

- b) Los soportales de uso público.
- c) Las construcciones tales como cobertizos, corrales, etc.
- d) Los sótanos.

DENSIDAD: Expresada en viv/Ha. establece el número máximo de viviendas 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.

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 un 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.

La posibilidad de ventilación por extracción mecánica en los garajes-aparcamiento, además de una mínima de seguridad por tiro natural.

En los sistemas colectivos de ventilación por conducto, el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.

Que la sección útil de las rejillas de salida de aire en los locales a ventilar sea no menor de 200 cm².

La verticalidad de los conductos quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.

La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

JUSTIFICACION: Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación por conducto se exigirá:

Un certificado de funcionamiento del sistema emitido por el INCE o laboratorio homologado.

Decreto 2215/1974 de 20 de julio, (B.O.E. 1974-08-07).

6.3.1.38. *Instalaciones de ascensores*

DEFINICION: La instalación de ascensores quedará definida por: Su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en base al

número de usuarios previstos y al número de plantas servidas.

SOLUCION CONSTRUCTIVA: En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación del ascensor, se resolverá:

La protección de las infiltraciones de agua en el foso.

La iluminación permanente del camarín con previsión de un alumbrado de emergencia.

La disposición de mirillas en las puertas del camarín y de acceso al recinto.

La prioridad mínima de 3 segundos de los mandos interiores sobre los mandos exteriores, a partir del cierre de puertas.

La retardación de arranque mínima de 5 segundos del equipo de maniobra después de cada parada, en el caso de puertas manuales.

La instalación de la base de soporte del motor sobre dispositivos que amortigüen la transmisión de vibraciones.

La protección de las guías, el contrapeso y el grupo tractor con toma de tierra.

El anclaje de las guías a elementos resistentes.

La protección de las paredes y puertas del recinto hasta conseguir un tiempo de resistencia al fuego de 60 minutos.

6.3.1.39. *Cuartos de calderas y contadores:* Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las Leyes, Decretos, Instrucciones y Normas de ámbito estatal.

6.3.1.40. *Buzones:* Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

6.3.1.41. *Instalaciones de energías solar y cónica:* Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea la posible ubicación de una instalación receptora de energía suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio.

Esta previsión tendrá en cuenta su impacto estético y visual así como su integración en el conjunto del edificio.

6.3.2. *Condiciones del uso residencial*

6.3.2.1. *Vivienda exterior:* Sin perjuicio de las condiciones generales, sobre piezas habitables y de la ordenanza particular de la zona donde se localice, toda vivienda tendrá fachada de longitud igual o superior a 3 m. sobre calle o plaza pública.

6.3.2.2. *Programa funcional de la vivienda:* Serán vinculantes, como mínimo, las determinaciones que se establezcan en las Normas de Diseño de la Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública.

Cualquier modificación de la Normativa de VPO de P.P. sobre el programa de la vivienda será de aplicación automática a esta Normativa, excepto en aquellos términos que queden regulados de manera específica por ella.

6.3.2.3. *Vivienda mínima:* Será aquella que conste de: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, 1 dormitorio y superficies de almacenaje correspondientes.

6.3.2.4. *Superficie mínima de vivienda:* La superficie mínima útil cerrada no podrá ser menor de 40 m² (sin la inclusión de espacios exteriores).

6.3.2.5. *Dimensiones y superficies mínimas de los espacios interiores de vivienda:* Serán vinculantes, como mínimos, las determinaciones que se establezcan en las Normas de Diseño de la Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública.

Cualquier modificación de la Normativa de V.P.O. de P.P. será de aplicación automática a esta Normativa, excepto en aquellos términos que queden regulados de manera específica por ella.

6.3.2.6. *Altura:* La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m.

Bajo cubiertas o sobrados, se considerará útil la superficie con altura igual o superior a 1,40 m., a efectos de localización de usos vivideros cuando éstos sean posibles.

6.3.2.7. *Accesibilidad:* El acceso se hará por espacios públicos.

Toda vivienda tendrá en contacto con calle o plaza pública un hueco practicable de 1,50 m² con anchura mínima de 0,80 m. para facilitar la entrada y salida del mobiliario.

Puerta de acceso a las viviendas: ancho libre mínimo 0,80 m.

6.3.2.8. *Condiciones de distribución:* El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse ni a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

6.3.2.9. *Iluminación:* Los espacios destinados a estancia, tendrán huecos al exterior para iluminación natural de dimensión no inferior al 15% de la superficie en planta. En cocinas y dormitorios no será inferior al 10% de la planta.

6.3.2.10. *Ventilación:* Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos en una superficie no inferior al 10% de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.

Las viviendas tendrán un conducto de ventilación activada (estática o dinámica) en la cocina.

Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación.

Los aseos que no ventilen por fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación activada (estática o dinámica).

La vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire por conducto de 1 volumen por hora (sin abrir ventanas).

La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación activada estática o dinámica.