

CAPITULO IV : REFERENTE A EDIFICACION

TITULO II: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y DE URBANIZACION.

Estas Normas Generales complementan a las Normas Específicas para cada tipo de suelo, por lo tanto, cualquier actuación deberá ajustarse a las primeras en los casos de inexistencia de normativa u ordenanza específica.

CAPITULO IV. REFERENTE A EDIFICACION.

N.19. SOLAR EDIFICABLE.

A efectos de estas Normas Subsidiarias, tendrán la calificación de Solar las superficies de suelo urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Acceso rodado o peatonal.
- Abastecimiento de agua, desde la red municipal.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de alcantarillado.
- Suministro de energía eléctrica.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- Encintado y terminación de aceras.
- Alumbrado público.

N.20. DEFINICIONES.

A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa a continuación:

20.1. Alineaciones oficiales.

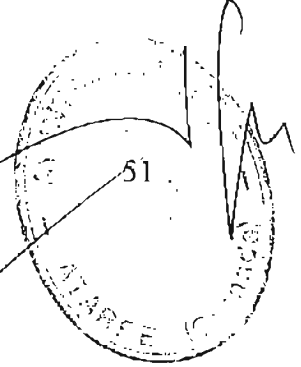
Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones o Estudios de Detalle o Planes Especiales que se redacten y que fijen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles y plazas.

20.2. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los viales existentes.

20.3. Fincas fuera de línea.

Son aquellas en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por



las alineaciones actuales.

20.4. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en los documentos oficiales vigentes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

20.5. Rasante del terreno.

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva el terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su topografía, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultánea al de edificación o urbanización.

No obstante, la alteración máxima en parcela individual será de $\pm 0,20$ m., en línea de fachada y de $\pm 0,20$ m. en línea posterior paralela a fachada. Estos dos puntos conforman una rasante imaginaria que será la rasante oficial del terreno.

20.6. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

20.7. Parcela mínima.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúna los requisitos mínimos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona.

20.8. Retranqueo.

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma.

Se puede fijar también para los restantes linderos de la parcela en la respectiva ordenanza específica.

20.9. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que conforma el techo de la última planta.

También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja y ático si lo hubiese legalmente. No se incluye la que pudiera surgir bajo cubierta según un

plano inclinado a 30 grados. Este, formal y estéticamente, estará bajo la cubierta de teja del edificio. Por lo tanto, no se podrán abrir huecos en un plano vertical, sino sólo en el mismo plano de la cubierta del edificio.

20.10. Altura de la edificación en la intersección de calles de distinto ancho.

Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho a lo largo de la calle de menor ancho, hasta 15 metros de profundidad de intersección.

A efectos de reparcelación se considerará como volumen a distribuir el que resulte de aplicar las líneas límites fijadas en los criterios de partida.

20.11. Altura de edificios con fachada opuesta a calles de distinto ancho.

En este caso, se tomará para cada calle la altura correspondiente.

Estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

De igual manera se procederá en edificios con fachadas opuestas a calles del mismo o distinto orden y cuyas rasantes den lugar a diferencia de plantas teniendo asimismo en cuenta que los fondos mínimos edificables rigen para la proyección horizontal de parcela.

20.12. Edificaciones con fachada a otra plaza.

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya, hasta una longitud de 15 metros desde la alineación de dicha plaza.

20.13. Profundidad máxima en que se conserva la altura de la edificación.

En todos los casos la altura fijada para un ancho de calles o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de otras calles.

20.14. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

20.15. Altura de pisos o plantas.

Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos, es decir, de suelo a suelo totalmente terminada.

20.20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Se entienden así los elementos singulares tales como casetas de ascensor, escaleras de acceso a terrazas, depósitos elevados, elementos singulares, etc., que necesariamente quedarán en la planta descrita en la Norma N.20.9, aún cuando sobrepase la inclinación de 45 grados.

20.21. Pasajes Comerciales.

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales.

Se permitirán pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

Su altura libre, será semejante a la de la planta ó plantas comerciales.
Su ancho no será inferior a 3 m.

N.21. ALTURAS DE EDIFICACIONES.

21.1. Determinación de alturas.

Dado que las alturas de la edificación en planeamientos anteriores se daba en función del ancho de la calle, existe en el suelo urbano consolidado una cierta homogeneidad de alturas por calles, que no siempre se refleja en las manzanas, por lo que parece conveniente mantener ese criterio en el suelo urbano directo, definiendo las alturas en función de la tipología en suelo urbano incluido en unidades de ejecución y al que pase a ser urbano por los mecanismos previstos para ello en éstas Normas, en el T.R.L.S. y sus Reglamentos. En éste caso, se tomará como altura de la edificación para cada manzana el que figura para cada tipología en calles mayores o iguales a 9 m. en la correspondiente ordenanza particular.

21.1.1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de determinaciones: por número de plantas y por distancia vertical.

Cuando las ordenanzas particulares de cada zona señalen ambos parámetros, habrán de respetarse los dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera o del terreno hasta la cara superior del alero.

21.1.2. En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 25 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 75 cms., a efectos de la medición de alturas.

21.1.3. En caso de que por tratarse de un mismo edificio que de fachada a varias calles en declive y no sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan por encima de un plano inclinado a 45 grados a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada correspondiente.

21.1.4. En caso de edificación aislada, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada o escalón de esta. Medida en su punto medio y a partir de la cota del terreno.

21.1.5. En ningún caso, la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona.

21.2. Altura libre de pisos.

La mínima/máxima alturas libres de pisos serán las siguientes:

- En plantas destinadas a vivienda: 2,50 metros/3 metros.
- En Locales comerciales: 3,00 metros/3,50 metros.
- En garajes y aparcamientos: 2,20 metros/3 metros.

Las alturas máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

- Planta baja: 4,50 metros.
- Planta superior: 3,00 metros.

21.3. Entreplantas.

En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 % de la superficie del local, y con altura libre encima de 2,20 m., en cada entreplanta.

Retranqueándose siempre de la fachada ó alineación 3 metros como mínimo y teniendo su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa.

N.22. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

22.1. Generalidades.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción privada, incluidas las subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de este (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

22.2. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones, respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Dichos retranqueos no podrán alterar la máxima altura de edificación permitida y la máxima edificabilidad permitida, y se autorizarán siempre y cuando se cumpla lo especificado en las Normas específicas para suelo urbano.

22.3. Cuerpos volados cerrados.

No se permitirán vuelos cerrados en calles con ancho inferior a 8 metros.

El saliente de la línea de fachada no será mayor de 1/10 de la anchura de la calle, siendo el límite superior de 1 metro.

La longitud máxima de los cuerpos volados cerrados será como máximo del 60 % de la longitud de la fachada.

Quedarán separados de la finca colindante una longitud igual al vuelo en cada punto.

En todo caso, el saliente deberá quedar remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

En edificaciones en esquina podrá acumularse indistintamente los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

22.4. Balcones o voladizos abiertos.

Se admiten voladizos abiertos o balcones, fuera de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán a una altura no inferior a 3,50 metros sobre la rasante, o de 3,00 metros si se trata de vuelos en calles peatonales o con aceras de ancho doble del vuelo permitido.

- El vuelo máximo permitido será el siguiente, si no se estipula lo contrario en las Ordenanzas específicas:

a.) En calles con acerado: 10% del ancho de la calle, sin que sea superior al 85% del ancho de la acera.

b.) En calles peatonales: 10% del ancho de la calle.

c.) En calles sin acerado, con tráfico rodado: 5% del ancho de la calle.

- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,00 metros.

- Los vuelos se separarán un mínimo de 60 cms., respecto de las medianerías.

22.5. Miradores.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

22.6. Salientes no estructurales.

Los salientes no estructurales, rótulos, marquesinas, portadas, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 3,00 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado, respetando en todo caso el terreno.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial, lo que se especifique en esta misma Norma.

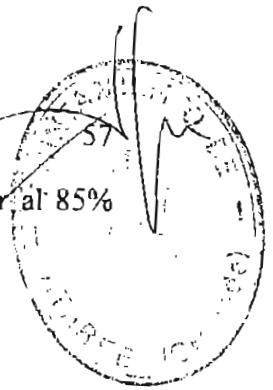
Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle con ocupación de la misma. Cuando por normas de rango superior o complementarias a estas, sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

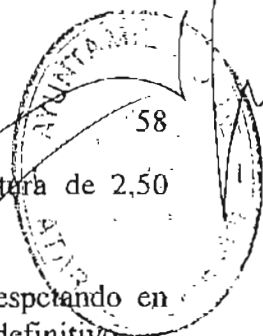
Como mayor concreción se establece lo que sigue:

- Marquesinas y Toldos: En las marquesinas de altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

- En las zonas del casco consolidado, las marquesinas respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio teniendo en cuenta la estructura visible del mismo, de tal modo que no se superpongan ni oculten a pilastras, jambas, dinteles o arcos.

En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de 3 metros.





pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros.

Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíbe los apoyos en calzada o acera de carácter definitivo.

- Portadas, escaparates y vitrinas: Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficina, o análogos como en la de los huecos del portal, sólo es permisible sobresalir de la alineación oficial 0,14 metros en calles de hasta 15 metros de ancho y 0,24 metros en calles de más de 15 metros.

Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en zona del casco antiguo o de protección histórico-artístico, se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso "neón", plástico, etc. En los proyectos de instalaciones comerciales, deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:20 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

- Anuncios y muestras: Un saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

* Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

* En planta baja, podrá únicamente ocupar un faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros, del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse las jambas.

* No se permitirán en la zona del casco antiguo así como en la zona de transición de casco actual, más que las de letras sueltas de tipo clásico, superpuestas directamente a la fachada, o bien de hierro forjado, o aquellas que a juicio del Ayuntamiento, armonicen

con la edificación.

* Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo de la que tenga la finca, debiendo estar ejecutados con letra suelta.

* En los edificios exclusivos, con usos de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrá instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, ó huecos, ó descompongan la ordenación de la fachada.

* Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio.

* En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

- Banderines: En cualquier punto de la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros.

Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0,80 metros, en calles de ancho inferior a 12 metros y podrán tener una altura máxima de 0,90 metros.

En las zonas del casco antiguo, así como transición de casco se permitirán las verticales con altura no superior a 0,90 metros, siendo obligatoriamente de hierro forjado o madera y con saliente máximo igual al fijado para los balcones, y de 0,80 metros, en calles de ancho inferior a 12 metros.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

N.23. PATIOS.

23.1. Patios interiores o de parcela.

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela o de lucas, tendrán una superficie no inferior a 9 m²., y un lado mínimo de 3



metros. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de tres metros de diámetro. No obstante, las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanza esta altura permitida. La dimensión mínima será de 3 metros.

Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo con un límite de 1/5 de la altura de la edificación.

Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros. La forma de la planta del patio será tal que permita se trace en ella una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo, a estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

23.2. Patios abiertos a fachada.

En edificación en manzana cerrada, siempre que así lo admita el Ayuntamiento, previa presentación de propuesta, se admiten patios abiertos a fachada siempre que se cumpla lo siguiente:

- Su anchura mínima será de tres metros.
- Su fondo máximo no será superior a su anchura.
- No deberán crear medianerías vistas de los edificios colindantes.
- En la planta baja, en caso de que existan, irán cerrados mediante paramento opaco hasta una altura de tres metros como mínimo.
- No podrán abrir a ellos terrazas lavadero ni se dispondrán tendederos.
- Su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada.

23.3. Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

N.24. CERRAMIENTOS Y CERCAS

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

En las zonas de edificios, residenciales o industriales, aislados o retranqueados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas sólo podrán tener la altura de un metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta los tres metros las rejas u otra construcción permeable visualmente si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de tres metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos metros desde la rasante del patio más alto.

N.25. SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligarlos a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

N.26. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

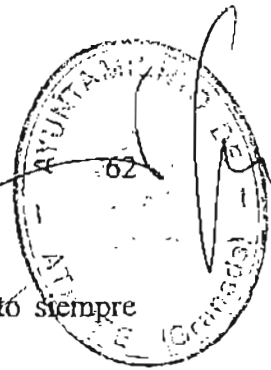
En los edificios que queden explícitamente fuera de ordenación por estar disconforme con los planeamiento de estas N.N.S.S., no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Las obras de reforma interior en estos casos, sólo se autorizarán cuando la altura libre de pisos sea superior a 2,40 metros.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

N.27. OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse



en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo justificado informe técnico.

N.28. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS DE LOS EDIFICIOS.

28.1. Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros/habitante/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal o, en ausencia de ésta, con fosa séptica.

28.2. Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

28.3. Condiciones mínimas de las viviendas.

Toda vivienda familiar, además de cumplir con la Normativa relativa a uso específico, se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, dormitorio y un cuarto de aseo con lavabo, inodoro y ducha. Las habitaciones dormitorios serán independientes entre sí de forma que no sirvan de paso a otras.

La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas, a excepción de los cuartos de aseo, los cuales podrán ventilar mediante conductos provistos, en cubierta, de aspirador estático.

La altura mínima libre de todas las habitaciones será de 2,50 metros y la anchura mínima de los pasillos y escaleras 0,85 metros.

En las casas colectivas o plurifamiliares, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el espacio exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de ventilación de 500 centímetros cuadrados y una superficie mínima de iluminación de 1 m². En edificios de vivienda unifamiliar las escaleras interiores podrán no tener huecos de iluminación o ventilación. En edificios de hasta tres plantas, sin contar la planta baja, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1 metro de diámetro. Ancho de escaleras de viviendas plurifamiliares, dimensiones mínimas de V.P.O. en cuanto a diseño.

En edificación de manzana cerrada, no se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que como mínimo no dispongan de un dormitorio o estancia con fachada a espacio exterior de uso público o, patio en el que sea inscribible un círculo de 6m., de diámetro en toda su altura.



En edificación en manzana cerrada, los sótanos y semisótanos no podrán destinarse a vivienda.

En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, estos deberán independizarse y dotarse de acceso distinto e independiente.

En todo caso, todas las edificaciones de viviendas de nueva planta de Protección Oficial, cumplirán con lo exigido en su normativa específica.

Los garajes comunitarios cumplirán los requisitos mínimos de V.P.O., en cuanto a diseño.

N.28.4. Condiciones acústicas, aislamiento e incendios.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido por las Normas:

1. Norma Básica NBE-CA-81: Condiciones acústicas de los edificios, aprobada por Real Decreto 1.909/1.981, de 24 de julio, y corregida en el BOE 7-10-82.

2. Norma Básica de la Edificación: NBE-CT-79, sobre Condiciones Térmicas de los Edificios, aprobada por Real Decreto 2.429/1.973, de 6 de julio.

3. Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios aprobada por Real Decreto 279/1.991, de 1 de Marzo.

4. Norma de accesibilidad.

N.29. TIPOS DE EDIFICACION.

Se definen los siguientes tipos globales de edificación:

RESIDENCIAL (R).

* INTENSIVA (RI).

- Manzana Cerrada Densa (MCD).
- Manzana Cerrada (MC).
- Manzana Cerrada de Inclusión (MCI).

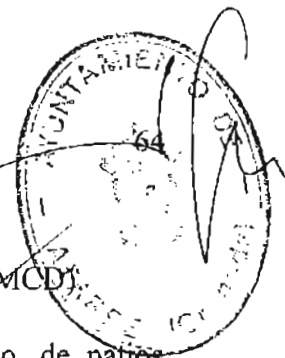
* EXTENSIVA (RE).

- Vivienda Unifamiliar (VU).
 - Adosada (VUA).
 - Pareada (VUP).
 - Artisanal (VUAr).

INDUSTRIAL (I).

TERCIARIA (T).

EQUIPAMIENTO (E).



Las características de cada tipo son:

29.1. RESIDENCIAL INTENSIVO. Edificación en manzana cerrada densa (MCD).

Es aquella que ocupa en planta baja toda la parcela, disponiendo o no, de patios interiores de parcela con fines de ventilación e iluminación.

Los patios cumplirán las condiciones señaladas en la Norma 23 de este Capítulo.

La altura máxima de la edificación no será superior a la señalada como máxima en las ordenanzas específicas señaladas para la zona correspondiente.

La edificabilidad, de acuerdo con la Norma 20.18, no será superior a la fijada en las ordenanzas específicas señaladas para la zona correspondiente.

29.2. RESIDENCIAL INTENSIVA. Edificación en manzana cerrada (MC).

Es aquella que no ocupa toda la parcela, disponiendo o no de patios interiores con fines de ventilación e iluminación.

Los patios cumplirán las condiciones señaladas en la Norma 23 de este Capítulo.

La altura máxima de la edificación y su edificabilidad no serán superiores a las apuntadas como máximas en las ordenanzas específicas.

29.3. RESIDENCIAL INTENSIVA. Edificación en manzana cerrada de inclusión (MCI).

Es aquella que además de cumplir con lo especificado en la norma N.29.2., debe de ejecutar o liberar sistemas locales diversos.

29.4. RESIDENCIAL EXTENSIVA. Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada (VUA).

Es aquella que se corresponde con el uso de vivienda unifamiliar en hilera, ocupando parte de la parcela.

La edificación se realiza adosándose a los linderos laterales, sin perjuicio de servidumbres legales.

La alineación oficial de los viales se mantendrá y conformará con la fachada del edificio o bien tal y como se describe en la N.23, para patios abiertos a fachada.

29.5. RESIDENCIAL EXTENSIVA. Residencial Vivienda Unifamiliar Pareada (VUP).

Es aquella que se corresponde con el uso de vivienda unifamiliar caracterizado por la agrupación de dos viviendas unifamiliares que forman un conjunto individual.

Manteniendo las mismas características que el adosado en cuanto a servidumbres y alineaciones de fachada.

29.6. RESIDENCIAL EXTENSIVA. Residencial Vivienda Unifamiliar Artesanal (VUAr).

Es aquella que se corresponde a la edificación de viviendas unifamiliares, en planta alta, sobre planta baja destinada a local comercial o industrial de tipo artesanal, cuya explotación es llevada a cabo por la unidad familiar de la vivienda situada en planta alta.

29.7. INDUSTRIAL (I).

Es aquella que como su nombre indica se corresponde con el proceso industrial.

29.8. TERCIARIA (T).

Es aquella que referida a actividades que con carácter lucrativo se orientan al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público y a toda actividad administrativa ya sea privada o pública.

29.9. EQUIPAMIENTO (E).

Es aquel que se corresponde con las actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social para satisfacer las necesidades colectivas de la población y cuya titularidad puede ser pública o privada.

N.30. USOS DE LA EDIFICACION.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

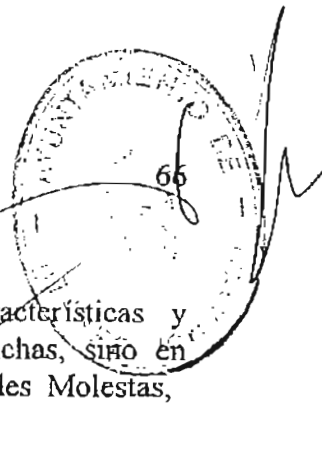
- 1.) Uso RESIDENCIAL.
- 2.) Uso INDUSTRIAL.
- 3.) Uso PUBLICO.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones, siendo todos compatibles salvo el Uso Industrial, según especifique el punto siguiente número 2.

1.) Uso de VIVIENDA.

Clase 1. Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Clase 2. Vivienda plurifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.



2.) Uso de INDUSTRIA.

En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1ª Categoría: Actividades sin molestia para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruidos al exterior no produzcan otras molestias especiales, Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

2ª Categoría: Actividades Molestas compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que la emisión fónica transmitida a las viviendas colindantes no exceda de 37 decibelios durante el día (de 8 a 22 horas), ni de 32 decibelios por la noche (de 22 a 8 h.) y la que transmita al ambiente exterior esté en los límites de 45 decibelios por la noche y 55 decibelios de día ni vibraciones (menor o igual a 5 Pals); gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico, Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Se permiten en edificios exclusivos o independientes, en anejos de viviendas unifamiliares o en plantas baja, semisótano o sótano de los edificios de vivienda plurifamiliar.

Se exigirá en todo caso el cumplimiento de las NBE-CA y NBE-CPI.

3ª Categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación tan rigurosa, excluyéndose las nocivas y peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

Se permiten en edificio exclusivo e independiente, con fachada a la calle, siempre y cuando cumpla con la Normativa específica de protección en relación a su uso y en cualquier caso, con las Normas NBE-CA y NBE-CPI.

4ª Categoría: Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda.

Comprende esta categoría la industria en general, cuya superficie, potencia y características no afecten el carácter del área donde se ubique, excluyéndose las nuevas o peligrosas.

Sólo se permiten en suelo destinado a dicho uso, bajo las condiciones fijadas en su normativa específica y en edificios exclusivos e independientes.

3.) Uso PUBLICO.

Se divide en las siguientes clases:

- RS: Residencial (Hoteles y Moteles).
- CU: Culturales.
- RL: Religiosos.
- AD: Administrativos.
- SA: Sanitarios y Asistenciales.
- ES: Enseñanza.
- CO: Comerciales.
- RC: Recreativos y esparcimiento.
- DP: Deportivos.
- CT: Comunicaciones y transportes.
- VA: Varios.
 1. Parque de bomberos.
 2. Matadero.
 3. Cementerio.
 4. Servicio de limpieza.

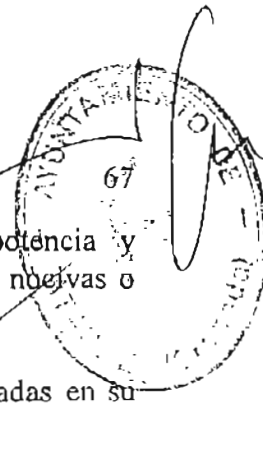
N.31. CONDICIONES ESTETICAS DE LOS EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.

31.1. La composición, fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales, habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en donde se sitúen.

31.2. Las construcciones en los lugares inmediatos o que formen parte de un conjunto de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo (suelo consolidado).

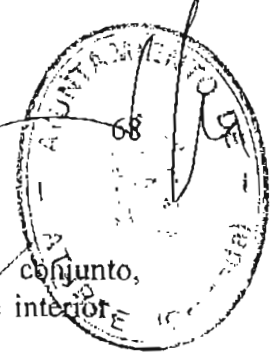
En particular, cualquier edificación de nueva planta o de reforma que se lleve a cabo en el suelo consolidado, deberá supeditarse a las siguientes condiciones.

- Sólo se admitirán materiales tradicionales en consonancia con los dominantes existentes, aconsejándose al acabado de los paramentos con enfoscados o materiales similares que una vez pintados no desentonen con el resto del conjunto. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo visto en su color, revestimientos de cerámica, fibrocemento, vigón visto en su totalidad o cualquier otro material cuyo tono y textura no estén en consonancia con el resto del conjunto.



- La cubierta necesariamente será de tcja curva cerámica.

- Los huecos de fachada no desentonarán con los existentes en el conjunto, recomendándose la utilización de carpinterías de madera con postigos de cierre interior.



31.3. Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida, deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabado que las fachadas. Igual tratamiento tendrán los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura afecten a la composición panorámica de la localidad.

31.4. En toda obra de nueva planta, los cerramientos medianeros se enfoscarán y encalarán al menos, en caso de no existir edificio contiguo.

31.5. Se prohíbe la utilización, tanto en fachadas como medianerías y cubiertas de superficies metálicas o de fibrocemento, así como el empleo de cerámica y materiales similares.

31.6. La Corporación Municipal exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso. Igualmente, podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación existente que, en forma notoria y permanente, está en contraposición con las condiciones estéticas expuestas e impuestas por estas Normas.