

TITULO 5.
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. -OBJETO Y APLICACION 1. Las presentes condiciones tienen por objeto el establecimiento de las normas a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus características propias y con su entorno, con independencia de la clase de suelo en que se ubique.

2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración total.

3. Los diferentes aspectos que se regulan por estas condiciones vienen agrupados bajo los siguientes epígrafes:

- Condiciones Morfológicas.
- Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.
- Condiciones de Seguridad en los Edificios.
- Condiciones Ambientales.
- Condiciones Estéticas.

4. Las edificaciones además de las condiciones generales reguladas por este Título deberán cumplir las que sean de aplicación en razón de los usos y su ubicación territorial y las que correspondan en virtud de la legislación y reglamentaciones específicas vigentes.

CAPITULO 2.
CONDICIONES MORFOLOGICAS

Artículo 5.2.1. -DEFINICIONES La regulación morfológica de la edificación se precisa para cada una de las áreas territoriales a partir de los parámetros y condiciones generales que se definen a continuación.

Artículo 5.2.2. -PARCELA Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Artículo 5.2.3. -LINDEROS Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Artículo 5.2.4. -ALINEACION EXTERIOR Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vías o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada en planta baja del edificio, en su caso, con el terreno.

Artículo 5.2.5. -ALINEACION INTERIOR Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 5.2.6. -MANZANA Es la superficie totalmente contorneada por alineaciones oficiales exteriores.

Artículo 5.2.7. -PARCELA MINIMA 1. Es la menor superficie fijada por el planeamiento para cada área del territorio municipal a los efectos de segregación o parcelación.

2. No se permitirán divisiones o segregaciones de parcelas de menor tamaño que la parcela mínima.

3. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

4. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas, cuando satisficando el resto de las condiciones que sean de aplicación por clase de suelo en que se ubique, conste documentalmente su existencia con anterioridad al 1 de enero de 1987.

Artículo 5.2.8. -PARCELA EDIFICABLE 1. Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

2. En suelo urbano, para que una parcela pueda ser edificada, además de tener definitivamente aprobado el planeamiento que corresponda y cumplidas las obligaciones de distribución de cargas y beneficios que, en su caso, se le asignen por los instrumentos de gestión respectivos, deberá cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 9.2.4. de estas Normas.

3. Además de las condiciones anteriormente descritas, se deberán cumplir las que sean aplicables en razón del uso a que se destine y de la zona en que se encuentre.

4. En suelo no urbanizable, para que una parcela pueda ser edificable, además de las condiciones que sean de aplicación en virtud del área en que se ubique, que deberán cumplir las condiciones que se regulan por los artículos 7.2.3. y 7.2.27. de estas Normas.

Artículo 5.2.9. -PARCELA MAXIMA Cuando estas normas o el planeamiento que desarrolle el Plan General establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades en tamaño superior a la parcela máxima.

Artículo 5.2.10. -SOLAR En suelo urbano tendrán la consideración de solar las parcelas que satisfagan las condiciones que se establecen en el artículo 9.2.3. de estas Normas.

Artículo 5.2.11. -RASANTE Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Artículo 5.2.12. -COTA DE NIVELACION Es el nivel de referencia de la edificación con respecto a la rasante a los solos efectos de medición de alturas. Será coincidente con la cota de la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en el punto medio de cada tramo de hasta veinte metros de la alineación de la fachada, debiendo escalonarse en el caso de que resulte obligado por la pendiente de la calle. En fachadas cuya longitud sea mayor de 20 m. se escalará en tramos máximos de 20 m. midiéndose la altura en los puntos medios de cada tramo.

Artículo 5.2.13. -LINEA DE EDIFICACION Es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Artículo 5.2.14. -MEDIANERIAS Son los paramentos comunes en edificaciones colindantes o los que se levantan pegados a los linderos de la parcela que no resultan delimitados por alineaciones exteriores.

Artículo 5.2.15. -TESTEROS Son los paramentos laterales o traseros ciegos.

Artículo 5.2.16. -RETRANQUEO Es la separación de la línea de edificación con respecto a las alineaciones o linderos de la parcela.

Artículo 5.2.17. -SEPARACION DE EDIFICIOS Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas o testeros. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto, si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 5.2.18. -FRANJA EDIFICABLE Es el ancho de parcela medido desde la alineación exterior en el interior del cual se puede ubicar la edificación.

Artículo 5.2.19. -FONDO EDIFICABLE Es el parámetro que señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 5.2.20. -SUPERFICIE OCUPADA 1. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.

2. Las superficies contenidas en plantas de sótano no se considerarán a efectos de contabilizar la superficie ocupada.

Artículo 5.2.21. -SUPERFICIE OCUPABLE Y COEFICIENTE DE OCUPACION 1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a. Indirectamente, como conjunción de referencias de posición.

b. Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, o como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Artículo 5.2.22. -SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

Artículo 5.2.23. -SUPERFICIE CONSTRUIDA 1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

3. En el cómputo de la superficie construida, los cuerpos volados en su modalidad de balcones y terrazas cuando estén abiertos por los laterales, se contabilizarán al 50% de su superficie, y al 100% en el resto de modalidades y situaciones.

4. Superficie construida total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 5.2.24. -SUPERFICIE UTIL Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales que limitan locales con altura superior a 1,50 metros.

Artículo 5.2.25. -SUPERFICIE EDIFICABLE Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área en su caso.

Artículo 5.2.26. -COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD 1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de protección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a. Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b. Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres o de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 5.2.27. -ALTURA DE LA EDIFICACION La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno medida desde la cota de nivelación hasta el borde inferior del forjado de la última planta permitida. La altura puede fijarse en metros, número de plantas o ambos.

Artículo 5.2.28. -ALTURA REGULADORA 1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

3. En el número de plantas que señale el Plan se considera incluida la planta baja, aunque sea diáfana o con soportales.

Artículo 5.2.29. -CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azoteas, y en uno y otro caso sólo se permitirán las siguientes instalaciones: Trasteros o desvanes, maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45º desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de cuatro metros sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra