

**CAPITULO 3****NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS**Artículo 195.- Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta Normativa de carácter general y las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas. Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. Queda prohibido construir áticos, buhardillas, etc., por encima de la altura máxima edificable.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación lindante con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 0,60 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.



f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 0,60 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

I) Uso no residencial del local donde se situe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

II) Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.

III) Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

i) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierres). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,50 m. retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial. Con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.

j) Elementos salientes de edificación. Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

I) De protección. (aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada.

II) De Instalaciones. (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 15 cm.

III) De composición y ornato. (molduras, impostas, zócalos, etc). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En



plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 10 cm. en aceras mayores de 1,00 m. y 5 cm. en las de dimensión inferior.

IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a las Condiciones Estéticas o de Composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

k) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

l) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

I) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

II) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de  $H \times H$  siendo H la altura mayor de las edificaciones.



III) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a  $1/3$  de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a  $1/3$  de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ámbos parámetros será de 3 m.

IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a  $1/4$  de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a  $1/4$  de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

V) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en las  $3/4$  partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a  $1/5$  de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

VII) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L del frente abierto no será inferior a  $1/6$  de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

VIII) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.



Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm<sup>2</sup>. y la de los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup>. y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M<sup>o</sup> de la Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

IX) Construcciones en los patios: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrollen las NN. SS. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

X) Cubrición de patios: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

#### CAPITULO 4

#### NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

##### Artículo 196.- Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos

a) Superficie útil. Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

b) Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.

I) Sala de estar. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m <sup>2</sup> .)	12	14	16	18

