

## CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL



### Artículo 46.- Definición y categorías

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen dos clases:

**A) Vivienda:** Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por unidad habitacional. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra.

Tendrán la condición de uso auxiliar de la vivienda el uso de garaje, o guarda de vehículo, en todas sus categorías, las instalaciones deportivas -piscina, frontón, etc.-; y los depósitos y otras instalaciones de abastecimiento energético de uso privativo de las construcciones de vivienda; pero, en estos casos, su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento pormenorizado.

Se establecen las siguientes categorías de uso de vivienda:

**a) Vivienda unifamiliar:** Es la situada en una parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso, y con acceso exclusivo desde a vía pública o desde un espacio libre exterior.

Se establece un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con el artículo 307.4 del Texto Refundido de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la imposibilidad de disposición independiente de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante de la misma que se integra en superficie común de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- El número máximo de viviendas será el número entero que resulte de dividir la superficie de la parcela edificable objeto de parcelación entre la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
- La superficie de parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento de la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza, y en ningún caso inferior a 100 m<sup>2</sup>.
- La superficie de parcela integrada por la parte donde se localiza la edificación y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la zona configurada como elemento común, no será inferior a la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes (destinadas a ubicar la edificación residencial y a espacios comunes)

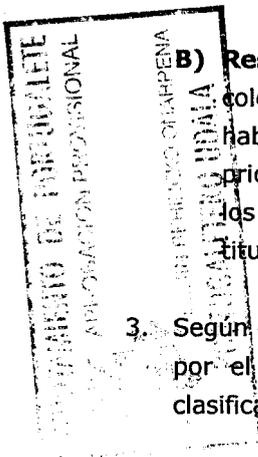


deberán tener continuidad física y garantizar las condiciones de accesibilidad y seguridad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Las ordenanzas particulares de cada zona, cuando contemplen este régimen, podrán establecer condiciones adicionales.

**b) Vivienda plurifamiliar:** Es el edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.

En los edificios existentes y proyectados en suelo urbano y urbanizable cuyo destino sea uso vivienda se permite intercambiar éste por el de oficinas, siempre y cuando se destine este uso a la totalidad del edificio, no aceptándose en promiscuidad con el de vivienda. Se excluyen de este apartado los despachos profesionales, que podrán instalarse en los edificios de viviendas, cuyo uso, será compatible con éste.



**B) Residencia comunitaria.** Se entiende por uso de residencia comunitaria el alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por unidad habitacional ocupada, ejercido con carácter no asistencial, aunque, sin fines directa y prioritariamente lucrativos y en régimen de titularidad privada. Entre ellos se considerarán los de residencias de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores y albergues de titularidad privada.

3. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, las siguientes categorías:

**A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública:** Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección contemplados en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

**B) Vivienda libre:** Cualquier vivienda no incluida en el apartado anterior.

4. Será de obligatorio cumplimiento la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad y el Decreto 68/2000 por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad.
5. A los efectos de aplicación de este Plan General, cuando esté establecido por la zona de ordenanza se permite el uso de vivienda en planta ático o bajo cubierta independiente de la planta inferior únicamente para nuevas edificaciones.

#### **Artículo 47.- Viviendas interiores**

Quedan totalmente prohibidas las viviendas interiores. Se consideran como tales, las que no tengan por lo menos la mitad de sus piezas habitables dando al exterior, a calles, plazas o espacios libres exteriores. La cocina cuando se configure en el programa como pieza independiente se considerará como habitable a efectos de computar el número de piezas de la vivienda.



#### Artículo 48.- Condiciones de programa y habitabilidad de las viviendas

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por las Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial referidas a uso residencial y trasteros.

#### Artículo 49.- Transformación de locales de uso comercial en viviendas

Se permitirá la transformación de espacios destinados a uso comercial en viviendas cuando se den las siguientes circunstancias:

- a) El local ha de estar en planta baja o entreplanta de un edificio con uso predominante residencial, situado en una calle que no esté recogida como de interés comercial en el Plan Especial de Revitalización Comercial del municipio.
- b) El local ha de cumplir las condiciones de superficie mínima y habitabilidad establecidas por la legislación de viviendas de protección oficial.
- c) No se podrá destinar a vivienda un local en el que exista actividad comercial o haya existido en los diez años anteriores a la solicitud del cambio.
- d) No se permitirá el cambio de uso a residencial de un local comercial cuando alguno de los colindantes se encuentre en alguna de las situaciones del apartado c) anterior.
- e) El acceso a la nueva vivienda habrá de realizarse prioritariamente desde el portal común al resto del inmueble y, en todo caso, deberá garantizar la debida intimidad con la creación de un vestíbulo entre el espacio público y la zona privada. A tal fin sólo se permitirá el cambio de uso en aquellos locales que tengan su acceso desde un elemento privado o semiprivado (patio exterior, zona privada libre de edificación, soportales de uso privado), prohibiéndose expresamente el cambio a uso residencial en locales a los que únicamente pueda accederse desde la vía pública.

#### Artículo 50.- Dotaciones mínimas de los espacios comunes

1. Las dotaciones mínimas que deberán incluirse en los servicios comunes del edificio destinado al uso de vivienda, serán las incluidas en el siguiente cuadro:

Espacios comunes	Dotación mínima
Portal o vestíbulo de entrada al edificio (en zonas de paso)	1 casillero postal 1 portero eléctrico 50 lux 1 toma de corriente
Escaleras y zonas de peldaños	70 lux
Circulación interior a vivienda	50 lux
Cuarto de basuras	1 grifo de agua 1 sumidero 1 punto de luz
Cuarto de contadores eléctrico y agua	15 lux 1 sumidero
Cuarto de caldera	1 grifo de agua 1 sumidero 15 lux 1 toma de corriente

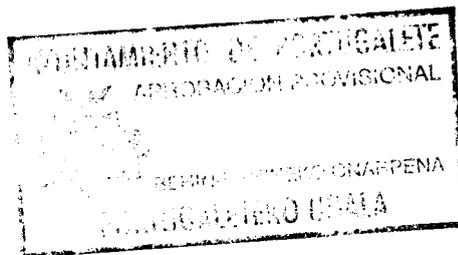
2. El portero eléctrico, los pulsadores de las zonas comunes del edificio y los timbres de llamada a las viviendas, estarán situados de modo que el pulsador más alto no rebase la altura de un metro sesenta centímetros (1,60), medida desde la cota del correspondiente pavimento.

**TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 90.- Objeto y aplicación**

Estas normas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente. Tienen carácter supletorio respecto al ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Viejo.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

La edificación deberá cumplir, además, las condiciones establecidas en el Título III, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, salvo disposición en contra contenida en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza, de este Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.





## CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

### Artículo 91.- Objeto y aplicación

En este capítulo se definen las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción y se regulan en las determinaciones de la zona de ordenanza y en las correspondientes al uso específico a que se destine la parcela.

### Artículo 92.- Parcela

Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

- a) Linderos: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes
- b) Frente de parcela: es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior a la misma
- c) Fondo de parcela: es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.
- d) Parcela mínima edificable: es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.  
Deberá cumplir, en todo caso, las siguientes condiciones:
  - A. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
  - B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General para cada zona de ordenanza.
  - C. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad
- e) Superficie neta de parcela: es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria establecidos por el planeamiento vigente.

### Artículo 93.- Solar

Superficie de suelo que cumple con todos los requisitos siguientes:

- b) Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.
- c) Que esté dotada de ordenación pormenorizada por este Plan General o por el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.
- d) Que esté urbanizada conforme a las determinaciones de urbanización que se establecen en esta normativa y en las Ordenanzas municipales y observando las alineaciones y rasantes fijadas por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o en aplicación del mismo.

La condición de solar se extingue:

- a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.
- b) Por la reclasificación de su superficie al excluirse del proceso urbanizador.

- c) Por su integración en actuaciones de reordenación o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

#### **Artículo 94.- Superficie máxima ocupable de parcela**

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que puede quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie ocupable será el resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de la parcela edificable, estando expresada en metros cuadrados.

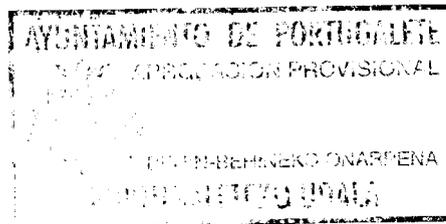
#### **Artículo 95.- Alineaciones**

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento de desarrollo vigentes que separan los viales u otros espacios libres de uso público de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

- Alineaciones actuales: son las alineaciones de hecho en las fincas existentes
- Alineaciones oficiales: son las alineaciones que se determinan en el planeamiento
- Alineación de vial: alineación definida a lo largo de los viales límites de la edificación o de la parcelas.

#### **Artículo 96.- Ancho de vial, distancia entre alineaciones**

Se entiende por ancho de vial o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones de vial que definen dicha calle en el punto más desfavorable



## CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA



### Artículo 97.- Objeto y aplicación

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

### Artículo 98.- Línea de edificación y línea de cerramiento

1. Línea de edificación es la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación oficial.
2. Línea de cerramiento es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

### Artículo 99.- Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación oficial

Respecto a la alineación oficial la edificación o el cerramiento podrán estar en alguna de las situaciones siguientes:

- **Alineada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
- **Retranqueada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

### Artículo 100.- Retranqueos

Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación.

- a) Retranqueo de fachada: es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de vial de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante.
- b) Retranqueo a lindero: es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de los linderos de parcela.

### Artículo 101.- Separación entre edificios

Es la distancia entre la fachada exterior de los edificios emplazados en la misma parcela, en parcelas colindantes o separados por un vial o espacio libre de uso público.

Un edificio cumple las condiciones de distancia a otro cuando la distancia entre dos puntos cualquiera situados en las fachadas de una y otra edificación es igual o superior a la dimensión mínima establecida.



**Artículo 102.- Fondo edificado o edificable**

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio o que se permite edificar a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de acceso.

**Artículo 103.- Área de movimiento de la edificación**

Superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable.

**Artículo 104.- Rasante natural del terreno**

Es la cota relativa de cada punto del terreno antes de realizar la obra urbanizadora.

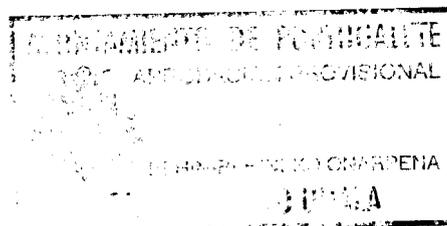
**Artículo 105.- Rasante oficial**

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación

Se considera plano de rasante inferior de la parcela el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma.

**Artículo 106.- Pórticos o soportales**

Son espacios públicos cubiertos situados bajo edificación y vinculados al espacio exterior de calle, plaza o espacio libre.



**CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS****Artículo 107.- Objeto y aplicación**

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

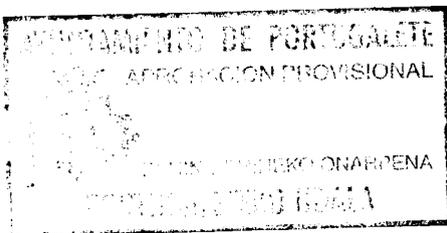
Serán exigibles en obras de nueva edificación, y a las obras en edificios existentes que supongan una alteración de las condiciones reguladas en este Capítulo, exigiéndose en este caso únicamente el cumplimiento de la condición alterada.

**Artículo 108.- Altura de la edificación**

La altura de la edificación viene definida por la altura de cornisa, entendida como la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante oficial de calle en parcelas con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial de calle, o del terreno en contacto con la edificación en parcelas de edificación aislada, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en el caso de la azotea o cubierta plana.

La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas es el establecido en las normas aplicables a cada zona, atendiendo al ancho de la calle a que den frente los edificios o a la calificación urbanística de la zona.

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas, a la altura máxima de cornisa señalada en el cuadro siguiente:



Nº de plantas	Altura máxima (m)
1	4,30
2	7,50
3	10,70
4	13,90
5	17,10
6	20,30
7	23,50
8	26,70
9	29,90
10	33,10
11	36,30
12	39,50
13	42,70
14	45,90
15	49,10
16	52,30
17	55,50
18	58,70

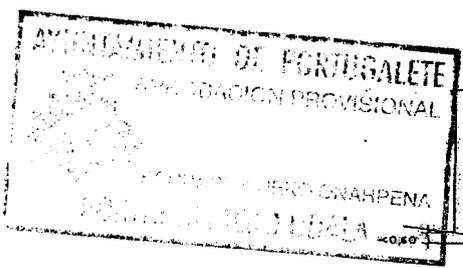
Esta tabla es de aplicación con carácter general, salvo que en las Ordenanzas se especifique una altura distinta.



**Artículo 109.- Medición de alturas de la edificación**

La altura se mide conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de las alturas es distinta para cada uno de los supuestos siguientes:

1. Edificios con frente a una sola vía:
  - a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma, es menor de cero con sesenta (0,60) metros, la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.
  - b) Si la diferencia de niveles es mayor de cero con sesenta (0,60) metros la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a cero con sesenta (0,60) metros por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.
  - c) Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de tres (3) metros por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá con arreglo a las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente.



Art. 104.1 REGLAS Y DETERMINACIÓN DE ALTURAS

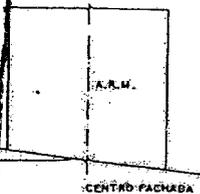


FIG-16

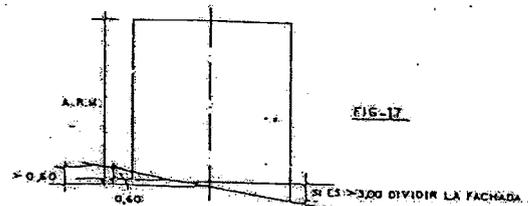


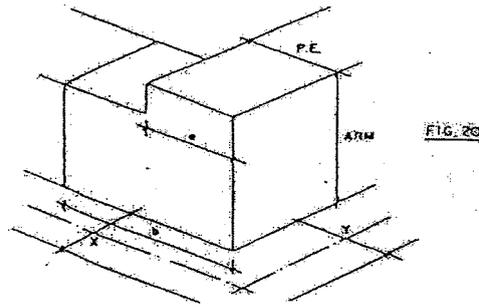
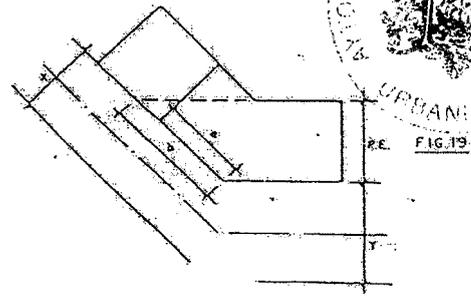
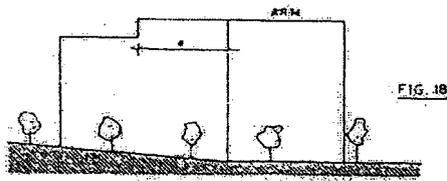
FIG-17

2. Edificios con frente a dos vías o más, formando esquina o chaflán:

- a) Si la altura fuera la misma en cada frente de vial, se aplicará lo dispuesto en el número 1) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran distintas, las mayores de ellas podrán extenderse por las calles más estrechas adyacentes, hasta una longitud máxima, contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán o punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho en caso de acuerdo curvo que, con un límite máximo de treinta (30) metros, sea la mayor de las dos siguientes: una vez y media el ancho de la calle adyacente o la determinada por la intersección sobre la alineación del vial de menor ancho, de la prolongación de la línea límite de profundidad edificable correspondiente a la calle de mayor ancho. A partir del punto determinado por la longitud máxima a que se refiere el apartado anterior, se aplicará al resto de la fachada la altura pertinente al ancho de vial a que corresponde, como si dicho resto constituyese unidad independiente.



**Art 104.2 DETERMINACION ALTURAS**



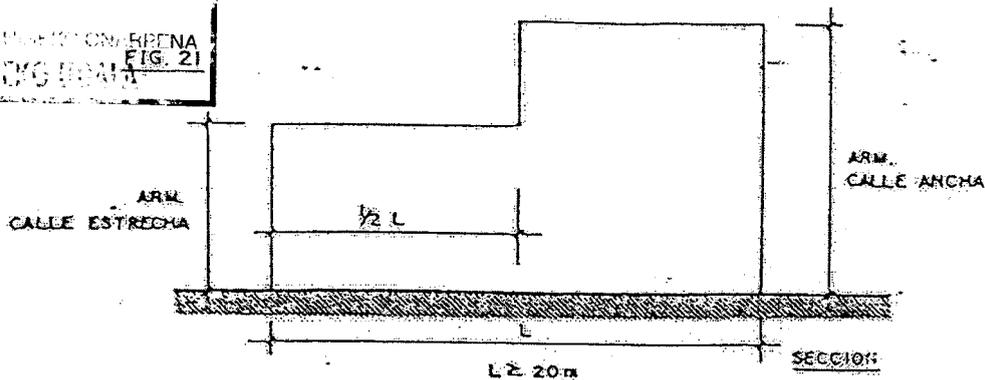
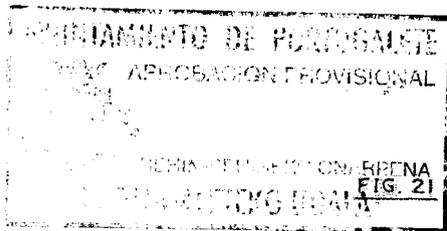
$$30 \geq a \geq \frac{1}{2} x$$

$$a \leq b$$

3. Edificación con frente a dos o más vías que no formen esquina o chaffán:

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaffán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana se regularán, en cuanto altura, como si se tratase de edificios independientes.

**Art 104.3 DETERMINACION ALTURAS**



4. Edificios en manzana que no dispongan parcialmente de espacio libre interior:

- a) La altura reguladora se determinará por el ancho de vial a que dé frente cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar

geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y de la del frente opuesto. Si la manzana no alcanza en algún punto un ancho de veinte (20) metros medido por la suma de las distancias desde el lugar geométrico citado a las alineaciones de los frentes de vial opuesto, la altura reguladora máxima será uniforme para todo el sector de la manzana considerado e igual a la que corresponda al vial de mayor ancho.

- b) Los casos particulares a que den lugar alineaciones muy irregulares serán resueltos por equiparación con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

5. Edificios con frente a plazas:

Las alturas reguladoras máximas, se determinarán en este caso atendiendo a la mayor de las alturas correspondientes a las vías que forman plaza o afluyen a ella. Las dimensiones de la plaza no justificarán una mayor altura.

Para la determinación de la altura en los casos de edificación con frente a plazas, no se tendrán en cuenta aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de las plazas.

Art 104.5

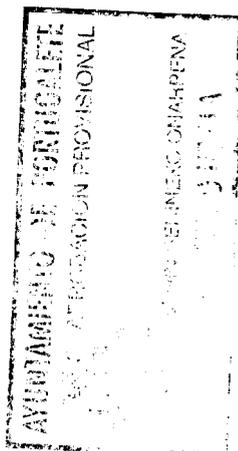


FIG. 22

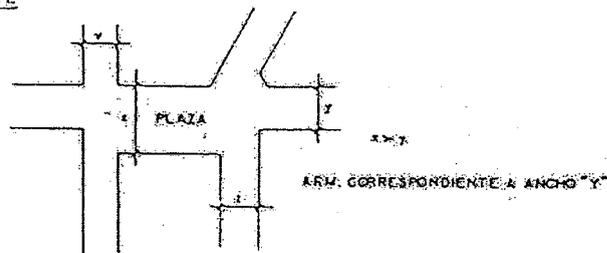
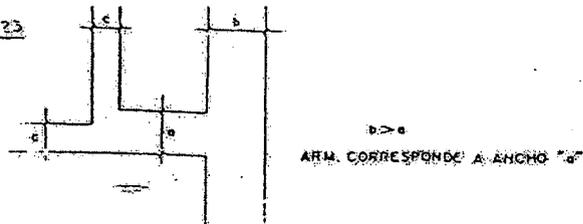


FIG. 23



6. Edificios con frente a parques, jardines, equipamientos y dotaciones:

En estos casos, la altura reguladora máxima será la mayor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana contiguos al de que se trate.

7. Edificios con frente, a través de vial, a suelo destinado a otros sistemas:

Cuando el solar, a través de su vial, dé frente a suelo destinado a otros sistemas, ferrocarriles, líneas de transporte de energía o gaseoductos, cauces de río, zonas marítimas, terrestres u otras, la altura reguladora será la correspondiente a un ancho de vial doble del vial al que recae el solar. Los mayores anchos por la existencia de aquellos sistemas, o de otros viales en

su lado opuesto, no se tendrán en cuenta, en ningún caso, a los efectos del cálculo de la altura reguladora.

**Artículo 110.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

Por encima de la altura reguladora máxima, sólo se permitirán:

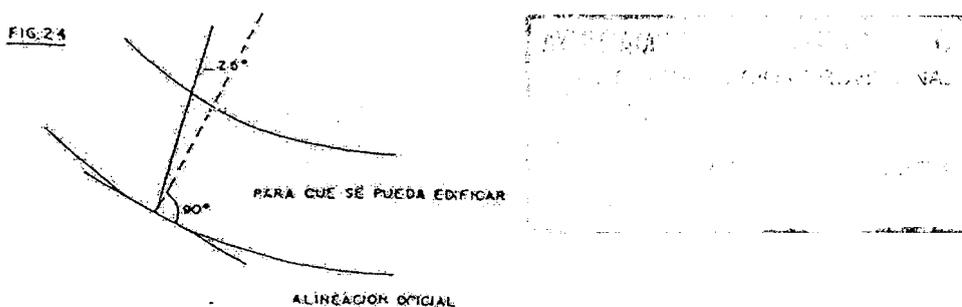
- a) La cubierta del edificio, cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, a altura no superior de la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelo de los aleros. El desván resultante no será habitable.
- b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total máxima de 60 centímetros.
- c) Las barandas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores, que se alcen directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura de estas barandas no podrá exceder 1,80 metros.
- d) Los elementos de separación entre azoteas, situadas directamente sobre la altura máxima reguladora. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 1,80 metros si son opacos y de 2,50 metros si son transparentes, rejas o similares.
- e) Los elementos técnicos de las instalaciones que en edificaciones de uso residencial deberán corresponder a las instalaciones propias del edificio.
- f) Los remates decorativos de las fachadas.

**Artículo 111.- Reglas sobre medianeras**

- 1. Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, pueden surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con materiales de fachada u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.
- 2. Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, solo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a veinticinco grados (25.º).

En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

**Art 106** REGLAS SOBRE MEDIANERAS



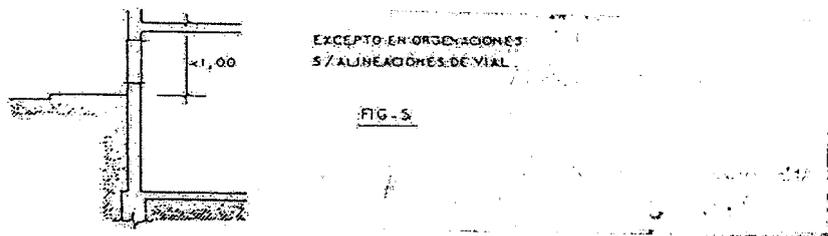


### Artículo 112.- Planta sótano

Planta sótano es la situada por debajo de la planta baja con las siguiente regulación:

- a) Planta sótano, en el tipo de ordenación alineada a vial, es la situada debajo de la planta baja, tenga o no aberturas, por causas de los desniveles, en cualquiera de los frentes de edificación.
- b) Planta sótano es toda la planta situada por debajo de la planta baja siempre que su techo esté a menos de un (1) metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de un (1) metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja.
- c) En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso residencial y sanitario. Los sótanos, por debajo del primero, sólo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y aquellas actividades previstas en el Título III de esta normativa, cuyos usos sean distintos de los de vivienda y del residencial, siempre y cuando tenga las condiciones especiales y dimensiones precisas o si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendios, explosión y otros y el desalojo, con seguridad, de las personas en estos eventos.
- d) La altura libre mínima de la planta sótano no podrá ser inferior en ningún punto a dos con veinte (2,20) metros, medidos desde el pavimento hasta la cara inferior del forjado o elemento estructural que pudiera colgar por debajo de éste.

#### Art 107 PLANTA SOTANO.



### Artículo 113.- Planta baja

Planta que coincide con la cota de referencia del edificio, en su totalidad, o dentro de los límites que con referencia a la rasante se señala en esta Normativa.

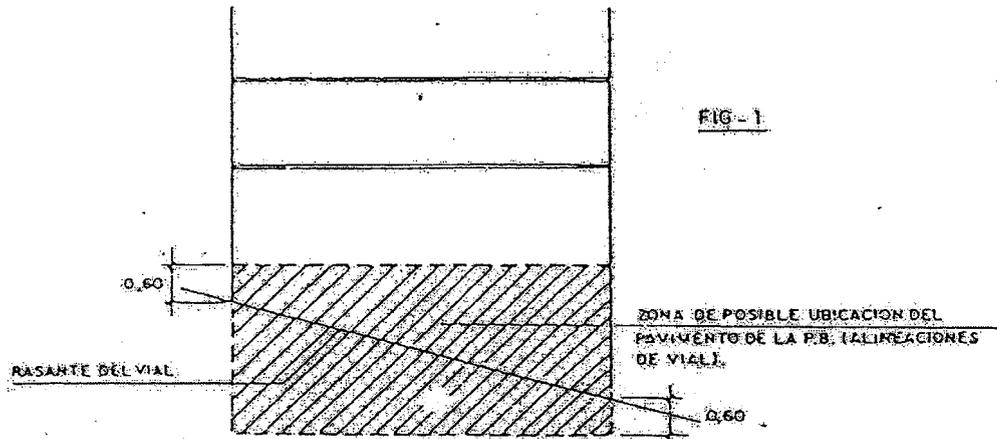
- a) La planta baja es la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible. Sin embargo, en el tipo de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halle situado entre cero con sesenta (0,60) metros por encima y cero con sesenta (0,60) metros por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que a la parcela corresponden.

En los casos en que como consecuencia de la pendiente exista más de una planta en el tipo de ordenación según alineaciones que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior, se entenderá por planta baja para cada tramo de frente de parcela la de posición inferior.



Para este mismo tipo de ordenación, en los casos de parcelas con frente a dos vias o en parcelas con frente a una sola vía, se referirá la cota planta baja a cada frente, como si se tratase de distintas parcelas, cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

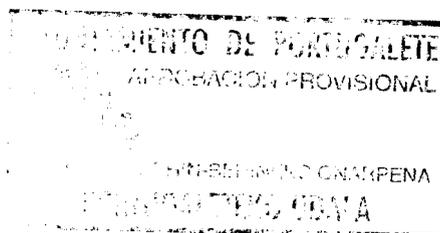
### Art. 108a



- b) La altura libre mínima de la planta baja será de tres con cincuenta (3,50) metros. En calles con pendiente, esta altura podrá elevarse en el punto más bajo de la calle hasta un máximo de cinco (5) metros y disminuirse hasta tres (3) metros en los niveles superiores, medida desde la rasante de la acera.
- c) Los pórticos o soportales representados en los planos de ordenación del Plan serán de ejecución obligada.
- d) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.
- e) Los altillos se permiten en planta baja cuando formen parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior. También se permiten los destinados a dependencias de la portería o conserjería cuando no sean utilizables como vivienda.

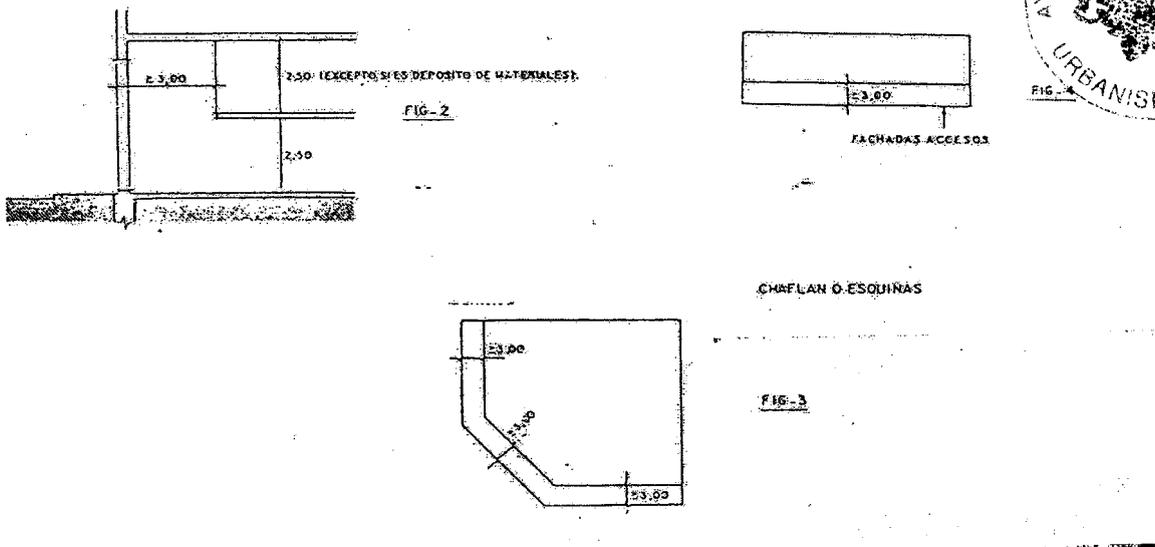
Los altillos:

- 1) Se separarán un mínimo de 3 metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
- 2) Su altura libre mínima, debajo y encima, será 2,50 metros. Si la parte superior se destina a depósito de materiales, no será preciso que cumpla tal condición.





## Art. 108e

**Artículo 114.- Plantas de piso**

Es planta de piso toda planta de edificación que esté por encima de la planta baja.

La altura libre de las plantas de piso no será inferior en ningún punto a dos con cincuenta (2,50) metros.

**Artículo 115.- Planta ático**

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra separada de los planos de la fachada exterior del edificio, con un mínimo de 3m

Se permite la construcción de planta ático en las zonas de ordenanza que expresamente se establezca, con una ocupación máxima del 70% de la última planta del edificio.

Sobre la planta ático no se podrá edificar planta bajo cubierta.

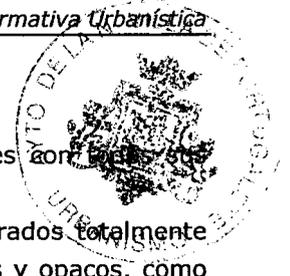
**Artículo 116.- Edificación bajo cubierta**

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

En los casos de techos interiores inclinados en las piezas habitables, la altura mínima, del espacio habitable, podrá ser de 1,70 metros, compensándose el déficit hasta 2,50 metros con el exceso proporcional por encima de los 2,50 metros en otros puntos de la pieza, no pudiendo superar los 4 metros, de tal manera que el volumen resultante encerrado sea equivalente al de la pieza con techo horizontal de 2,50 metros de altura.

**Artículo 117.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada**

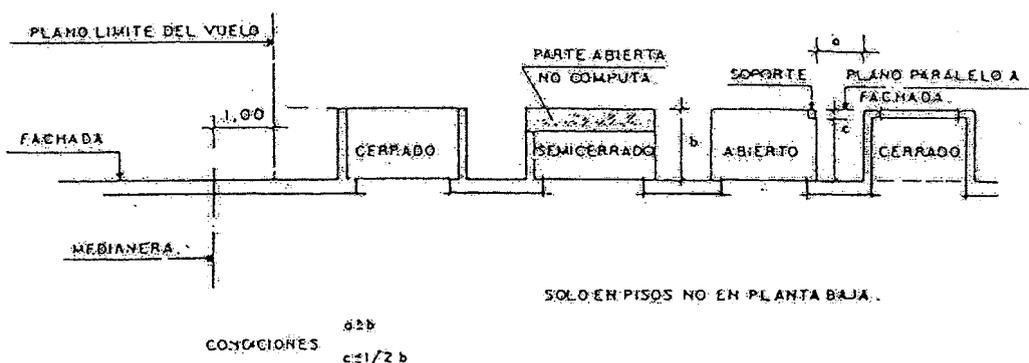
1. Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada de la alineación interior, o de espacio libre interior de manzana, y tienen el carácter de habitables u ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.



- a) Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con los lados con cerramientos indesmontables.
  - b) Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnan estas características.
  - c) Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros semejantes.
2. La superficie en la planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie de techo edificable.  
La misma regla se aplicará a los cuerpos salientes semicerrados. Sin embargo, a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, dejará de computarse la parte que esté abierta por todos sus lados, a partir de un plano paralelo a la línea de fachada.  
Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable. Se computarán a efectos de la ocupación máxima en planta baja y en el tipo de ordenación de edificación aislada, además a los efectos de separaciones a los lindes de parcela.
  3. En todos los tipos de ordenación se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
  4. Se admiten con las excepciones o restricciones establecidas en las Normas aplicables a cada zona, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.
  5. Se entiende por plano límite lateral de vuelo, el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes, en planta piso. Este plano límite de vuelo se situará como máximo a una distancia de la medianera igual a la del cuerpo volado.

### Art.112 CUERPOS SALIENTES

FIG.-6



### Artículo 118.- Vuelo máximo de los cuerpos salientes

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos, es el que se establece en este artículo, salvo la zona del Casco Viejo, que tiene normativa especial, regirán las siguientes prescripciones:



1. El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de esta, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial.  
Si por aplicación de esta regla resultare un vuelo superior a 1,50 metros, se aplicará esta medida como máximo vuelo. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a que recae, con el límite máximo de 1,50 metros.
  
2. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos en el espacio libre interior de manzana, no podrá exceder de un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana, con un vuelo máximo, en todo caso, de 1,50 metros.  
En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable.
  
3. Los cuerpos salientes abiertos no podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada en cada tramo. Los cerrados y los semi-cerrados no podrán ocupar más de un tercio de dicha longitud. En uno y otro caso, los cuerpos salientes deberán separarse de la línea medianera en una proporción idéntica a la longitud del vuelo.  
Sin embargo y por criterios de diseño, se podrá ocupar más de un tercio de la longitud de la fachada, siempre que no se rebase la superficie que le correspondería en caso de máximo vuelo.

VUELO MAXIMO CUERPOS SALIENTES.

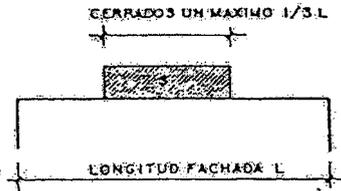
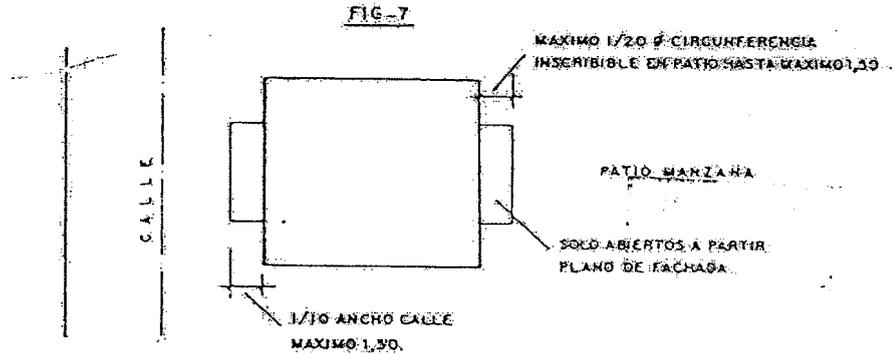


FIG-8.

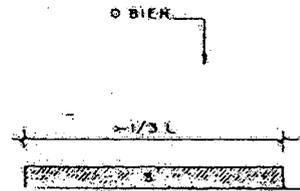
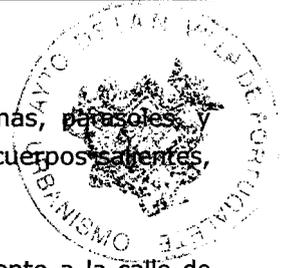


FIG-9

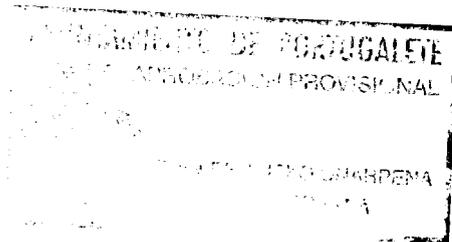
**Artículo 119.- Elementos salientes**

Se consideran elementos salientes a aquellos elementos que son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o línea de fachada o de alineación interior o de la alineación de edificación.

Los elementos salientes, como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros similares fijos se limitarán en cuanto a su vuelo, a lo dispuesto para los cuerpos salientes, con las particularidades siguientes, aplicables en todos los tipos de ordenación.



1. Se admiten los elementos salientes en planta baja, de edificación que dé frente a la calle de más de seis (6) metros de ancho, y siempre que no sobresalgan más de un cincuentavo del ancho del vial, de una décima parte del ancho de la acera y de cero con cuarenta (0,40) metros cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de fachada, o de cero con quince (0,15) metros si ocupan más de un quinto de fachada.
2. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a la altura inferior a los dos con cincuenta (2,50) metros por encima de la rasante de la acera y su vuelo no sea superior en ningún punto a cero con cincuenta (0,50) metros.
3. Los aleros podrán volar del plano de la fachada hasta un máximo de cero con cuarenta y cinco (0,45) metros para las calles de menos de veinte (20) metros y hasta un máximo de cero con noventa (0,90) metros para las calles de veinte (20) o más metros.
4. Los elementos salientes no permanentes, como son los toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares, no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en este artículo.





## CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

### Artículo 120.- Objeto y aplicación

Las condiciones de edificabilidad tienen por objeto definir la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela; se establecen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza. Serán exigibles en obras de nueva edificación y ampliación de las existentes.

### Artículo 121.- Edificabilidad

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

- a) Edificabilidad física o bruta: relación entre la superficie total construida o por construir de un ámbito y la superficie total de dicho ámbito, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de parcela, entendiendo por tal la de la parcela edificable, o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se han deducido la superficie de viario y de espacios libres.
- c) Superficie de techo edificable: es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que, de conformidad con esta normativa, tengan la consideración de planta baja, plantas de pisos y plantas ático y bajo cubierta.

#### 121.1.- Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante, y se incluirán:

- Los cuerpos salientes, cerrados o semicerrados, los patios de luces y de ventilación.
- Las edificaciones auxiliares cuando las hubiere dentro de la parcela
- Las edificaciones existentes cuando se conserven
- Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m), incluso cuando estén destinados a trasteros.

En el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:

- Los soportales abiertos y los pasajes de acceso a espacios libres públicos
- Los porches cubiertos abiertos (excepto las porciones cerradas que hubiera de ellos)

La edificabilidad total, medida según este artículo, no superará en las parcelas en pendiente la que resultare de la edificación en terreno en plano horizontal.

### Artículo 122.- Superficie útil y construida

1. Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructura, etc., correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.
2. La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

## CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS



### Artículo 123.- Objeto y aplicación

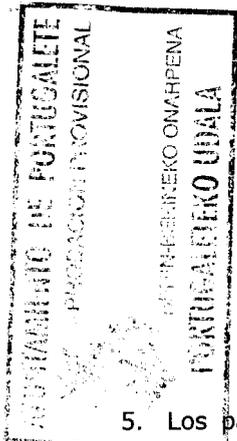
Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

### Artículo 124.- Patio de luces

1. Es el espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
2. Lo dispuesto en este artículo y lo establecido en los artículos siguientes sobre patios es aplicable también a las obras de ampliación para adición de nuevas plantas. Para autorizar esta ampliación, en los casos en que está admitida, se requerirá además la adecuación de las características y dimensiones de los patios, incluso de los correspondientes a las plantas edificadas, a las condiciones de tamaño y formas exigidas en estas Normas.
3. Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Son interiores los patios de luces que no abren a otros espacios libres o viales y son mixtos los que se abren a espacios abiertos.
4. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión del patio interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de tres (3) metros que no produzca en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de dos (2) metros y que sus superficies mínimas obedezcan a la tabla siguiente:

Altura del patio (número de plantas piso)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
Más de 7	22



5. Los patios de luces mixtos, que son aquellos abiertos en alguna o algunas de sus caras o espacios libres o vial, deberán respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que dice el número anterior de este artículo. No será aplicable, por el contrario, a estos patios, las superficies mínimas fijadas en la tabla anterior. Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán como fachadas a todos los efectos.
6. A los efectos de lo dispuesto en este artículo sobre patios de luces interiores, se tendrán en cuenta, además, las siguientes reglas:

- a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con salientes u otros elementos o servicios, como son los lavaderos.
- b) La altura del patio a efectos de determinación de su superficie se medirá en número de plantas desde la más baja que lo precise servida por el patio hasta la más elevada.
- c) El pavimento del patio estará, como máximo, un (1) metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.
- d) Los patios podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del veinte por ciento (20%) superior a la del patio.

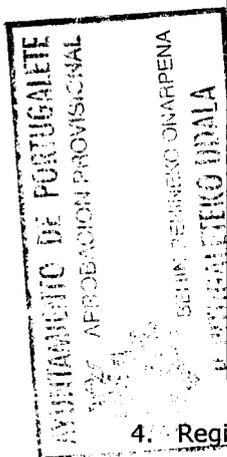
**Artículo 125.- Patios de ventilación**

- 1. Con este nombre se designan espacios no edificados, de igual significación que los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias distintas de dormitorios o estancias.

Se entiende por estancia el aposento, sala o cuarto donde se habita normalmente y no destinado a dormitorio.

- 2. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos, como los de luces.
- 3. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación depende de la altura de la edificación. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de un diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de dos (2) metros que no produzca en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de dos (2) metros y con una superficie mínima según la tabla siguiente:

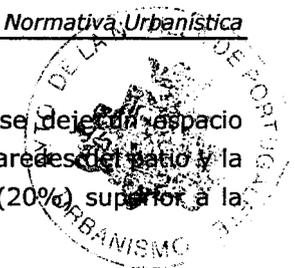
Altura del patio (número de plantas piso)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
Más de 7	17



- 4. Regirán respecto de los patios de ventilación las siguientes reglas:

- a) No se permite reducir las luces mínimas interiores con salientes.
- b) La altura del patio, a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja que lo precise, hasta la más alta servida por el patio.
- c) El pavimento del patio estará, como máximo, a un (1) metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

- 5. Los patios de ventilación mixtos cumplirán condiciones análogas a las establecidas para los patios de luces mixtos.



6. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya con una superficie de ventilación mínima del veinte por ciento (20%) superior a la del patio.

**Art. 119 y 120 PATIOS.**

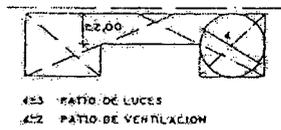


FIG-10



FIG-13

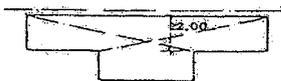


FIG-11

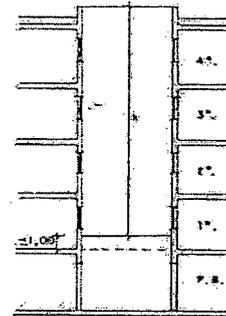


FIG-14

h = ALTURA PATIOS



FIG-12

**Artículo 126.- Patios mancomunados**

Se considera patio mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable a los efectos de estas Normas, que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a la forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios de luces interiores y los mixtos.

