

3.- NORMAS PARA LA
EDIFICACION EN SUELO URBANO

3.1.- CONDICIONES DE POSICION EN LA PARCELA.

3.1.1.- Las condiciones de posición (retranqueos, tipologías, etc.) de los edificios en las parcelas se fijan para cada zona en sus condiciones particulares. En cualquier caso, se respetaran las áreas • no ocupables definidas en los planos de zonificación.

3.1.2.- Las condiciones de posición de los edificios en las parcelas podrán cambiarse mediante planes especiales, estudios de detalle, o incluso proyectos de edificación que se refieran a manzanas completas. En cualquier caso, y salvo justificación razonada, sea justarán a alguna de las tipologías siguientes:

A) Edificación entre medianerías o cerrada. En este caso no se admitirán retranqueos, salvo que el proyecto prevea una solución arquitectónica que impida la visión de las medianerías y asegure el cierre visual del espacio público.

B) Edificación entre medianerías con retranqueos obligatorios a fachada, pero sin retranqueos laterales.

C) Edificación aislada o abierta, exenta en el interior de las parcelas. El retranqueo mínimo desde cualquier lindero será de 3 m. o la mitad de la altura máxima permitida si es superior. Las vallas de cerramiento de las parcelas deberán respetar así mismo el carácter abierto de la zona, no admitiéndose cierres de fábrica de altura superior a un metro, debiendo completarse el resto con verja o valla vegetal.

En zonas de edificación abierta, se admitirá la construcción de grupos de edificios adosados en los que el respeto de los retranqueos se refiera únicamente al conjunto edificado, siempre que se diseñen mediante un proyecto único, que se respete la parcela mínima o el número total de viviendas previsto, y que la dimensión máxima de cada bloque o conjunto de edificios adosados sea inferior a 50 m. medida en cualquier dirección.

3.2.- CONDICIONES DE OCUPACION.

3.2.1.- Estas condiciones son las que definen el porcentaje de la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación. Como superficie ocupada se entiende la mayor de las superficies construidas en cada planta del edificio. Las condiciones de ocupación se fijan en las condiciones particulares de cada zona.

3.3.- CONDICION DE EDIFICABILIDAD.

3.3.1.- Esta condición limitan la dimensión total de los edificios que pueden levantarse en una parcela o zona determinada. Pueden definirse directamente en m² de superficie construida, por m² de suelo, o en m³ de volumen construido por m² de suelo, y referirse a la superficie de la parcela neta una vez excluido el suelo de cesión obligatoria, o a la superficie bruta de las fincas originales. También pueden definirse indirectamente fijando las alturas máximas y la parte de la parcela que puede utilizarse para levantar estas alturas.

3.3.2.- Por superficie construida de un edificio se entiende la comprendida en cada planta por los límites exteriores de la edificación, excluyendo la superficie no cubierta, la superficie cubierta en planta baja abierta totalmente en su perímetro y con

uso público, los locales destinados a garajes o instalaciones vinculadas a los usos principales de los edificios, siempre que se sitúen en plantas que no se contabilicen como tales de acuerdo con la sección 3.4. de estas Normas, y los locales o parte de los mismos con una altura libre inferior a 1,5 m. medidos de suelo a techo. La superficie construida de un edificio será la suma de la de todas sus plantas.

3.3.3.- En estas Normas, y para el suelo urbano, las condiciones de edificabilidad se fijan en general de forma indirecta, salvo en los casos en los que, al quedar sin definir una ordenación de volúmenes concreta, es necesario redactar un plan especial o estudio de detalle para completar la ordenación de las Normas (ver normas particulares de polígonos).

3.4.- CONDICIONES DE ALTURA.

3.4.1.- Para la medición de alturas edificables se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por altura geométrica. Se entiende que han de respetarse las dos.

3.4.2.- Con carácter general, y salvo que se especifique otra cosa en las normas particulares, se permiten tres plantas, 10 m. de altura geométrica a alero, y 12.5 m. a cumbre, en todo el suelo urbano.

Forma de medir la altura geométrica.

3.4.3.- Como altura geométrica a alero se considerará la media de cada fachada a vía pública, desde la rasante de la acera, hasta el supradós del alero o elemento constructivo asimilable.

En edificación aislada, se considerarán todas las fachadas, con independencia de la situación de las calles o espacios públicos, y se sustituirá la rasante de la acera por la del terreno natural en contacto con la edificación cuando sea mas desfavorable.

En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura de cornisa deberá escalonarse de forma que en el punto más desfavorable de cada tramo no se podrá superar en más de 1 m. la altura permitida como media.

3.4.4.- La altura geométrica a cumbre será el resultado de sumar la cota máxima de la cubierta a la altura del alero, medida según el art. anterior.

Forma de medir el número de plantas.

3.4.5.- Al contabilizar el número de plantas, y salvo que se especifique otra cosa en las normas de zona, se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro de media en alguna fachada, medido desde la rasante de la acera hasta el supradós del primer forjado sobre rasante.

Se contabilizarán como dos plantas las que tengan una altura libre superior a 4,8 m. medidos de suelo a techo.

Elementos permitidos por encima de la altura máxima.

3.4.6.- En edificios de tres plantas, la inclinación máxima de los faldones de cubierta será de 30 grados. Siempre que sea posible, se procurará además evitar los hastiales de cubierta, procurando rebajar la altura de las cumbres.

3.4.7.- Por encima de la altura máxima se permiten las instalaciones de servicio del edificio, tales como cajas de ascensor, escaleras, torres refrigeradoras, etc., que podrán rebasar de forma puntual en un metro la altura máxima de cumbrera, y se situarán en cualquier caso por debajo de los planos a 45 grados trazados desde las intersecciones del plano superior del forjado de la última planta con los de las fachadas, sin tener en cuenta voladizos ni aleros.

3.4.8.- Podrán autorizarse aprovechamientos bajo cubierta cuando se respeten las alturas máximas a alero y cumbrera, siempre que no se realicen cuerpos al exterior de los planos inclinados de la cubierta.

3.4.9.- Los antepechos de terrazas o elementos decorativos similares tendrán una altura máxima de 1.5 m. sobre el supradós del forjado de cubierta, o plano asimilable. En caso contrario se contabilizarán como planta.

Parcelas con dos o mas calles.

3.4.10.- Las fachadas a dos calles que formen esquina, se considerarán como una única fachada a efectos de medición de alturas.

3.4.11.- En las parcelas con fachada a calles que no formen esquina y que tengan asignadas alturas diferentes, bien por ser distinta la altura permitida en cada fachada, o como consecuencia de las rasantes de las calles, podrá aprovecharse la altura mayor en un fondo de 15 m. medidos desde la calle que la justifique. A partir de este plano, las alturas se escalonarán proporcionalmente hasta alcanzar la cota correspondiente de la fachada con altura menor. En cualquier caso, y con carácter de mínimo, se respetará la altura máxima correspondiente a las fachadas con menor altura

permitida, escalonándose las plantas superiores bajo un plano de 45 grados a partir de esta altura.

Entreplantas

3.4.12.- Podrán autorizarse entreplantas en locales existentes siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

A) Cuando la altura libre de alguna de la plantas resultantes sea inferior a 2,4 m. solo podrá utilizarse para locales de servicio cerrados al público.

B) La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie útil del local primitivo.

3.5.- FONDO EDIFICABLE

3.5.1.- En los edificios de tres plantas, se limita el fondo edificable a 15 m., medidos perpendicularmente a las alineaciones de viales públicos en cada punto. Esta limitación no se aplicará a los sótanos, semisótanos y plantas bajas.

3.6.- SALIENTES DE LAS FACHADAS SOBRE LOS VIALES O ESPACIOS LIBRES.

3.6.1.- Los salientes de las fachadas, como voladizos, toldos, rejas, escaparates etc., se regulan con caracter general en esta sección, pero las condiciones particulares para las distintas zonas podrán introducir limitaciones más estrictas en razón de las circunstancias de cada caso.

3.6.2.- Los edificios no podrán sobresalir de la alineación

oficial bajo ningún concepto en un zócalo de 60 cm. de altura mínima, a medir desde la rasante de la acera en cada punto. En el resto de la fachada, se permitirán los salientes regulados en los arts. siguientes.

Rejas, escaparates y elementos decorativos.

3.6.3.- Se permite sobresalir 10 cm. por cualquiera de estos conceptos, siempre que el diseño del elemento saliente no suponga peligro para los peatones. Cuando su vuelo sea superior a este límite, se considerarán a todos los efectos como voladizos abiertos. En los edificios considerados de interés arquitectónico podrán permitirse sin embargo salientes superiores, siempre que se trate de elementos tradicionales debidamente documentados.

Toldos y marquesinas.

3.6.4.- Se permitirán únicamente cuando cumplan las condiciones siguientes:

A) Altura libre de 2,5 m. sobre la rasante de la acera.

B) Separación de una distancia igual o mayor que el vuelo desde las medianerías, con un mínimo de 60 cm.

C) En las plantas bajas, el vuelo máximo será 40 cm. menos que el ancho de la acera en cada punto, entendiéndose como aceras las zonas del viario por las que no pueden circular vehículos. Cuando no existan aceras diferenciadas no se permiten marquesinas ni toldos en p. baja. Cuando la calle no esté pavimentada, el Ayuntamiento estimará la anchura probable de la acera en cada punto en función de las características de la calle.

D) En plantas altas no se permiten marquesinas, pero podrán autorizarse toldos o banderines con un vuelo máximo de 1 m. cuando no se perjudique a la estética urbana.

Voladizos.

3.6.5.- Con carácter general se recomiendan únicamente los balcones y rejas de forja, así como miradores acristalados. Sin embargo, cuando no se trate de edificios catalogados, o áreas urbanas que conserven características estéticas especiales, se podrán ejecutar cuerpos volados abiertos o cerrados a una altura superior a 3,5 m. sobre la rasante de la acera o calzada en su caso, ocupando menos del 50% de la longitud de la fachada, con un vuelo inferior al 1/10 del ancho de la calle y un máximo de 1 m., y respetando una distancia mínima de 1m. a las medianerías.

En los edificios catalogados, o en las áreas que, a juicio del Ayuntamiento, concurren características estéticas especiales, se mantendrá la trama urbana y el carácter de los edificios existentes.

3.7.-CONDICIONES HIGIENICAS DE EDIFICIOS Y LOCALES.

Pacios de luces y ventilación.

3.7.1.- Se entiende por patio todo espacio no edificado en el interior de las parcelas, delimitado por fachadas interiores de los edificios, o por límites de propiedad. Los patios podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una

embocadura abierta en toda su altura a la vía pública o a un espacio libre.

3.7.2.- Las condiciones que se dan en estas Normas para los patios se entienden referidas a los patios cerrados y a los abiertos en los que la anchura de la embocadura sea inferior a la profundidad del mismo.

3.7.3.- Cuando un patio de luces sirva para iluminar o ventilar piezas habitables, sus dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro mínimo. A estos efectos, se consideran lados del patio las proyecciones verticales de las fachadas, incluyendo voladizos y resaltos.

3.7.4.- Se consentirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las normas siguientes:

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m. de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo.

Condiciones de las piezas habitables.

3.7.5.- Se considerara pieza habitable aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo, esparcimiento o trabajo, que requieran la permanencia continuada de personas.

3.7.6.- No podrán situarse piezas habitables en los sótanos.

3.7.7.- Todas las piezas habitables deberán ventilarse por medios naturales o mecánicos.

3.7.8.- La altura mínima de cualquier pieza habitable sera 2,4 m. En los locales abuhardillados podrá incumplirse esta altura en el 30% de la superficie de los mismos.

Condiciones específicas para las viviendas y edificios residenciales.

3.7.9.- Se consideran usos residenciales las viviendas, hoteles, residencias y en general cualquier edificio o parte del mismo destinada a la estancia o reposo de las personas.

3.7.10.- En plantas de sótano o semisótano no se admitirán piezas habitables vinculadas a un uso residencial.

3.7.11.- Toda vivienda o establecimiento residencial contará con huecos de ventilación suficientes para permitir la ventilación cruzada, es decir, situados en fachadas orientadas en, al menos, dos direcciones. No será necesario cumplir este requisito en los apartamentos con una superficie útil inferior a 60 m².

3.7.12.- Toda vivienda o establecimiento residencial deberá ser exterior, es decir, deberá contar con algún hueco de iluminación abierto a un vial, espacio libre, patio abierto, o patio cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro.

3.8.- DOTACIONES OBLIGATORIAS EN LOS EDIFICIOS.

Aparcamientos. Zonas de carga y descarga.

3.8.1.- Todos los edificios destinados a vivienda colectiva que contengan cuatro o más viviendas o apartamentos, dispondrán en el interior de las parcelas del espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos de los usuarios, a razón de un plaza por vivienda. El Ayuntamiento, de forma motivada, podrá dispensar total o parcialmente de esta obligación cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tratarse de obras de rehabilitación o reacondicionamiento de edificios existentes, y la tipología de los mismos no permita la instalación de las plazas necesarias.
- b) Que el viario existente no permita la adecuada accesibilidad de los vehículos hasta la parcela.
- c) Que la instalación de las plazas suponga irremediablemente una agresión a la estética urbana.

La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento será 2,2 x 4,5 m. No se considerará como plaza ningún espacio que, aún teniendo estas dimensiones, carezca de fácil acceso para los vehículos.

3.8.2.- En los locales comerciales, de espectáculos, o industriales con superficie útil superior a 200 m², será obligatorio prever un lugar en el interior de la parcela para carga y descarga de mercancías, y para aparcamiento de los vehículos relacionados con la actividad a razón de una plaza por cada 100 m² de edificación. En los locales sujetos al Reglamento de Espectáculos y A. Recreativas, y en los talleres de reparación de vehículos, la reserva mínima será de una plaza por cada 25 m² construidos. El Ayuntamiento podrá dispensar de esta obligación de forma motivada, por los mismos motivos enunciados en el art. anterior.

3.9.-CONDICIONES AMBIENTALES Y DE RELACION CON EL ENTORNO.

3.9.1.- Para la regulación de luces y vistas se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

Vertido de aguas residuales.

3.9.2.- Los vertidos se realizarán a la red municipal de alcantarillado, prohibiéndose otro tipo de vertidos en el suelo urbano.

3.9.3.- Las aguas residuales procedentes de procesos industriales o instalaciones no residenciales, se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de su vertido a la red municipal de alcantarillado, de forma que los vertidos a esta red cumplan las condiciones mínimas señaladas en el capítulo dos de estas Normas. Los locales que alberguen estas actividades, contarán con una arqueta general de recogida de aguas inspeccionable en cualquier momento por los servicios municipales o provinciales.

Ruidos.

3.9.4.- Las condiciones de este apartado se aplicarán siempre que las condiciones particulares de zona no especifiquen nada en contrario.

3.9.5.- El nivel • de ruido interior en viviendas o edificios dotacionales, procedente de fuentes exteriores distintas del trafico rodado, no superará los 45 dbA entre las 8 y las 22 horas, ni los 30 dbA entre las 22 y las 8 h. La medición se efectuar a 1,5 m. de altura, en el centro de las habitaciones, con los huecos cerrados y eliminando toda posibilidad de ruidos interiores. Los propietarios de las instalaciones productoras de ruido tienen la obligación de tomar las medidas necesarias para evitar su transmisión, de forma que no se llegue a los niveles anteriores.

3.9.6.- Los elementos constructivos de separación entre cualquier actividad que pueda considerarse como foco de ruido y cualquier recinto contiguo, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 45 db a ruido aéreo si la actividad solo funciona de día, y 60 db si lo hace durante la noche (22 a 8 h.). En cerramientos no colindantes directamente con otros locales estos límites podran disminuirse en 10 db. En cualquier caso, cuando el foco emisor de ruido sea un elemento puntual, el aislamiento podrá limitarse al foco emisor. El cumplimiento de las disposiciones de este art. no exime de la obligación de ajustarse a los niveles del anterior.

3.9.7.- Las fachadas y cubiertas de locales que alberguen actividades nocturnas que puedan considerarse como emisoras de ruido, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 35 dbA. Por este

motivo, no se admitirá la existencia de ventanas practicables, y el acceso al local contará con un vestíbulo de insonorización. Cuando la actividad solo funcione de día, se considera suficiente el cumplimiento de la NBE-CA-82.

3.9.8.- Al objeto de impedir la transmisión de ruidos molestos en los edificios, todas las instalaciones o maquinaria susceptible de producir vibraciones se aislará mediante apoyos y manguitos elásticos del resto del edificio. Por el mismo motivo, no se autorizara la instalación de actividades con maquinaria en cualquier planta distinta de la que apoye directamente sobre el terreno.

3.10.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se fijan en las condiciones particulares de zona.

3.11.- CONDICIONES DE USO.

3.11.1.- El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas municipales las condiciones específicas que deben reunir los edificios o instalaciones para que pueda desarrollarse en ellos una actividad determinada. En cualquier caso, se exigirá el cumplimiento de la legislación sectorial que afecte a estos edificios o instalaciones, cuando la propia legislación le otorgue competencias para ello.

3.11.2.- En las condiciones específicas de las zonas se definen limitaciones para los usos que pueden instalarse en cada caso. A estos efectos, se establece la siguiente clasificación de usos urbanos.

A) Residencial, entendiéndose por tal la vivienda, pero no

los hoteles, residencias colectivas o similares, que se considerarán servicios terciarios.

B) Industriales, entendiéndose por tal el que tiene como finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

El uso industrial se clasifica en las categorías siguientes:

1.- Talleres domésticos. Estos talleres se limitan con una superficie útil máxima de 500 m², y se destinarán únicamente a actividades artesanales o relacionadas con la reparación y tratamiento o almacenamiento de productos de consumo local.

2.- Industria en general. Cuando no se destinen a actividades artesanales o relacionadas con la reparación o almacenamiento de productos de consumo local, u ocupen mas de 500 m² de superficie.

c) Agropecuario, entendiéndose por tal el que tiene por objeto la realización de actividades primarias de carácter agrícola o ganadero, que puedan producir molestias a las viviendas.

El uso agropecuario se clasifica en las categorías siguientes:

1.- Instalaciones domésticas. Situadas en corrales anexos a la vivienda permanente de los propietarios, sin originar tránsito de animales por la vía pública, y destinadas exclusivamente al consumo interno de la unidad familiar.

2.- Instalaciones agropecuarias en general, cuando no

puedan incluirse en el apartado anterior.

d) Servicios terciarios, cuando tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como el comercio al por menor, información, administración, gestión, etc.

e) Dotacional, cuando está destinado a la prestación de un servicio público, ya sea de iniciativa pública o privada.

f) Viales, o espacios no edificables destinados al transporte y comunicaciones.

g) Espacios libres y zonas verdes, entendidos como espacios de uso público no edificables, destinados a parques y jardines, o en general al reposo y esparcimiento de la población.

h) Infraestructuras urbanas, entendidos como espacios destinados