

das que es posible construir por cada hectárea de terreno.

#### 6.2.5. *Parámetros de forma:*

**SOTANO:** Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más del 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante.

**SEMISOTANO:** Una planta tiene la consideración de semisótano cuando en su totalidad o en más de su 50% tiene el plano del suelo por debajo de la rasante y el plano del techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 mts. de la rasante.

**ALTURA DE LA EDIFICACION:** Es la distancia entre la rasante y la cara inferior de la cubierta medida en el plano de fachada.

**ALTURA EN PLANTAS:** Es la altura del edificio expresada en número de plantas incluida la baja y el altillo y excluidos los semisótanos.

**ALTURA MÁXIMA:** Es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según las distintas zonas de ordenación. Puede expresarse en metros y/o número de plantas.

En la edificación aislada la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada. En los demás casos se verificará en el punto más desfavorable de la alineación.

Por encima de la altura máxima se permiten únicamente las siguientes construcciones.

a) Las vertientes del tejado.

b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos con las alturas determinadas en orden a su correcto funcionamiento por las Normas Tecnológicas del MOPU y en su defecto, por el buen hacer constructivo.

c) Las instalaciones que no hayan podido incluirse bajo cubierta. Este hecho deberá ser justificado.

**ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE:** Se entiende por altura de piso la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.

**ALTURA DE PATIOS:** Es la distancia vertical entre la cota de nivelación de la planta baja y la línea de coronación más alta de las que limitan el patio.

**6.3. *Confort y Seguridad:*** A este respecto deberá considerarse en todo caso la legislación de obligado cumplimiento.

#### 6.3.1. *Condiciones generales.*

##### DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS:

**6.3.1.1. *Ventilación:*** Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora. Esto sin perjuicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.

**6.3.1.2. *Iluminación:*** Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 Lux medidos sobre un plano horizontal a 75 cm. del suelo. Además cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso.

**6.3.1.3. *Pieza Habitable:*** Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo. Toda pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

a) Dar a una vía, calle o plaza.

b) Dar a un patio cerrado que cumpla la normativa correspondiente a patios.

c) Dar a un espacio libre permanente, público o privado, cuyas dimensiones deberán igualar al menos las condiciones del patio cerrado.

**6.3.1.4. *Pieza no Habitable:*** Aquella en la que se realizan actividades que no exijan una permanencia continuada.

Las condiciones de confort exigibles pueden resolverse por medios mecánicos.

**6.3.1.5. *Habitación en segundas luces:*** Aquella habitación interior que está conectada espacialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable.

En la edificación existente las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando en este caso la resolución por medios forzados de una ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

**6.3.1.6. *Oscurecimiento de locales:*** Todas las piezas habitables deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional de su interior.

**6.3.1.7. *Usos permitidos en sótano:*** Instalaciones, garaje, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando están conectados con ellos y en las condiciones que queden reguladas por la normativa específica.

**6.3.1.8. *Usos permitidos en semisótano:*** Si hay entrada directa desde la calle, todos los usos excepto el uso residencial y el residencial público. Si no es así se aplicará 6.3.1.7.

**6.3.1.9. *Usos bajo cubiertas:*** No se permiten bajo cubierta otros usos que los relacionados con el almacenaje o las instalaciones del edificio. Como excepción, en el casco antiguo se admiten los usos vivideros bajo cubierta incorporada al altillo en las soluciones de B + 1 + altillo.

##### DE LOS PATIOS:

**6.3.1.10. *Patio de Manzana:*** Es el espacio libre y comunal interior a la manzana. Sus dimensiones se definen por el planeamiento debiendo ser en todo caso superiores a las que se fijen en el cuadro general.

**6.3.1.11. *Patio de parcela:*** Espacio libre interior a la parcela. Para su dimensionamiento se atenderá a la regulación establecida en el cuadro general.

**6.3.1.12. *Patio de luces:*** Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él. Sus dimensiones mínimas se fijan en el cuadro general.

**6.3.1.13. *Patio abierto:*** Se entiende por patio abierto aquel que se desarrolla en fachada, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado. Quedan prohibidos.

#### 6.3.1.14. *Cuadro general de dimensionamiento de patios:*

	Distancia entre el paramento con hueco y paño frontal	Distancia entre paramentos laterales ciegos	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego
Dormitorios	1/2 H	1/3 H	3,70 m.	3,70 m.		
Estancia	Mín. 4 m.	Mín. 4 m.				
Cocinas	1/3 H	1/4 H	2,70 m.	2,5 m.		
Locales de trabajo	Mín. 3 m.	Mín. 2,5 m.				
Escaleras	1/4 H	1/4 H	2,5 m.	2,5 m.		
Baños	Mín. 2,5 m.	Mín. 2,5 m.				
Tendederos						

**6.3.1.15. *Construcciones en patios:*** En los patios de manzana y de parcela son posibles, salvo determinación en contrario en la ordenanza particular de la zona, las construcciones auxiliares destinadas a industrias, talleres, almacenes, usos agrícolas y/o ganaderos de acuerdo con la legislación específica que sea de aplicación y siempre que las dimensiones del espacio libre sean iguales o superiores a las que aparecen en el cuadro general de dimensionamiento de patios.

En los patios de luces queda prohibido todo tipo de construcción.

##### DE SEGURIDAD:

**6.3.1.16. *Señalización de fincas:*** Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente al menos a su numeración, provista de iluminación para ser visible de noche.

**6.3.1.17. *Señalización de salidas y escaleras de emergencia en edificios de uso público:*** Será obligatorio su establecimiento así como el de la señalización complementaria de localización de extintores, o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro.

**6.3.1.18. *Acceso a las edificaciones desde espacios públicos:*** Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.

**6.3.1.19. *Accesibilidad interior:*** Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros o entre ellos y el exterior.

Portales  
Escaleras  
Rellanos  
Rampas  
Galerías...

Con independencia de la norma reguladora de cada uso, las condiciones generales serán:

Anchura mínima de escalera pública en edificio Público: 1,5 m.

Las escaleras interiores de uso privado de vivienda o local tendrán anchura y diseño que mejor convenga al usuario.

Se admitirá la iluminación cenital de las cajas de escaleras. En este caso la ventilación se resolverá por un sistema forzado (estático o dinámico).

La superficie mínima, en planta, del lucernario será aquella en la que se pueda inscribir un círculo de Ø 1 m.

La superficie mínima, en plante, del hueco (ojo de la escalera) en cada planta, deberá coincidir con la proyección del lucernario cenital.

Cuando la escalera tenga iluminación por fachada o patio, tendrá una superficie de iluminación mayor del 15% de la superficie de la caja de escalera en cada planta. La superficie de ventilación será mayor del 5% de la superficie de la caja de escalera en cada planta. La rampa peatonal máxima admisible en cualquier edificio, será del 12% de pendiente. El ancho mínimo será de 1 m.

**6.3.1.20. *Barandillas, antepechos, balaustres:*** Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída, deberán estar protegidas por antepechos o brandillas de altura mínima de 0,90 m.

Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos de un diámetro mayor de 15 cm.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados.

**6.3.1.21. *Supresión de barreras arquitectónicas:*** Serán de aplicación el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas en todos los edificios Públicos.

**6.3.1.22. *Protección contra incendios:*** Las nuevas construcciones deberán cumplir la NBE-CPI-82. Deberá cumplirse por la edificación existente la Norma Básica en todo el territorio, adecuándose en lo posible a las determinaciones de la misma, o si no fuera posible y la peligrosidad del uso evidente, forzada erradicación.

##### DE LOS SERVICIOS

Todo servicio o instalación estará dimensionado adecuadamente para el uso que se demande.

Cuando existan dotaciones obligatorias establecidas por Normativas específicas de rango superior, deberán verificarse con independencia de lo que pudiera regular esta Norma.