificios singulares y en actuaciones de proyecto y ejecución unitarios sobre frentes completos de manzana. Su construcción es obligatoria donde así se determine en el planeamiento. No podrán rebasar la alineación oficial. Su anchura libre interior será igual o mayor de 2,50 m., y su altura igual o mayor a la de la planta baja y entreplanta del edificio.

#### **Artículo 5.2.17.- Condiciones de la superficie edificable**

La superficie edificable resultante de aplicar la regulación de clasificación o calificación de suelo, ordenanzas, fichas o listados del Plan General o de las figuras de planeamiento que lo desarrollen se entenderá como un valor máximo. Si otros aspectos de la Normativa sólo permitiesen o hiciesen posible una superficie construida computable menor, será esta la edificabilidad aplicable. Por el contrario si hiciesen posible una superficie mayor se aplicará como límite la edificabilidad resultante de la clasificación, calificación, ordenanzas, fichas, listados y/o figuras de planeamiento.

### **CAPITULO 3. CONDICIONES DE HIGIENE**

#### **Artículo 5.3.1.- Definiciones: piezas, cuartos, locales**

1. Se entiende por pieza cada una de las estancias o espacios de una vivienda o de usos residenciales asimilables.
2. Se entiende por cuarto el espacio cerrado dentro del cual se puede ejercer una actividad no residencial, cualquiera que sea su posición dentro de la edificación.
3. Se entiende por local el conjunto de cuartos adscritos a una misma actividad o uso no residencial.

#### **Artículo 5.3.2.- Condición de "exterior" de piezas o cuartos**

1. Una Pieza, o un Cuarto, es exterior cuando cumple alguna de las siguientes condiciones:
  - a Contar con hueco de iluminación y ventilación sobre viario o espacio libre público.
  - b Contar con hueco de iluminación y ventilación sobre viario o espacio libre privado que cumpla las condiciones establecidas en el planeamiento.
  - c Contar con hueco de iluminación y ventilación a un patio que cumpla las dimensiones marcadas por estas Normas.

#### **Artículo 5.3.3.- Condiciones de "habitable" de piezas o cuartos**

1. Se entienden por piezas habitables las destinadas o destinables a:
  - a Dormitorio, estar, comedor, cocina, estar-comedor y/o estar-comedor-cocina.
  - b Cualquier otra en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá ser exterior y tener ventilación e iluminación directa por medio de un hueco que disponga de una superficie mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de su planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la de iluminación.

3. Toda pieza habitable deberá situarse sobre rasante, quedando expresamente prohibida su instalación en sótanos o semisótanos.
4. Se entiende por cuarto habitable el destinado a albergar lugar o lugares de trabajo con una duración diaria media igual o superior a dos horas por día laborable.
5. Todo cuarto habitable deberá tener una de éstas dos condiciones
  - a Ser exterior y tener ventilación e iluminación directa por medio de un hueco que disponga de una superficie mayor o igual a  $1/10$  de la superficie útil de su planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta  $1/3$  de la de iluminación.
  - b Contar con sistemas de alumbrado y ventilación que aseguren los niveles de iluminación y renovación de aire exigibles en función de las condiciones ambientales y/o de uso.
6. Podrán situarse cuartos habitables en condiciones de semisótano y no podrán situarse en condiciones de sótano.
7. Cuando la pieza o cuarto habitable tenga una profundidad mayor de 7,50 m. su superficie de iluminación deberá incrementarse hasta  $1/6$  de la superficie útil de su planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta  $1/2$  de la de iluminación.
8. Cuando la pieza se ventile o ilumine a través de una terraza cubierta de profundidad superior a 2,00 metros la superficie de ventilación e iluminación será como mínimo de  $1/6$  de la superficie útil de la pieza.
9. Cuando la profundidad conjunta de la terraza y de la pieza o cuarto que ventile e ilumine a través de ella sea superior a 7,50 m., la superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse hasta  $1/5$  de la superficie útil de la pieza o cuarto. La superficie de ventilación podrá reducirse hasta  $1/2$  de la de iluminación.
10. La ventilación e iluminación de las piezas, con excepción de cuartos de baño y aseos, podrá efectuarse a través de galerías de 1,59 m. de profundidad máxima. En este caso la superficie de ventilación e iluminación entre pieza y galería será mayor que  $1/6$  de la superficie útil de la pieza y la superficie real de ventilación podrá reducirse como máximo al 50% de la anterior.

**Artículo 5.3.4.- Tipos de patios**

1. A efectos de su regulación en esta Normativa se definen cinco tipos de patio:
  - a De manzana
  - b De parcela, cerrado
  - c De parcela, abierto
  - d Bajo rasante, o inglés
  - e Mancomunados

2. Patio de manzana: el definido como tal por el planeamiento:
  - a Explícitamente: mediante el señalamiento de línea interior de edificación vinculante.
  - b Implícitamente: mediante el señalamiento de línea exterior y fondo de edificación vinculantes y que el patio así resultante cumpla las condiciones de patio de manzana.
3. Patio de parcela cerrado: el espacio que, sin ser patio de manzana, está delimitado en todos sus lados por fachadas interiores y linderos laterales.
4. Patio de parcela abierto: entrante en fachada a viario, a patio de manzana o a espacio libre público o privado y cuya profundidad, medida normalmente al plano de su fondo, sea superior a 1,50 metros.
5. Patio bajo rasante o inglés: el situado bajo la rasante aplicable a la(s) fachada(s) a las que sirve, cerrado por edificación y/o terreno en al menos tres de sus lados.
6. Patio mancomunado: los comunes a dos volúmenes edificados colindantes
7. Como vacíos o discontinuidades en un edificio también se diferencian pasos y cortes en la edificación que tendrán carácter análogo al dado a los patios en éstas Normas.

#### **Artículo 5.3.5.- Anchura y altura de patios**

1. Se entiende por anchura de patio la medida de la separación mínima entre paramentos de fachada opuestos, incluidos salientes, salvo cornisas y aleros.
2. Se entiende por luz recta frente a un hueco con apertura a patio la longitud del segmento, perpendicular al paramento correspondiente, medido desde cualquier punto de dicho hueco al muro o lindero más próximo.
3. La altura de los patios se medirá desde la cota de piso de la planta a la que sirven a la más elevada de las cotas de coronación de los paramentos que recaigan sobre él o de los cuerpos edificados que sobrepasen la envolvente máxima teórica de cubiertas medida respecto a las líneas de cornisa del patio. La altura computable a estos efectos de los cuerpos edificados retranqueados respecto a los paramentos del patio será la altura de coronación de dichos cuerpos trasladada al paramento del patio más próximo según una línea de 30º sexagesimales.
4. Los patios de cualquier tipo deberán mantener uniformes o incrementar sus dimensiones en planta, en toda su altura.
5. Los patios no podrán ocuparse con salientes, salvo cornisas, aleros, balcones y balconadas, autorizadas exclusivamente en patio de manzana por las normas zonales o el desarrollo del planeamiento.

#### **Artículo 5.3.6.- Condiciones de patio de manzana**

1. Cuando se ordenen patios de manzana no definidos en el Plan General, o se modifiquen o adapten las alineaciones en él señaladas, la forma y dimensiones resultantes permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las alturas de las fachadas que a él recaigan medidas conforme al punto 3 del

artículo precedente, y una anchura mínima de 8 m.

2. Para el trazado del círculo inscribible se tendrán en cuenta todos los elementos salientes de fachada excepto: cornisas, aleros, balcones, balconadas, miradores y galerías.
3. Los áticos retranqueados respecto al plano de fachada del patio de manzana según esta Normativa no contabilizarán a efectos de determinar el círculo inscribible mínimo.

#### **Artículo 5.3.7.- Condiciones de patios de parcela cerrados**

1. Los patios de parcela cerrados permitirán la inscripción de un círculo de diámetro al menos igual a la mayor de las luces rectas exigibles, conforme al siguiente cuadro, en el que H expresa la altura del patio.

CUADRO 2. DIMENSIONES DE PATIOS  
LUZ RECTA EXIGIBLE (EN METROS)

TIPO DE PIEZA O CUARTO MINIMO	NORMAL	
HABITABLES, EXCEPTO DORMITORIOS Y COCINA	0,50xH	6,00
DORMITORIOS	0,30xH	4,50
COCINAS	0,25xH	3,50
NO HABITABLES Y ESCALERA	0,20xH	3,00

2. En patios de menos de siete metros de altura de viviendas unifamiliares, las luces rectas mínimas podrán disminuirse a tres metros.
3. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como plano del paramento frontal el del lindero, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio mancomunado con el edificio colindante siempre que se cumplan las condiciones fijadas para éstos.
4. Los patios de parcela cerrados podrán iniciarse en plantas baja o de piso. Su pavimento no podrá situarse a una cota superior a 0,30 m., por encima del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirva.

#### **Artículo 5.3.8.- Condiciones de patios de parcela abiertos**

1. Sus dimensiones mínimas se establecen en función de: su frente, o anchura, dimensión del lado abierto; su fondo o profundidad respecto a fachada, y su altura.
2. Se consideran patios abiertos aquellos que, presentando algún hueco en sus paramentos, tengan un fondo igual, o superior a 1,50 metros.
3. Los patios cumplirán las siguientes condiciones:
  - a Frente: mayor o igual a 0,25 x H, con un mínimo de tres metros si no hay huecos en los paramentos enfrentados y de seis si los hubiera.
  - b Fondo: mayor o igual a 1,50 metros y menor o igual a vez y media el frente.

**Artículo 5.3.9.- Condiciones de patios bajo rasante, o ingleses**

1. Los patios ingleses tendrán unas dimensiones iguales o superiores a 3 m cuando iluminen una sola planta y la establecida para patios de parcela cerrados en los demás casos.
2. Estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar o equipamientos. El pavimento del patio no podrá situarse a más de 0,30 m. sobre la cota superior del forjado de suelo de cualquiera de los cuartos o piezas a que sirve.

**Artículo 5.3.10.- Condiciones de patios mancomunados**

1. Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, que se constituyan en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela o para conseguir un mejor aprovechamiento del mismo.
2. La mancomunidad de patios no podrá suponer una reducción superior al 25% de las superficies mínimas obligatorias, de cada una de las porciones de patio que se agrupan
3. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.
4. Los patios mancomunados sólo podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, y no mediante muros de fábrica.

**Artículo 5.3.11.- Condiciones de patio en espacios y volúmenes libres de parcela**

Todo espacio o volumen libre de parcela deberá cumplir las condiciones de patio de parcela cerrado aplicables a:

- a Los tipos de piezas o cuartos que lo utilizasen para iluminación y/o ventilación.
- b Piezas no habitables, si no se diese la condición anterior

**Artículo 5.3.12.- Condiciones de pasos en la edificación**

1. Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como mínimo a la planta baja y primera. Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros.
2. Si tuvieran 5 o más metros de anchura y una altura mínima libre de obstáculos de 3 metros, podrán servir para permitir el acceso restringido de vehículos de residentes, emergencia y servicios.

3. Su adecuación como vial peatonal, o como vial restringido, tanto si es público como privado, deberá ajustarse a los contenidos y determinaciones de la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero. Así como las ordenanzas o disposiciones municipales, referidas a la supresión de barreras arquitectónicas.
4. La posibilidad de utilización de los pasos para iluminación y ventilación será la establecida para los patios de parcela cerrados. Considerando que las dimensiones para patios de parcela cerrados a aplicar fueran:
  - a Anchura del patio: la del paso.
  - b Longitud del patio: la dimensión del solape de los paramentos enfrentados a ambos lados del paso.
  - c Altura del patio: el doble de la altura libre del paso.

#### **Artículo 5.3.13.- Condiciones de cortes en los edificios**

1. Se considera como corte de la edificación una discontinuidad en la misma que diferencia cuerpos de la misma edificación y no está sujeta a las Normas de separación entre edificios entre si. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - a Sólo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado correspondan a un mismo proyecto.
  - b Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
  - c La anchura de los cortes no podrá ser inferior a cuatro metros.
  - d La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte
  - e La posibilidad de utilización de los cortes para iluminación y ventilación de estancias, piezas habitables o escaleras, será la establecida para patios de parcela cerrados, tomando como dimensiones en planta las definidas en los dos epígrafes precedentes.
2. La iluminación o ventilación obtenida para estancias que abran a cortes no confieren a la vivienda, local o cuarto el carácter de exterior, salvo que el corte cumpliese las dimensiones exigibles a separación entre edificaciones.
3. No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero si sendas peatonales. Asimismo, podrán servir de acceso restringido para vehículos de residentes, emergencia y servicios si su anchura fuese igual o superior a cinco metros.
4. Su adecuación como vial peatonal, o como vial restringido, tanto si es público como privado, deberá ajustarse a los contenidos y determinaciones de la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero. Así como las ordenanzas o disposiciones municipales, referidas a la supresión de barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 5.3.14.- Tratamiento de patios**

1. Los patios no mancomunados adosados a lindero de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante muros de altura no superior a 3 m.
2. Los patios de parcela de edificio de uso exclusivo o dominante residencial, podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación de aire en el interior del patio, o que se asegure la ventilación mediante instalaciones de climatización y aireación.
3. En los patios interiores de parcela no podrán ventilar garajes ni locales en los que se realicen actividades clasificadas entre las insalubres, molestas, nocivas o peligrosas, salvo que sean exclusivos para su ventilación.

#### **Artículo 5.3.15.- Acceso a cubiertas y patios**

A fin de facilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y reparación, salvo en el caso de vivienda unifamiliar o de un único establecimiento, todo edificio dispondrá de accesos a sus tejados o cubierta y a los patios de parcela o manzana. Dichos accesos deberán realizarse desde un distribuidor, local, escalera u otro espacio de uso común del edificio.

### **CAPITULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD**

#### **Artículo 5.4.1.- Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas**

En todas las edificaciones de nueva planta o en la rehabilitación de las existentes, se aplicará la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero. Así como las ordenanzas o disposiciones municipales, referidas a la supresión de barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 5.4.2.- Condiciones de acceso al edificio**

1. Las edificaciones deberán contar con acceso desde vía rodada pública, aunque sea a través de viario o espacios libres privados. La distancia a recorrer entre la vía pública y el acceso al edificio no superará 50 m., debiendo quedar garantizado el acceso de vehículos de emergencia y servicios hasta el portal o ingreso al edificio.
2. Las edificaciones deberán disponer, al menos, de un itinerario practicable, que una la edificación con la vía pública, con otras edificaciones o servicios anexos de uso comunitario, incluidos los garajes vinculados y con los edificios vecinos. Dicho itinerario reunirá las condiciones indicadas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero.

#### **Artículo 5.4.3.- Espacios libres de parcela de acceso público**

Para que un patio de manzana o un espacio libre de parcela público o privado calificado como tal en el planeamiento pueda servir para dar acceso a viviendas o locales, deberá reunir las siguientes condiciones:

1. Anchura mínima de 5 metros y altura libre mínima de 3 metros en todo su recorrido, destinado a uso peatonal y a paso restringido de vehículos de residentes, emergencia y servicios.
2. Esta dimensión mínima no podrá ser minorada por instalaciones o elementos estructurales, salvo en el caso de accesos de anchura superior a 7,50 m., en que podrá ocuparse por pilares u otros elementos para formar dos partes de al menos 3,50 m. de ancho.
3. Si está ocupado bajo rasante, el forjado de suelo deberá soportar el peso de vehículos.
4. Disponer, al menos, de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública y cuyas características sean conformes con lo indicado en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero.

#### **Artículo 5.4.4.- Portales y accesos**

1. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los edificios contarán con un hueco de acceso al portal de entrada de ancho superior a 1,30 metros, dotado de, al menos, una puerta de paso de 0,80 metros.
2. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los portales y accesos de los edificios, reunirán las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero.
3. El desnivel que exista entre el exterior y el portal de entrada o entre este y el arranque de las escaleras de las viviendas de la planta baja tendrán, por lo menos, una entrada alternativa provista de una rampa de acceso con una pendiente máxima en función de la siguiente escala:
  - a Del 10% hasta un desnivel de 0,90 m.
  - b Del 8% hasta un desnivel de 1,20 m.
4. Cuando exista ascensor también deberá ser accesible la meseta de arranque y la entrada a cada vivienda.
5. Los portales tendrán una anchura mínima de 2,20 m. hasta el arranque de la escalera principal o ascensores si los hubiese. Una vez amueblados y libres del barrido de las puertas, permitirán inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro. Así mismo, su forma y trazado permitirá el paso de un rectángulo de 1,90 x 0,50 metros en posición horizontal.
6. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparate o vitrina comercial en los portales y accesos al edificio.

#### **Artículo 5.4.5.- Escaleras**

1. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, las escaleras de los edificios reunirán las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de

accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero.

2. La anchura libre mínima de las escaleras de utilización por el público y/o comunes será de 1,20 metros en todos los supuestos. Los descansillos tendrán, a su vez, una longitud mínima de 1,20 metros.
3. La anchura libre mínima en escaleras interiores de vivienda o local que no sean de utilización por el público y/o comunes será:
  - a 0,85 metros siempre que no sirvan a más de 3 plantas y/o que la suma de superficies construidas de la plantas a que sirven sea inferior a 300 m.
  - b 1,10 metros en los restantes supuestos.
4. Salvo en viviendas unifamiliares, la anchura de escaleras será uniforme en todo su recorrido y dispondrán de pasamanos situados a una altura de 0,90 a 0,95 metros sobre el nivel del pavimento.
5. Cada tramo continuo de escaleras no podrá tener más de doce tabicas ni menos de dos. Las dimensiones de huella y contrahuella (tabica), se mantendrán uniformes en toda la escalera con un mínimo de 28,00 centímetros para la primera y un máximo de 17,00 centímetros para la segunda.
6. Quedan expresamente prohibidos los peldaños compensados y las mesetas en ángulo y/o partidas, excepto en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores de viviendas en dúplex.
7. La anchura libre mínima en cualquier dirección de los desembarcos de escalera será 1,20 metros.
8. Se dispondrá de una escalera por cada 32 viviendas o cada 3.200 m<sup>2</sup> de superficie construida de las plantas a que sirvan. De cada dos escaleras, una de ellas podrá sustituirse por dos ascensores, sin perjuicio del cumplimiento de la Norma Básica de protección contra incendios
9. En edificios de uso residencial no se admiten escaleras de uso público y/o comunes sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En este último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, exceptuando la baja, con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de, al menos, 50 cm<sup>2</sup>. La iluminación nocturna artificial deberá ser mayor de 10 lux.
10. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucemario será superior a 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; se emplearán en su construcción materiales traslucidos. El ojo de escalera quedará libre en toda su altura y se podrá inscribir en él un círculo de al menos 1,50 m. de diámetro.
11. En edificios destinados en exclusiva a usos distintos al de vivienda se admiten escaleras sin iluminación y ventilación natural, siempre que el edificio cuente con un sistema de aire acondicionado y/o ventilación que dé servicio a la propia escalera rigiendo, en otro caso, las determinaciones establecidas para el uso de

vivienda.

#### **Artículo 5.4.6.- Rampas**

1. Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, las rampas existentes en el interior de los edificios reunirán las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero.
2. La anchura libre mínima de las rampas de utilización por el público y/o comunes será de 1,50 metros. Cuando sean suplementarias de una escalera podrán tener un ancho de 0,90 metros.
3. La pendiente longitudinal máxima se determinará en función de la longitud total de la rampa:
  - a Rampas de longitud menor de 3,00 metros, el 10%
  - b Rampas de longitud entre 3,00 y 10,00 metros, el 8%
  - c Rampas de longitud igual o superior a 10,00 metros, el 6%
4. Los descansos tendrán una longitud mínima de 1,50 metros y una anchura igual a la de la rampa. Siempre que haya tramos con distinta pendiente o tramos que alcancen la longitud máxima exigida, habrá un descanso. En los casos de giros a más de 90º sexagesimales, los descansos tendrán un área que permita inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro.
5. En todos los casos estarán dotadas de una protección en los lados libres a una altura entre los 5 y los 10 centímetros sobre el nivel del pavimento. Los pasamanos se colocarán a ambos lados a una altura de 0,90 metros sobre el nivel del pavimento.

#### **Artículo 5.4.7.- Ascensores**

1. Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, y en aquellos edificios en que por su destino sea manifiestamente innecesario, deberá instalarse un ascensor por cada escalera cuando la altura total entre plantas, incluidos los sótanos destinados a garajes, exceda de 3 plantas o 10,50 m.
2. Los ascensores tendrán, en todos los casos, las características establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero, y, al menos, las siguientes:
  - a Un ancho de 1,10 metros y una profundidad de 1,40 metros.
  - b Las puertas tendrán una anchura de paso libre de 0,80 metros y serán de apertura automática.
  - c El desembarque del ascensor se hará sobre un elemento común de circulación, dotado, en el espacio frente a la puerta, de un área en planta que permita la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro.
  - d Las botoneras se situarán a una altura entre 0,90 y 1,40 metros

sobre el nivel del pavimento

#### **Artículo 5.4.8.- Espacios de circulación interior**

Excepto en el caso de viviendas unifamiliares, los espacios de circulación en el interior de los edificios reunirán las condiciones establecidas en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, y su Reglamento de Desarrollo aprobado por el Decreto 35/2000, de 28 de enero, y, como mínimo, las siguientes:

a La forma y dimensiones de los espacios comunes de circulación permitirán el transporte de una persona en camilla desde cualquier local o vivienda hasta la vía pública. Estarán dotados de una anchura mínima de 1,20 metros, permitiéndose estrechamientos puntuales de 0,90 metros.

b Si las puertas de ascensores, viviendas o locales abren hacia un elemento común de circulación, las dimensiones establecidas en el apartado anterior se modificarán en lo que proceda para garantizar el cumplimiento de la Normativa de Incendios más exigente aplicable.

#### **Artículo 5.4.9.- Señalización**

Los edificios de uso público contarán con la señalización correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, posición de accesos y servicios, posición de aparatos de extinción de incendios, localización de medios de circulación para minusválidos, señalamiento del peldañado de escaleras, y cuanta otra señalización sea precisa para facilitar la orientación de las personas y la evacuación del edificio en caso de siniestro, de conformidad con lo señalado en la distinta legislación y normativa de accesibilidad y protección, así como en las ordenanzas municipales correspondientes.

#### **Artículo 5.4.10.- Prevención de incendios**

1. Las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.
2. Los edificios destinados a usos no residenciales deberán contar con salidas de emergencia.
3. Los locales destinados a usos no residenciales pero situados en edificios de uso residencial, no podrán comunicar con las plantas de vivienda o espacios comunes del edificio, salvo a través de un vestíbulo provisto con puerta de salida resistente al fuego durante 90 minutos.
4. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma o para su entorno, y suponga riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
5. En el caso de obras de acondicionamiento o de mayor nivel, las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### **Artículo 5.4.11.- Prevención de caídas**

1. Los huecos en fachadas exteriores o interiores, resaltos en el pavimento, perímetro exterior de terrazas, tendederos y balcones, cuya altura sobre el suelo supere los 0,50 m. estarán protegidos para prevenir las caídas. Como elemento de protección se emplearán antepechos o barandillas, cuyas alturas respectivamente serán iguales o superiores a 0,95 y 1,00 m.
2. Las escaleras, rellanos y bordes de forjado que recaigan sobre vacíos interiores, se protegerán mediante barandillas o antepechos de altura no inferior a 0,90 m.
3. El diseño de antepechos y barandillas impedirá que resulten inútiles al fin de protección a que se destinan.

### **CAPITULO 5. CONDICIONES ESTETICAS**

#### **Artículo 5.5.1.- Adecuación de las construcciones al ambiente**

1. Los edificios de nueva construcción, las modificaciones de fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán tener en cuenta el ambiente en que se encuentren y el efecto de su imagen sobre el paisaje, el espacio público y/o la edificación preexistente.
2. Los planes especiales de reforma interior podrán exigir la demolición de obras o instalaciones existentes en las que concurren circunstancias de inadecuación al edificio o al ambiente, demolición que irá vinculada a la restitución del inmueble a su estado original. También podrán establecer condiciones estéticas pormenorizadas aplicables a cualquier elemento constitutivo de la apariencia o imagen arquitectónica de los edificios, viario o espacios libres.

#### **Artículo 5.5.2.- Tratamiento de fachadas**

1. Los Proyectos de nueva planta, ampliación y reestructuración, así como aquellos que afecten al conjunto de la fachada, contendrán en todo caso el diseño de la planta baja del edificio.
2. Todas las fachadas, incluidos los cierres provisionales de planta baja, se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. La completa realización y remate de los recubrimientos de las fachadas será condición imprescindible para la concesión de la licencia de primera ocupación y/o uso.
3. Todas las fachadas, incluidas las de fachadas traseras, patios de manzana y demás patios, se tratarán como si fueran visibles desde la vía pública.
4. Las medianerías que, en virtud de las determinaciones de planeamiento, queden permanentemente al descubierto tendrán tratamiento de fachadas, pudiendo recubrirse con murales cerámicas o pintados que se integren en la imagen del edificio. Las medianerías que queden temporalmente al descubierto se protegerán con materiales que garanticen el aislamiento del edificio y se recubrirán con materiales, técnicas constructivas y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento.

5. Si el lienzo medianero de edificación, propia o colindante, queda visto como consecuencia de una obra de nueva planta o reestructuración total, la licencia que ampare la obra deberá incluir el tratamiento de la medianería. Si la Normativa aplicable lo permite, la nueva edificación podrá retirarse de la medianería una distancia suficiente como para que el lienzo medianero pueda considerarse fachada, permitiendo en él la apertura de huecos.
6. En edificación existente cabrá la apertura de huecos en medianerías que, en virtud de las determinaciones del planeamiento, queden, o hayan de quedar, permanentemente al descubierto, con las limitaciones que en cuanto a servidumbre de luces impone el derecho civil. Así mismo, en edificación existente cabrá la apertura de huecos sobre patios de parcela de la edificación colindante cuando ésta, por razones de catalogación u otro motivo, no pueda ser sustituida, mediante acuerdo entre los propietarios de ambas fincas, y el patio cumpla las dimensiones mínimas.
7. El Ayuntamiento podrá imponer el adecentamiento de las medianerías permanentes visibles desde espacios públicos, a cuyo efecto podrá imponer los materiales y soluciones más acordes con la escena urbana y características del lugar.
8. Los tendederos dispondrán de elementos que eviten que su contenido sea visible desde las vías o espacios libres públicos del entorno del edificio.

#### **Artículo 5.5.3.- Modificación de fachadas**

1. La modificación de fachadas requiere un proyecto del conjunto de la misma, que garantice la calidad y uniformidad de la intervención, y el compromiso unánime de la comunidad de propietarios, o del propietario único, de ejecutarlo conforme a sus especificaciones.
2. El cierre individual de terrazas y/o salientes no es autorizable, salvo que exista proyecto aprobado del conjunto y/o compromiso unánime de la comunidad de propietarios de ejecutarlo conforme a sus especificaciones, el cerramiento individual sea la puesta en práctica parcial de dicho proyecto. El cierre se realizará mediante fachadas ligeras constituidas exclusivamente por carpintería acristalada cuyo diseño y color deberán armonizar con la composición del resto de la fachada. No se permite el cierre de terrazas y/o azoteas que requiera la construcción de obras de fábrica, forjados o cualquier sistema de techumbre.
3. La apertura de nuevos huecos en fachada, la transformación de los existentes y/o la conversión de celosías de tendederos en huecos practicables, no es autorizable salvo que medie proyecto unitario de modificación de fachada y se ejecute en una sola vez.
4. El Ayuntamiento podrá requerir la adecuación a un diseño unitario de aquellas fachadas en las que sin mediar proyecto se hayan producido cerramientos de terrazas u otras modificaciones.

#### **Artículo 5.5.4.- Tratamiento de las cubiertas**

1. Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones óptimas de estanqueidad y conservación, ofrezcan una imagen adecuada desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.

2. El tratamiento, material y color de cubiertas deberá señalarse expresamente en los proyectos precisos para petición de licencia.
3. Las reparaciones parciales o intervenciones puntuales en cubierta respetarán los materiales preexistentes de la cubierta que se repara o modifica.
4. No se autorizará el uso de placas de fibrocemento lisas u onduladas en cubiertas visibles en edificación de uso dominante residencial.
5. En zonas de aplicación de la ordenanza de manzana cerrada los faldones de cubierta, de las nuevas edificaciones, deberán ser continuos, sin cambios de pendiente ni discontinuidades verticales.

#### **Artículo 5.5.5.- Instalaciones**

Todas las instalaciones de los edificios se deberán disponer en el interior de la edificación de modo que no sean visibles desde vías o espacios libres de uso público, con la salvedad de aquellas que por sus condiciones de funcionamiento y eficacia, deban estar al exterior.

#### **Artículo 5.5.6.- Publicidad exterior**

Se regulará mediante ordenanza municipal ordinaria; acotándose subsidiaria y provisionalmente mediante la presente normativa, cuya alteración no tendrá la consideración de Modificación de Plan General.

1. En suelo rústico, y en suelo urbanizable en tanto no esté ejecutado el planeamiento, en aplicación de la legislación sectorial vigente se prohíbe toda publicidad exterior. Sólo se podrán autorizar los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:
  - a. Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio.
  - b. Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollar en un terreno y colocados en el mismo.
  - c. Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles, previa autorización de la administración titular de la vía, podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 m. del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
2. En suelo urbano, o que pase a serlo en desarrollo del planeamiento, podrán instalarse anuncios y rótulos en las fachadas de los edificios siempre que cumplan las condiciones fijadas para las distintas posiciones en el resto de este artículo.
3. En planta baja:
  - a. En edificios catalogados dentro de los niveles 1 y 2 no se permiten sino letras sueltas sobrepuestas directamente a fachada.
  - b. En el resto de los edificios se permite la implantación de muestras o anuncios paralelos a la fachada y sobrepuestos a ella, o sobre toldos y marquesinas, así como banderines o anuncios que emerjan de la fachada, con las siguientes condiciones de implantación: situarse a más

de 3,00 metros sobre la rasante de la acera; saliente máximo de las muestras no superior a 0,30 metros; banderines separados al menos 1,00 metros del borde exterior del encintado de acera y con saliente no superior a 1,50 metros.

4. En plantas de piso de edificios de uso residencial:
  - a En edificios catalogados en cualquiera de sus niveles no se permite la implantación de publicidad exterior.
  - b En el resto de los edificios se prohíbe la implantación de banderines; las muestras podrán ocupar una franja de 0,70 metros como máximo, adosadas a los antepechos de los huecos, con un grosor máximo de 0,10 metros, independientes para cada hueco y sin reducir la superficie de iluminación de los locales. La implantación de muestras requerirá la previa autorización de la comunidad de propietarios del inmueble.
5. En plantas de piso de edificios de uso productivo, ya sea industrial, comercial o de oficinas:
  - a En edificios catalogados en cualquiera de sus niveles no se permite la implantación de publicidad exterior.
  - b En el resto de los edificios, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse muestras, no banderines, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación del frente de la fachada completa.
6. Por encima de la altura de cornisa se prohíbe en todos los casos cualquier tipo de anuncio
7. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aquellos elementos publicitarios que por su contenido, forma, color o luminosidad pueda causar molestias al vecindario.
8. Los elementos de publicidad exterior disconformes con lo estipulado en este artículo quedarán fuera de ordenanza. El Ayuntamiento podrá iniciar expedientes individualizados para suprimir esta condición.

#### **Artículo 5.5.7.- Protección del arbolado y plantaciones**

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé, u obliga, al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras, se adoptará una adecuada protección que impida su lesión o deterioro.
4. Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público, por causa de intervención de cualquier persona o entidad, deberá ser repuesta de forma inmediata, por

cada ejemplar eliminado se deberán plantar tres nuevos ejemplares de la misma o similar especie, (a determinar en cada caso por el Ayuntamiento, con un porte y edad semejantes al ejemplar perdido), en:

- a La parcela o terreno en que se vaya a realizar la actuación.
  - b En viario o espacio libre público que al efecto señale el Ayuntamiento.
5. La construcción de nueva edificación en ámbitos sujetos a estudio de detalle, o planeamiento especial o parcial deberá ir acompañada de al menos tres ejemplares arbóreos por: cada vivienda y estudio; cada 200 m<sup>2</sup> de edificación industrial; o cada 100 m<sup>2</sup> de otra edificación.
  6. Quedarán excluidos de la condición señalada en el apartado anterior, aquellos proyectos o edificaciones que, previo informe motivado de los servicios técnicos municipales, demuestren la imposibilidad de cumplir dicha condición por carecer en su ámbito de espacio adecuado para garantizar su prosperidad.

#### **Artículo 5.5.8.- Cerramientos**

1. Los cerramientos provisionales de solares y terrenos se situarán sobre la alineación oficial, tendrán una altura máxima de 2 m. y se formarán con materiales que garanticen su estabilidad y buen estado de conservación.
2. En las parcelas edificadas, se cumplirá la anterior condición para los cierres laterales de la parcela. Sobre esta altura y tras el cierre, podrán realizarse libremente plantaciones vegetales de cualquier tipo.
3. Los cerramientos frontales de parcelas edificadas, estarán constituidos por un zócalo de sillería, mampostería, hormigón, fábrica de ladrillo visto o, en su caso, del mismo material que constituya la fachada del edificio existente o proyectado, con una altura máxima de 1,00 m. medida sobre la rasante de la vía pública o del terreno colindante según su ubicación, completado en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes, hasta una altura máxima total de 1,50 metros. Sobre ésta altura y tras el cierre podrán realizarse libremente plantaciones vegetales de cualquier tipo.
4. Con independencia de lo expuesto en el punto anterior, los cierres artísticos existentes en la actualidad se mantendrán y consolidarán, conservándose en todo caso su diseño y traza, con las modificaciones que impongan la apertura de nuevos accesos para servicio de la finca.
5. Todo proyecto que suponga parcelación urbanística, y/o edificación no alineada a calle, explicitará el diseño y materiales de cerramiento previstos, cuya ejecución estará incluida y será obligatoria en la realización de las obras.

### **CAPITULO 6. CONDICIONES AMBIENTALES**

#### **Artículo 5.6.1.- Evacuación de aguas pluviales**

1. Se prohíbe el desagüe de pluviales por vertido libre, salvo cuando las aguas recaigan en patios o espacios libres de la propia parcela y no puedan deslizarse por escorrentía fuera de la parcela.

2. En todo proyecto de nueva edificación se incluirá de forma expresa e inequívoca la separación de bajantes y redes de aguas pluviales y residuales, que deberán conectarse a cada red de evacuación respectiva. En caso de inexistencia o imposibilidad justificada de tal doble conexión separada, se seguirá manteniendo la separación interior de las bajantes y redes, que podrán conducirse de forma unitaria a la acometida final a la red de evacuación a partir de una única arqueta que recoja las aportaciones de cada una de las redes de bajantes separativas, de tal manera, que en un futuro se pueda realizar definitivamente la separación de vertidos.

#### **Artículo 5.6.2.- Evacuación de aguas residuales**

1. En suelo urbano la evacuación de aguas residuales deberá acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Dicha conexión, así como la propia red de evacuación se realizará de acuerdo con lo indicado en el apartado 2. del artículo precedente.
2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá de arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá obtener la aprobación previa de los organismos competentes.
4. Estas condiciones tendrán carácter subsidiario respecto a ordenanzas, en vigor o de aprobación futura, tramitadas reglamentariamente.

#### **Artículo 5.6.3.- Evacuación de humos y ventilación.**

1. En ningún edificio de nueva planta de uso residencial se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos y gases, procedentes de calderas domésticas a gas para producción de agua caliente y calefacción, utilizando los patios comunes del edificio siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a Los conductos o chimeneas estén provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas.
  - b El paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas y no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.
  - c Los conductos se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a menos de 8 metros.
3. Los locales destinados a actividades económicas en plantas bajas de edificios de uso compartido deberán contar con conductos verticales independientes para ventilación forzada y extracción de humos y gases.
4. En todas las viviendas será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación en la cocina, activado estáticamente, destinado en exclusiva para este fin. Cuando la cocina esté incorporada al salón de estar - comedor se reforzará la ventilación mediante cualquier procedimiento que garantice la extracción de por

lo menos 20 metros cúbicos hora por cada metro cuadrado de superficie útil del conjunto de las piezas.

5. En las instalaciones de ventilación descritas en los apartados anteriores sólo se podrán conectar locales o piezas destinadas al mismo uso.

#### **Artículo 5.6.4.- Evacuación de residuos sólidos**

1. Los edificios de uso comercial y hostelería, contarán con un local para contenedores de basura, cuya ventilación se hará mediante chimenea independiente cuando carezca de ventilación natural directa suficiente. Su superficie útil será de 0,25 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, con un mínimo de 5 m<sup>2</sup>.
2. Los edificios destinados a equipamientos y administración pública contarán además con un local, o espacio no edificado, accesible desde la vía pública o desde un elemento común del edificio, para la instalación de contenedores destinados a residuos sólidos reciclables.

#### **Artículo 5.6.5.- Agua potable y dotación sanitaria**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con dotación suficiente para las necesidades propias de los usos que albergue. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y a cuantos otros sean necesarios para cada actividad. La reserva mínima de agua potable, en su caso, será de 50 litros por habitante y día, con un mínimo por vivienda de 200 litros por día.
2. Todos los edificios en los que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados.
3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no esté garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, a través del sistema de suministro municipal, u otro, que acredite la garantía sanitaria de las aguas.
4. Cada local independiente dispondrá al menos de:
  - a Cuarto de aseo propio dotado de lavabo e inodoro, o,
  - b Acceso, a través de zonas comunes de circulación, a aseos de uso colectivo, separados para hombres y mujeres y situados a una distancia máxima de 50 metros de recorrido y una planta de altura.
5. En todas las viviendas se instalará como mínimo un cuarto de aseo compuesto por baño o ducha, lavabo e inodoro.
6. El acceso a los cuartos de aseo deberá efectuarse obligatoriamente a lo largo de corredores, vestíbulos o distribuidores, y nunca desde piezas vivideras, excepto cuando la vivienda disponga de más de un cuarto de aseo, en este caso los restantes podrán tener acceso exclusivo desde los dormitorios.
7. Los cuartos de aseo deberán estar revestidos de material impermeable en todos

sus paramentos. Los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico con la correspondiente ventilación.

**Artículo 5.6.6.- Energía eléctrica**

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada a la red general o a un sistema adecuado de generación propia. De acuerdo con los contenidos del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
2. Los centros de transformación propios de un edificio no podrán situarse por debajo del primer sótano.
3. Todos los edificios en que existan instalaciones diferenciadas por consumidores, dispondrán de un local con características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

**Artículo 5.6.7.- Comunicaciones**

1. Todos los edificios dispondrán de buzones para correspondencia en un lugar fácilmente accesible por el servicio de correos.
2. Las viviendas en tipología colectiva y los locales en edificios compartimentados, contarán con intercomunicación en circuito cerrado con el portal.
3. Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de TV/FM y de redes interiores de telecomunicación, en los edificios destinados a vivienda colectiva o cuando se prevea la instalación de receptores en edificios compartimentados en locales de distinto propietario o usuario.
4. No cabrá la instalación de antenas de cualquier clase en fachadas a vía pública.

**Artículo 5.6.8.- Instalaciones de clima artificial**

1. Los aparatos de acondicionamiento, como cualquier tipo de instalación, no podrán en ningún caso sobresalir de la fachada tanto exterior como interior, o a patio de parcela o manzana, debiendo quedar, además, no visibles desde la vía pública e integrados en la composición de fachada.
2. La salida de aire caliente de la refrigeración deberá hacerse por cubierta, patios de parcela, o espacios libres de parcela. Cuando sea imposible el cumplimiento de esta condición, cabrá resolver la salida a espacio público, siempre que se sitúe a una altura superior a 2,50 m. sobre la rasante y no produzca goteo u otras molestias.

**Artículo 5.6.9.- Impacto de las actividades**

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado mediante ordenanza municipal ordinaria, acotándose, subsidiaria y provisionalmente, en sus efectos ambientales mediante la presente normativa, cuya alteración no tendrá la consideración de Modificación de Plan General.
2. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a En el punto o puntos en lo que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- b En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro de explosión.
- c En el perímetro del local, o de la parcela, si la actividad es en edificio aislado, para la comprobación de ruidos vibraciones, olores o similares.

**Artículo 5.6.10.- Emisión de humos y gases**

1. En ningún edificio de nueva planta se permitirá instalar la salida libre de humos y gases por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos y gases utilizando los patios comunes del edificio siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a El conducto o chimenea esté provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas.
  - b El paso y salida de humos no incida en huecos existentes o reduzca sus luces rectas y no se mermen las condiciones dimensionales mínimas del patio.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a menos de 8 metros.
4. Se exceptúan de todo lo anterior las instalaciones correspondientes a procesos industriales cuyas necesidades específicas así lo requieran siempre que estén situados en edificio de uso exclusivo.
5. Las chimeneas de evacuación de humos y gases correspondientes a actividades industriales, hoteleras o instalaciones colectivas de calefacción, contarán con filtros depuradores.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos y/o gases causa perjuicios al vecindario.
7. La concentración y densidad de contaminantes se regulará mediante los baremos establecidos en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

**Artículo 5.6.11.- Niveles de ruido admisibles**

1. El impacto acústico, producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano, estará limitado por los contenidos de la Ley 7/1997, de 12 de Agosto, de Protección Contra la Contaminación Acústica, acotándose, subsidiaria y provisionalmente, en sus efectos ambientales mediante la presente normativa. Cualquier alteración o modificación más restrictiva de los límites aquí establecidos, por legislación o normativa sectorial supramunicipal, o por ordenanza específica municipal, tendrá prevalencia sobre lo indicado en los puntos siguientes, lo que no tendrá la consideración de Modificación de Plan General.

2. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (DB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el Artículo 5.6.9., o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

CUADRO 3: LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

A)	ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (DB)	
		DÍA	NOCHE
	ACTIVIDADES INDUSTRIALES	70	55
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	65	55
	ACTIVIDADES TERCIARIAS, HOTELES Y VIVIENDAS	55	45
	EQUIPAMIENTO NO SANITARIO	55	45
	EQUIPAMIENTO SANITARIO	45	35

3. En todo caso, entre las 22,00 y las 8,00 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 DBA, el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales y los procedentes del tráfico.

CUADRO 4: LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

A)	ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (DB)	
		DÍA	NOCHE
	SANITARIO	30	25
	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO GENERAL	40	30
	ACTIVIDADES HOTELES PRODUCTIVAS TERCIARIO	30	30
	COMERCIAL	40	30
	ESTANCIAS	45	--
	VIVIENDA DORMITORIOS	55	55
	RESTO PIEZAS	45	40
		50	40

Si las medidas se realizan con las ventanas abiertas, los límites expresados se aumentarán en 5 DBA

#### Artículo 5.6.12.- Vibraciones

1. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el presente capítulo.
2. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias, independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a

paramentos.

**Artículo 5.6.13.- Seguridad frente a fuego**

1. Los edificios cumplirán la Norma Básica de Protección en vigor en el momento de su ejecución.
2. Los edificios destinados a actividades productivas situados en tejidos residenciales, mantendrán una distancia de seguridad libre de cualquier elemento que pueda contribuir a la transmisión de fuego, su dimensión estará en función de la peligrosidad del uso y de las características de la edificación.
3. Los locales destinados a actividades productivas situados en edificios no residenciales de uso compartido contarán con vía de evacuación estanca al humo, de cierre automático y de resistencia al fuego acorde con la peligrosidad de la actividad.
4. Los edificios destinados a actividades productivas situados en agrupación con otros edificios del mismo uso global, estarán separados entre sí por un muro sin aberturas, de resistencia al fuego adecuada a la peligrosidad de la actividad. Los muros de separación se rematarán en su parte superior con un diseño acorde al tipo de cubierta y resistente al fuego.
5. Cada local de servicio que contenga sustancias inflamables, cuartos de calderas, transformadores, o en el que se realicen operaciones que comporten riesgo de explosión o incendio, constituirá sector contrafuego.
6. Cada local en que exista riesgo de explosión o incendio: tendrá exterior al menos uno de sus cerramientos, construido con materiales adecuados; y, constituirá sector contrafuego.
7. Los conductos de evacuación de humos, sistemas de instalaciones y elementos constructivos de los edificios en que exista riesgo especial de incendio, deberán garantizar su resistencia al fuego durante el período de tiempo determinado en la Normativa vigente, para lo cual:
  - a Deberán estar homologados por un laboratorio oficial
  - b Deberán instalarse en obra cumpliendo las determinaciones de la NBE-CPI y legislación aplicable.

# INDICE

**TITULO 4. DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

**CAPITULO 1. SOBRE LAS DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Pag. 058**

**Artículo 4.1.1.-** Definiciones generales: alcance y contenidos.

**Artículo 4.1.2.-** Grupos de definiciones generales

**CAPITULO 2. TERRENOS Y PARCELAS Pag. 058**

**Artículo 4.2.1.-** Terreno

**Artículo 4.2.2.-** Parcela

**Artículo 4.2.3.-** Linderos

**Artículo 4.2.4.-** Regulación de linderos

**Artículo 4.2.5.-** Frente y Fondo de parcela

**Artículo 4.2.6.-** Frente y Fondo mínimos

**Artículo 4.2.7.-** Condiciones de parcela mínima

**Artículo 4.2.8.-** Superficies brutas y netas de suelo

**FIGURA 1.-** Crterios para la definición de frente, fondo de parcela **Pág. 061**

**Artículo 4.2.9.-** Superficie neta lucrativa

**Artículo 4.2.10.-** Parcela edificable: Dimensiones y condiciones geométricas mínimas

**Artículo 4.2.11.-** Solar

**Artículo 4.2.12.-** Terreno edificable

**Artículo 4.2.13.-** Parcelaciones urbanísticas

**Artículo 4.2.14.-** Deslindes

**Artículo 4.2.15.-** **Alineaciones**

**Artículo 4.2.16.-** Chaflanes

**Artículo 4.2.17.-** Rasantes

**Artículo 4.2.18.-** Rasantes del terreno

**FIGURA 2.-** Rasantes del Terreno y del Proyecto **Pág. 066**

<b>CAPITULO 3.</b>	<b>POSICION DE LOS EDIFICIOS.</b>	<b>Pag. 067</b>
Artículo 4.3.1.-	Límites de los edificios	
Artículo 4.3.2.-	Sólido capaz	
Artículo 4.3.3.-	Superficie ocupada	
Artículo 4.3.4.-	Índice de ocupación	
Artículo 4.3.5.-	Posición respecto de la alineación	
Artículo 4.3.6.-	Retranqueos a las alineaciones	
Artículo 4.3.7.-	Posición respecto a los linderos	
Artículo 4.3.8.-	Posición respecto a otros edificios	
Artículo 4.3.9.-	Zona de posición de la edificación	
Artículo 4.3.10.-	Espacio libre de parcela	
<b>FIGURA 3.-</b>	<u>Posición de los edificios</u>	<b>Pág. 070</b>
Artículo 4.3.11.-	Volúmen libre de parcela	
<b>CAPITULO 4.</b>	<b>FORMA DE LOS EDIFICIOS</b>	<b>Pag. 071</b>
Artículo 4.4.1.-	Altura de la edificación, definición y modo de regulación	
Artículo 4.4.2.-	Medición de la altura de los edificios	
Artículo 4.4.3.-	Altura de los edificios en esquina	
<b>FIGURA 4.-</b>	<u>Altura de la edificación</u>	<b>Pág. 073</b>
Artículo 4.4.4.-	Torreones y elementos singulares	
Artículo 4.4.5.-	Tipos de plantas	
Artículo 4.4.6.-	Altura de plantas	
Artículo 4.4.7.-	Construcciones por encima de la altura de cornisa	
Artículo 4.4.8.-	Construcciones por encima de la altura de coronación	
<b>FIGURA 5.-</b>	<u>Plantas, Definición y Tipos de alturas</u>	<b>Pág. 076</b>
Artículo 4.4.9.-	Cuerpos salientes sobre la línea de fachada	
Artículo 4.4.10.-	Elementos salientes sobre la línea de fachada.	
Artículo 4.4.11.-	Entrantes en la línea de fachada.	

**Artículo 4.4.12.-**  
**CAPITULO 5.**

Patios  
**SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS**

**Pag. 078**

**Artículo 4.5.1.-**

Superficie construida

**Artículo 4.5.2.-**

Superficie construida computable

**Artículo 4.5.3.-**

Superficie útil

**Artículo 4.5.4.-**

Superficie edificable; Índice de edificabilidad

**Artículo 4.5.5.-**

Cómputo de superficies destinadas a aparcamiento

## **TITULO 5.      CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

**CAPITULO 1.**

**SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION   Pag. 082**

**Artículo 5.1.1.-**

Condiciones generales de la edificación: alcance y contenido

**Artículo 5.1.2.-**

Grupos de condiciones generales de la edificación

**CAPITULO 2.**

**CONDICIONES TIPOLOGICAS**

**Pag. 082**

**Artículo 5.2.1.-**

Tipologías edificatorias

**Artículo 5.2.2.-**

Condiciones tipológicas subsidiarias

**Artículo 5.2.3.-**

Altura máxima de la edificación según número de plantas

**Artículo 5.2.4.-**

Alturas mínimas, libre y útil, de las plantas

**Artículo 5.2.5.-**

Condiciones de los sótanos

**Artículo 5.2.6.-**

Condiciones de planta baja

**Artículo 5.2.7.-**

Condiciones de altillo

**Artículo 5.2.8.-**

Condiciones de entreplanta y de planta tipo o piso

**Artículo 5.2.9.-**

Condiciones de espacio bajo cubierta

**Artículo 5.2.10.-**

Condiciones de las cubiertas

**Artículo 5.2.11.-**

Condiciones de áticos

**Artículo 5.2.12.-**

Condiciones de elementos sobre cubierta

**Artículo 5.2.13.-**

Condiciones de rasantes y altura de la edificación

**Artículo 5.2.14.-**

Condiciones de edificación en patio de manzana

**Artículo 5.2.15.-**

Reglas de colindancia

<b>FIGURA 6.-</b>	<u>Condiciones de rasante resultante</u>	<b>Pág. 092</b>
<b>FIGURA 7.-</b>	<u>Reglas de colindancia</u>	<b>Pág. 093</b>
<b>Artículo 5.2.16.-</b>	Condiciones de salientes y entrantes en fachada	
<b>Artículo 5.2.17.-</b>	Condiciones de la superficie edificable	
<b>CAPITULO 3.</b>	<b>CONDICIONES DE HIGIENE</b>	<b>Pag. 095</b>
<b>Artículo 5.3.1.-</b>	Definiciones: piezas, cuartos, locales	
<b>Artículo 5.3.2.-</b>	Condición de "exterior" de piezas o cuartos	
<b>Artículo 5.3.3.-</b>	Condiciones de "habitable" de piezas o cuartos	
<b>Artículo 5.3.4.-</b>	Tipos de patios	
<b>Artículo 5.3.5.-</b>	Anchura y altura de patios	
<b>Artículo 5.3.6.-</b>	Condiciones de patio de manzana	
<b>Artículo 5.3.7.-</b>	Condiciones de patios de parcela cerrados	
<b>Artículo 5.3.8.-</b>	Condiciones de patios de parcela abiertos	
<b>Artículo 5.3.9.-</b>	Condiciones de patios bajo rasante, o ingleses	
<b>Artículo 5.3.10.-</b>	Condiciones de patios mancomunados	
<b>Artículo 5.3.11.-</b>	Condiciones de patio en espacios y volúmenes libres de parcela	
<b>Artículo 5.3.12.-</b>	Condiciones de pasos en la edificación	
<b>Artículo 5.3.13.-</b>	Condiciones de cortes en los edificios	
<b>Artículo 5.3.14.-</b>	Tratamiento de patios	
<b>Artículo 5.3.15.-</b>	Acceso a cubiertas y patios	
<b>CAPITULO 4.</b>	<b>CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CALIDAD</b>	<b>Pag. 101</b>
<b>Artículo 5.4.1.-</b>	Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas	





- Artículo 5.6.8.-** Instalaciones de clima artificial
- Artículo 5.6.9.-** Impacto de las actividades
- Artículo 5.6.10.-** Emisión de humos y gases
- Artículo 5.6.11.-** Niveles de ruido admisibles
- Artículo 5.6.12.-** Vibraciones
- Artículo 5.6.13.-** Seguridad frente a fuego