

Es el volumen definido por las condiciones de edificación del planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresale del terreno.

9.2.5.2.— Altura de la edificación.

Es la distancia entre la rasante del terreno y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En caso de no existir este forjado, la altura se medirá hasta la línea de intersección de la fachada con la cara inferior de la cubierta.

9.2.5.3.— Cota de origen.

En las parcelas sin desnivel o con desniveles inferiores a dos metros se tomará como cota cero la cota de la rasante del terreno mas baja.

En las parcelas con desnivel superior a dos metros se tomará como cota cero la de la rasante del terreno en el punto medio de la fachada lateral con rasante inclinada.

9.2.5.4.— 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. Se verificará en el punto medio de las líneas de fachada.

La altura total es la que se mide desde la rasante del terreno hasta la cumbre más alta del edificio. Por encima de ella solamente podrán sobresalir las chimeneas e instalaciones de la edificación.

9.2.5.5.— Altura en plantas.

Es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluidas la baja y la bajo cubierta y excluidos los semisótanos.

9.2.5.6.— Construcciones por encima de la altura máxima.

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.

c) Los elementos ornamentales o remates.

d) Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

9.2.5.7.— Altura de piso.

Se entiende por altura de piso la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

9.2.5.8.— 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 hubiere.

9.2.5.9.— Sótano.

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

En los sótanos no se permitirá la existencia de piezas habitables. La altura mínima de los sótanos no podrá ser inferior a 2,40 m.

9.2.5.10.— Semisótano.

Una planta se considera semisótano cuando en su totalidad o en más de su 50% , tiene el plano de suelo por debajo de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento del semisótano no podrá estar a una cota inferior de 1,30 m. de la rasante.

9.2.5.11.— Planta baja.

Es aquella en la que más de un 50% de su superficie coincide con la cota de rasante del terreno.

9.2.5.12.— Planta de piso.

Es aquella planta por encima del forjado de techo de planta baja.

La altura mínima libre será de 2,60 m.

9.2.5.13.— Planta bajo cubierta.

Planta, normalmente abuhardillada, situada entre la cara superior del último forjado y los elementos constructivos de cubierta. Se considera habitable a partir de los 2 m. de altura.

9.2.5.14.— Edificación aislada.

Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones en todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

9.2.5.15.— Edificación adosada.

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación.

Entre las viviendas adosadas se pueden distinguir tres tipos que son los siguientes:

En hilera: Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la calle.

Agrupada: Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen con la condición anterior.

Pareada: Es la agrupación de edificaciones adosadas formadas únicamente por dos edificios.

9.2.6.— Condiciones de calidad e higiene de la Edificación.

Son las que se fijan al objeto de garantizar, que las edificaciones se realizarán dentro de las normas de Salubridad y las de la buena construcción.

9.2.6.1.— Aislamiento Térmico.

Las construcciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Parcial deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía.

9.2.6.2.— Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán cumplir la Norma Básica de la edificación vigente relativa al aislamiento acústico de las mismas.

9.2.6.3.— Impermeabilización.

Las soleras, muros perimetrales de sótano, cubiertas, juntas de la construcción y demás puntos por los que pudiere producirse filtración de aguas o producir humedades, deberán estar impermeabilizados y aislados.

Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas de los edificios.

9.2.6.4.— Piezas habitables en planta sótano y semisótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En planta semisótano y en vivienda unifamiliar deberán reunir las demás condiciones de calidad e higiene.

9.2.6.5.— Oscurecimiento de piezas habitables.

Todas las piezas habitables destinadas al descanso y estancia de personas deberán disponer de los medios necesarios para lograr su oscurecimiento temporal.

9.2.6.6.— Ventilación e iluminación de piezas habitables.

La ventilación es la capacidad de renovación del aire de un local que puede ser natural o forzada.

Iluminar un local consiste en dotarle de luz, por medios naturales (sol), o por medios artificiales.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.

Si se trata de piezas habitables dispondrán como mínimo de una superficie de ventilación e iluminación de al menos un doceavo (1/12) de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas y otras estancias donde se produzca combustión o gases, poseerán conductos independientes para su iluminación.

9.2.6.7.— Patio de parcela.

Es aquel que esta situado en el interior de la edificación o la parcela.

9.2.6.8.— Patio inglés.

Es aquel que esta situado por debajo de la cota de rasante del terreno.

9.2.6.9.— Patio de luces.

Es el espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que habren a él.

9.2.6.10.— Anchura de patios.

Es la separación entre dos paramentos de fachada opuestos. Esta anchura no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

9.2.6.11.— Altura de patios.

La distancia vertical entre la cota de nivelación de la planta baja y la línea de coronación mas alta de las que limitan el patio.

9.2.6.12.— Dimensión de los patios.

En todo caso la dimensión mínima de cualquier lado del patio será superior a 3 metros o 1/3 de su altura y la superficie total no sera inferior a 12 m².

9.2.7.— Condiciones de las dotaciones y servicios de las edificaciones. Son las que se refieren al conjunto de instalaciones y maquinas y al espacio que ocupan al objeto de garantizar su buen funcionamiento.

9.2.7.1.— Dotación de agua potable.

Todas las superficies deberán disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con el caudal suficiente para el uso que se destina.

Las dotaciones mínimas que se fijan son:

— 350 l/hab./día para las edific. unifamiliares aisladas.

— 10 l/m²/día para los edificios públicos y zonas deportivas.

— 2 l/m²/día para jardines públicos, áreas de juegos, aparcamientos, viales y paseos peatonales.

— 5 l/seg. para hidrantes.

Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación emplazamiento y aforo, análisis y garantía de suministro.

9.2.7.2.— Dotación de agua caliente.

En todos los sanitarios destinados al aseo de personas y limpieza doméstica habrá previsto la instalación de agua caliente.

9.2.7.3.— Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica para la potencia eléctrica necesaria.

Calculada teniendo en cuenta las previsiones de consumo de energía para los usos previstos.

9.2.7.4.— Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

9.2.7.5.— Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

9.2.7.6.— Radio y televisión.

En las edificaciones que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio se instalará antena de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

9.2.7.7.— Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

9.2.7.8.— Evacuación de aguas pluviales.

a) De la edificación.— Se hará mediante un sistema de recogida por bajantes y se conectará a la red de alcantarillado general de la urbanización. Dado que el sistema elegido es el unitario, entendemos será beneficioso, evitando estancamientos y limitando la red.