

del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

**Parcela Mínima.** Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

**Parcela Máxima.** Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

**Solar.** Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

I.— **Condiciones de Planeamiento:** Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

II.— **Condiciones de Urbanización:** La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

III.— **Condiciones de gestión:** La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque las Normas Subsidiarias o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

IV.— **Condiciones Dimensionales:** La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de estas Normas Subsidiarias o los instrumentos que la desarrollen.

**Edificabilidad.** Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. (metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo). Se llama "edificabilidad bruta", a la que se ha de aplicar a Sectores o Polígonos. Se llama "edificabilidad neta" a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.

**Superficie construible.** Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Actuación o parcela. Se expresa en m<sup>2</sup>.t. (metros cuadrado de techo).

**Superficie construida.** Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible.

Se expresa en m<sup>2</sup>.t.

**Ocupación.** Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela.

**Ancho fachada.** Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.

**Anchura media de parcela.** Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

**Fondo de parcela.** Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.

**Densidad.** Es el cociente entre el número de alojamiento y la superficie en Has. de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

#### **Artículo 193. Condiciones relativas a la posición de la edificación**

##### 1. Definiciones:

a) **Alineación de vía pública.** Es la trazada por el Planeamiento edificable (pública o privada). La alineación de vía pública podrá ser:

I) **Alineación obligatoria o vinculante** en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.

II) **Alineación no vinculante** en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

b) **Alineación de fachada.** Es la línea desde la cual se produce la edificación. En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

c) **Separación a linderos.** Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

#### **Artículo 194. Medidas de altura de edificación.**

Las alturas a efectos de estas normas reguladoras se medirán de acuerdo con el art.99 apartado 1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (Real Decreto 2.159 del 23 de Junio de 1.978) y que dice:

1. "A efectos del cómputo de las tres plantas a que se refiere el art.74 de la Ley del Suelo".

### CAPITULO III

#### NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

#### **Artículo 195. Condiciones relativas al diseño de los edificios.**

1. Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta Normativa de carácter general y las Normas Particulares que la desarrollan

para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas de Uso y Edificación).

**Fondo máximo edificable.** Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

**Altura máxima edificable.** Es la máxima distancia posible entre la rasante y la cara superior del último forjado.

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

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

**Planta sótano.** Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,00 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja. Su altura libre máxima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

**Planta baja.** Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 1,00 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela.

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

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

**Vuelos.** Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada.

**Elementos salientes de edificación.** Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma.

**De composición y ornato.** (Molduras, impostas, zócalos, etc.). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial, el máximo será de 10 cm. en aceras mayores de 1 m, y 5 cm. en las de dimensión inferior.

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

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

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

**Patio de manzana.** Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas.

**Patio de parcela.** Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso por los linderos de dicha propiedad.

**Patio de luces.** Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones de aquél, aunque sí las mínimas señaladas al efecto.

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

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

### CAPITULO IV

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

#### **Artículo 196. Condiciones de superficie y programa de vivienda.**

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m<sup>2</sup>, y contará como mínimo, con una habitación capaz para estar comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.

2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.