

**CAPITULO IV**  
**PARAMETROS Y TIPOS DE**  
**ORDENACION**

**DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION****Art. 049 Tipos de ordenación**

La ordenación física de la edificación, según la tipificación con que se disponen los espacios libres y los ocupados por la edificación, se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

1. Edificación según alineación de vial
2. Edificación aislada
3. Volumetría específica

**Art. 050 Unidad de zona**

Se entiende por unidad de zona toda superficie homogéneamente calificada por este Plan General y delimitada por suelos de distinta calificación urbanística.

**Art. 051 Conceptos**

En orden a la aplicación de las condiciones sobre aprovechamiento privado y establecimiento de sistema se definen los siguientes conceptos:

1. El índice de edificabilidad bruto se expresa en metros cuadrados de techo edificable partido por metros cuadrados de suelo constituyendo el nivel máximo de intensidad del aprovechamiento privado de cada zona.
2. El índice de edificabilidad neto indica, en metros cuadrados de techo partido por metros cuadrados de suelo privado, la relación entre la superficie de

techo edificable y la superficie de suelo para usos privados.

3. La intensidad de edificación por parcela indica la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela y se expresa en metros cuadrados de techo partido por metros cuadrados de suelo.
4. La superficie de techo edificable constituye la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de planta baja o planta piso.
5. La densidad de viviendas es el número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en cada área de referencia.
6. La superficie de suelo para usos privados de cada unidad de zona o sector es el resultado de deducir del área de cada unidad de zona o sector los suelos para sistemas generales o locales.

#### **Art. 052 Parcela**

1. Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano o urbanizable destinada a acoger la edificación.
2. a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

- b) Cuando en estas Normas o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle se estableciera una parcela mínima o unas condiciones mínimas de tamaño o forma, será obligatorio para poder edificar, cumplir esta mínima de superficie o longitud.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo 1, art. 94 de la Ley del Suelo.

- c) Conforme a lo estipulado en el párrafo 2 del art. 95 de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### **Art. 053 Ocupación máxima de la parcela**

Para las distintas zonas se establecen en algunos casos los porcentajes de ocupación máxima de la edificación en cada parcela, refiriéndose normalmente a todas las plantas, cuando no se explicita el porcentaje, la ocupación de planta baja se entenderá que es del 100%.

#### **Art. 054 Planta Baja**

1. Se entenderá por "planta baja" aquella cuyo pavimento se sitúe a 0,60 m. por encima, o por debajo, de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente que a la parcela correspondan. En los casos que, a causa de la pendiente más de una planta se sitúe dentro de los límites exuestos (fachada escalonada), cada tramo

de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja.

En el tipo de ordenación "edificación aislada" se estará a lo dispuesto en el art. 78 de estas Normas.

2. La altura libre mínima de planta baja será según los tipos de ordenación, la que se defina en las Normas correspondientes a cada zona o sector.
3. No se permitirá en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entresuelo.
4. En la planta baja se permiten altillos siempre que, sin tener acceso independiente desde el exterior, formen parte del local, ubicado en dicha planta, así mismo se permiten altillos que se destinen a dependencias de la portería cuando no sean utilizables como vivienda.
  - a) Se separarán un mínimo de tres metros de la fachada que contenga el acceso principal del edificio.
  - b) Su altura libre mínima por debajo será de 2,60 y por encima, será 2,20 metros. Si la parte superior se destina a depósito de materiales no será preciso que cumpla tal condición.
  - c) En caso de utilización de la planta baja como vivienda la cota del pavimento estará en todos sus puntos al menos a 20 cm. por encima de la rasante o rasantes si tiene más de una fachada.

**Art. 055 Planta Sótano**

1. a) Se entenderá por "Planta Sótano" toda planta situada por debajo de la planta definida como Plan Baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de edificación.  
  
b) En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares. No obstante, podrán autorizarse otros usos, distintos del de vivienda y del hotelero, si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros y el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.
2. La altura mínima libre de la planta sótano será de 2,20 m., para el caso de aparcamientos; en otros supuestos vendrá determinado por la normativa específica de la actividad de que se trate.

**Art. 056 Planta piso y altura libre mínima entre plantas**

1. Se entenderá por "planta piso" toda planta de edificación por encima de planta baja.
2. La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo. Dicha altura se fija en cada zona o sector y nunca será inferior a 2,60 m.

**Art. 057 Elementos técnicos de las instalaciones**

Se englobarán bajo el término "Elementos técnicos de instalaciones" los siguientes conceptos: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y remates de muros, antenas de telecomunicación radio y televisión maquinaria de ascensor, espacio recorrido extra de los ascensores e incluso, para el acceso de éstos al terrado o cubierta y elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación se proveerán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

**Art. 058 Cuerpos salientes**

1. Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos salientes que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables, o bien que existan cuerpos salientes cerrados a una distancia inferior a su longitud de vuelo.

Se definen como cerrados o miradores, aquellos cuerpos salientes que tengan totalmente cerrados sus contornos laterales y frontal mediante elementos indesmontables.

Son cuerpos salientes abiertos (balcones, galerías

y terrazas abiertas), los que no están en las condiciones anteriores.

Se prohíben los cuerpos salientes en Plan Baja.

2. a) Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos, contarán en su totalidad a los efectos de ocupación máxima en Planta Baja y a los efectos de separaciones a lindes de parcela, sistemas y otros edificios.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes, computará a efectos de cálculo de superficie de techo edificable en las siguientes proporciones:

cerrados:	100%
semicerrados:	50%
abiertos:	no computan

3. Se entiende por "plano límite de vuelo" el plano vertical normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a una distancia de la medianera igual a 0,60 m. Los cuerpos salientes cuyo vuelo supere los 0,60 m. deberán quedar siempre dentro del plano de 45 grados, que pasa por la intersección de la medianera con el plano de fachada.

#### **Art. 059 Otros voladizos salientes o elementos salientes**

Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de

fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, para-soles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

#### **Art. 060 Patios de parcela**

En los edificios de viviendas, los dormitorios y estancias interiores deberán ventilar y captar la luz a través al menos de patios de luces. Las demás dependencias y piezas auxiliares interiores y las escaleras, pueden hacerlo a través de patios de ventilación. La ventilación e iluminación mediante medios técnicos sin utilización de patios de luces o de ventilación se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de la vivienda no destinadas a dormitorios y estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado por las normas estatales y municipales que puedan dictarse sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

Las cocinas que tengan huecos que comuniquen con patios de luces o de ventilación interiores, a los que también comuniquen: escaleras, dormitorios, estancias u otras dependencias similares, vendrán obligadas a poseer un sistema técnico de ventilación independiente de los patios, a fin de evitar molestias derivadas de humos, olores, etc. Esta condición también deberá cumplirse para las cocinas recayentes a fachadas, de

forma que los humos no tengan salida directa a la fachada.

Esto no será obligatorio si a estos patios tan sólo ventilan cocinas y baños o aseos.

En el uso de oficinas y comercial, las estancias y los locales de trabajo podrán efectuar su ventilación a través de patios de ventilación. Asimismo, se permitirá la ventilación o iluminación mediante elementos técnicos de probada edificacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

El uso de los citados elementos o medio técnicos debe ser regulado por ordenanzas municipales de construcción

En los edificios de nueva planta, aunque no agotaran el techo edificable máximo, los patios de parcela, deberán tener como mínimo las dimensiones exigidas según el número de plantas máximo posible en la parcela.

Los patios de parcela se dividen en los siguientes tipos: patios de luces, patios de ventilación y patinejos.

#### **Art. 061 Patios de luces**

1. Se entenderá por patio de luces el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

El patio de luces se considera interior cuando no se abre a espacio libre o de vial. En caso contrario, se denominará patio de luces mixto o exterior, salvo que se trate de retranqueos permitidos en fachadas en alineación de vial.

2. a) Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores vendrán en función de la altura del patio. Las dimensiones de los patios de luces serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de la altura total del edificio, con un mínimo de tres metros, asimismo la distancia mínima entre cualquier abertura y un parámetro opuesto será de 3 m., en el caso de dormitorios y estancias, y de 2 m., en el resto de piezas y una superficie mínima fijada en la siguiente tabla:

altura del patio (Nº plantas piso)	superficie mínima (m2.)
1	9
2	9
3	12
4	16
5	16

- b) A los efectos de legalizar las edificaciones existentes, se admitirán patio de 3 m x 3 m si y solo si ya está el edificio construido o es remonte de uno ya construido. La obra nueva deberá ajustarse a lo dispuesto en el punto 2ª).
3. El patio de luces exterior o mixto es el que está abierto en alguna o algunas de sus caras a espacio libre. Dichos patios no deberán cumplir, en cuanto

a dimensiones, las superficies mínimas fijadas para los interiores pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscrito que se ha establecido para aquellos.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Las normas de los patios mancomunados serán las mismas que rigen para los interiores.
5. a) Los patios de luces no contarán en superficie ni en volumen, a efectos del cómputo de la superficie o volumen de techo edificable.
- b) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.
- c) La altura del patio se medirá en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el patio hasta la más elevada, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del patio estará como máximo un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.
- d) Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre y sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la superficie del patio.

### Art. 062 Patios de ventilación

1. El patio de ventilación es el volumen no edificado destinado a la ventilación de escaleras y dependencias que no sean dormitorios ni estancias y de los locales de trabajo, destinados a usos de oficinas y comercio. Los patios de ventilación podrán ser mancomunados, en la forma indicada para los patios de luces.
2. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de ventilación vendrán dadas en función de la altura del patio. Las dimensiones de los patios serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 m. y con una superficie mínima fijada en la tabla siguiente:

altura del patio (nº plantas piso)	superficie mínima (m2.)
1	5
2	5
3	5
4	9
5	9

3. a) Los volúmenes de patios de ventilación interiores no contarán a efectos del cómputo de la superficie o volumen edificable y de la ocupación máxima de parcela.
- b) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ningún género.
- c) La altura del patio se medirá en número de plantas desde la más baja que debe ser servida por

el patio hasta la más elevada, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del patio estará como máximo un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar.

d) Los patios podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio de ventilación y de claraboya con una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la superficie del patio.

4. Los patios de ventilación podrán ser exteriores en las mismas condiciones que los patios de luces.

#### Art. 063 Patinejo

Es el volumen no edificado destinado a la ventilación exclusiva de las piezas tipo baño o aseo, deberán ser registrables y de tal forma que se cumplan las condiciones de siguiente tabla:

h. del patio	círculo inscribible	superficie
nº plantas piso		(m2.)
hasta 3	0,70 m.	0,8 m2.
4	0,85 m.	0,9 m2.
5	1 m.	1,0 m2.
más de 5	1 m.	1,2 m2.

#### Art. 064 Chimeneas de ventilación

El uso de estos conductos de ventilación forzada, se permitirán siempre que reúnan los requisitos mínimos

de la Normativa Vigente y para la ventilación exclusiva de baños y aseos.

REGULACION DE LOS PARAMETROS ESPECIFICOS DEL TIPO DE ORDENACION  
"SEGUN ALINEACION DE VIAL"

**Art. 065 Alineación de vial**

Es la línea que señala el límite entre el vial (dominio público) y la zona de dominio privado, a partir de la cual deberá levantarse la edificación en su frente a la vía pública, en este tipo de ordenación la alineación de fachada coincide con la vialidad salvo en los casos de retranqueo permitidos.

**Art. 066 Línea de fachada**

Es la línea a partir de la cual deberá levantarse la edificación y coincide con el tramo de la alineación de vialidad perteneciente a cada parcela.

Las alineaciones de vial que definen los lindes de los suelos destinados a los sistemas generales y locales, tendrán carácter de línea de fachada excepto en los casos de retranqueos permitidos, o en aquellos casos de retranqueo obligatorio en función de las servidumbres a que hubiere lugar.

**Art. 067 Fachada mínima**

a) Es la dimensión mínima de línea de fachada perteneciente a una misma parcela, exigible para unas correctas condiciones de la edificación en cuanto a accesos, número de viviendas, usos comerciales, condiciones higiénicas, etc. Cuando la parcela diera frente a dos viales contiguos formando es-

quina o chaflán bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes.

- b) Esta dimensión mínima se establece en 6 m.
- c) Las parcelas con fachada inferior a la mínima comprendida entre dos edificaciones, o entre edificación y vial, serán también edificables salvo que ésta fuera inferior a 3 m., en cuyo caso solamente será edificable como ampliación de cualquiera de los colindantes.

#### Art. 068 Ancho de Vial

1. Es la distancia más corta entre las dos alineaciones de un vial, para cada tramo del mismo comprendido entre dos esquinas o chaflanes. Se toma en algunas zonas o sectores como parámetro para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.
2. a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas o curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo un tramo de vial, entre dos esquinas o chaflanes se tomará esta distancia como ancho de vial.  
  
b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada tramo de calle, comprendido entre dos esquinas o chaflanes, el mínimo ancho en el tramo considerado.

3. El ancho de vial es el que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trate de parcelas con frente a viales de nueva apertura, el ancho del vial será el que en virtud del Plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a estos efectos, se ceda y urbanice con sujeción a las normas sobre ejecución.

**Art. 069** Altura reguladora máxima y número tope de plantas

1. La altura reguladora máxima y el número tope de plantas se regulan en las normas de cada zona o sector, atendiendo al ancho del vial y a la calificación urbanística de la zona o sector.

Deben respetarse conjuntamente la altura y el nº de plantas.

2. La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano exterior de fachada, hasta la cornisa o al plano superior del forjado que soporte la azotea o la cubierta plana.

3. Por encima de la altura reguladora, solo se permitirán:

- a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente máxima del treinta por ciento (30%) y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima o del saliente máximo determinado por el vuelo de aleros. El espacio interior resultante bajo cubierta no será habitable.

Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, no superarán una altura total máxima de 0,60 m.

- b) Las barandas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima y cuya altura no podrá exceder de 1,50 m.
  - c) Los elementos de separación entre azoteas, sin que pueden tener más de 0,80 m. de altura si son opacos, ni más de 1,80 m., de altura si son calados.
  - d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
  - e) Los remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales hasta una altura máxima de 2,50 metros.
4. La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:
- a) Edificios con frente a una sola vía.

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,60 m., la altura máxima se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto. Si por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 m. la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a

0,60 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

- b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a), pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.
- Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor ancho, hasta una longitud máxima equivalente a la mitad de la anchura de la calle secundaria, con un mínimo de 6 m., contado a partir de la última flexión de chaflán y en caso de acuerdo curvo a partir del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho.
- Cuando por aplicación de esta regla la mayor altura afectara a una parcela en una longitud menor a la dimensión de la fachada mínima, la zona de mayor altura alcanzará solamente a la parcela inmediatamente anterior en dirección del chaflán o esquina.

- c) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina y chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán como si se tratase de edificios independientes.

En el caso de que no exista espacio libre interior de manzana, también se regularán como si se tratase de edificios independientes, con una profundidad edificable limitada por el lugar geométrico de los puntos que equidistan de ambas fachadas.

- d) Edificios con frente a plazas.

- Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que forman la plaza o afluyen a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de determinación de las alturas, aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

- El Ayuntamiento podrá redactar Estudios de Detalle que contemplen todos los frentes de edificación de la plaza, con el fin de deter-

minar alturas inferiores a las resultantes de aplicar el criterio anterior si las particulares condiciones de la plaza en cuanto se refiere a tamaño, forma y características de la edificación, asoleo, composición y otras finalidades análogas hicieran aconsejable la disminución de las alturas de la edificación.

e) Edificios con frente a parques y equipamientos

En los casos en los que alineación de edificación no dé frente a vial, pero sí a suelos destinados a parques, a jardines y/o equipamientos, la altura será la menor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana, contiguos al que se trate.

f) Edificios con frente a suelo destinado a otros sistemas

En los casos en que la edificación, a través del ancho de su vial, dé frente a suelo perteneciente a líneas de ferrocarril, líneas de transporte de energía, cauces públicos u otras que ocasionaren servidumbre de dominio público, la altura será la que corresponda al ancho del vial perteneciente a la calzada al que la edificación dé frente, sin que los mayores anchos por existencia de aquel suelo público, ni de otros viales en el frente opuesto influyan en el cálculo de la altura reguladora.

**Art. 070 Medianera**

1. Se entiende por medianera la pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces y patios de ventilación de carácter mancomunado.
  
2. a) Las medianeras que resultan al descubierto con carácter permanente, por diferente altura reguladora, retranqueo, profundidad edificable u otra causa, deberán acabarse con materiales de fachada, murales artísticos o retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

Esta distancia necesaria será, como mínimo, de 2 m.

- b) En el caso particular de las medianeras que den a espacios libres o parques y jardines urbanos, éstas pierden su calidad de tales y deberán tener un tratamiento de fachada, permitiéndose la aparición de aberturas sin necesidad de retranqueos.

Se prohíben todo tipo de cuerpos y elementos salientes, a los espacios libres o parques y jardines urbanos.

- c) Si la medianera que resultara de la edificación de dos parcelas contiguas no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse las parcelas cuando el ángulo formado por la medianera con la normal a la fachada en el punto de

su intersección sea inferior a 25°. En los demás casos deberán regularizarse las parcelas con los criterios técnicos inspirados en este artículo. Sólo será de obligación para las nuevas parcelaciones.

#### **Art. 071 Manzana**

1. Se denomina manzana a la superficie regular de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad o líneas de fachadas contiguas, pudiendo contener calificaciones y dominios de suelos diversos.
2. Se denomina hilera a las agrupaciones de edificios sujetos a una sola alineación de vial pero que no tienen otras alineaciones de vial que la delimiten.

#### **Art. 072 Profundidad edificable**

1. Se entenderá por profundidad edificable la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación; su valor es constante para toda una manzana; la línea resultante será paralela a la línea de fachada a la vía pública.
2. a) La profundidad edificable de cada parcela solo podrá ser sobrepasada, por encima de la planta baja, con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes.
- b) Cuando una parcela tuviese tal profundidad que atravesase las dos alineaciones del patio de manzana sin llegar a la fachada opuesta, la parte de la misma situada más allá de la segunda alineación no será edificable.

c) Para la profundidad edificable y para los sectores o áreas a desarrollar a través de Plan Parcial, o Plan Especial de Reforma Interior, Plan Especial de Concreción y Alineaciones y de Creación de Dotaciones, Estudios de Detalle y Unidades de Actuación, que se acojan a la ordenación por alineación de vial, regirán los parámetros de profundidad edificable siguientes:

- El espacio libre interior de manzana deberá contener un círculo inscribible con el diámetro mínimo del cuadro:

nº tope de plantas	hasta PB+2P	PB+3P y PB+4P	más de PB+4
	Diámetro mínimo 6 m.	12 m.	20 m.

- La profundidad edificable no será superior en ningún caso a 14 m., ni inferior a 10 m.

3. Si resultase alguna edificación con una profundidad edificable inferior a la mínima permitida, esta dimensión constituye la profundidad mínima edificable, siempre que, a su vez permita inscribir una circunferencia de 6 mts., de diámetro entre fachadas interiores. Cuando por razones de las dimensiones de la manzana no sea posible cumplir esta última condición, las parcelas en las que ello suceda serán totalmente edificables.

#### Art. 073 Espacio libre interior de manzana

1. Se entiende por espacio libre interior de manzana el espacio libre de edificación, que resulta de la

aplicación del parámetro regulador de la profundidad edificable.

2. Cuando dos caras del espacio libre interior de manzana formen un ángulo menor de  $60^\circ$ , deberán truncarse tomando como parámetros 6 m., por cada lado, a partir del vértice formado por la unión de las alineaciones interiores, pudiendo en este caso superar la profundidad edificable máxima establecida.
3. En la situación de paramentos de interior de manzana, ciegos, ya existentes, de profundidad igual o menor que la permitida en cada caso se permitirá la apertura de huecos previa solicitud de licencia con el correspondiente proyecto técnico.

**Art. 074 Retranqueos de la edificación a la alineación de vial**

1. A efectos de retranqueo de la edificación de la alineación de vialidad se consideran los siguientes tipos:
  - a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.
  - b) Retranqueo parcial del frente de alineación en la totalidad de las plantas del edificio.
  - c) Retranqueo en plantas pisos.
  - d) Retranqueo solo en planta baja.

## 2. Modalidad a)

Es condición para realizar este tipo de retranqueo que se destine el ensanchamiento de la calle para espacio vial o peatonal y que se ceda gratuitamente el suelo al Ayuntamiento.

Será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle que fije el retranqueo y la compensación de la edificabilidad.

## 3. Modalidad b)

En cuanto a esta segunda modalidad deberá reunirse los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 10 m.
- Que se inicie a más de 3,60 m., de cada medianera.

Esta modalidad b) no da lugar a la cesión del espacio retranqueado, ni a aumentos de alturas ni a compensación de volúmenes.

## 4. Modalidad c)

La tercera modalidad comprende los retranqueos en plantas piso sin retranqueo en planta baja.

Esta modalidad c) no da lugar a aumentos de altura ni compensación de volúmenes.

## 5. Modalidad d)

Esta última modalidad comprende los retranqueos en planta baja que dan lugar a fachadas porticadas formando soportales de uso público.

Deberá reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda en todo el frente de alineación de una manzana.
- Que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 3,50 m. y la altura libre mínima en los soportales sea de 3,60 m.

En suelo urbano será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle para la aplicación de esta modalidad.

6. Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costos de tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, salvo que estas se hubieran retranqueado a su vez.

En el otorgamiento de la licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

**Art. 075 Cuerpos salientes**

1. En todo lo no previsto respecto a cuerpos salientes, en condiciones particulares de cada zona o sector, con ordenación según alineación de vial, seguirán las siguientes normas generales:

a) El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, debe acogerse al siguiente cuadro:

- |  |   |
|--|---|
| - calles con anchura superior a 25 m.                | 150 cm.   |
| - calles con anchura comprendida entre 15 y 25 m.    | 125 cm.   |
| - calles con anchura comprendida entre 10 y 14,99 m. | 100 cm.   |
| - calles con anchura comprendida entre 8 y 9,99 m.   | 6% miradores<br>10% otros vuelos.<br>los.       |
| - calles con anchura comprendida entre 6 y 7,99 m.   | 6%  |
| - calles con anchura menor de 6 m.                   | 6% vuelos excepto miradores que no se permiten. |

Los porcentajes anteriores están referidos al ancho del vial.

Si la edificación dá frente vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a que recae, con el límite máximo de 1,50 m. El vuelo de los cuerpos salientes no podrá superar en ningún punto el ancho de la acera menos 0,25 m.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos, en el espacio libre interior de manzana, no podrá exceder de un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre

interior de manzana con un vuelo máximo, en todo caso, de 1,50 m.

En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable.

- c) Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada. Los cerrados y semicerrados no podrán ocupar más del 80% de la longitud de fachada, no permitiéndose estas modalidades en fachadas inferiores a 5 m. En uno u otro caso, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el "plano límite lateral de vuelo", según se regula en el punto 3 del artículo 58.

#### **Art. 076 Elementos salientes**

1. Todo lo no previsto, respecto a elementos salientes, en las condiciones particulares de cada zona o sector, se regulará conforme a las siguientes normas.
2. El vuelo de los elementos salientes tendrá iguales limitaciones que la de los cuerpos salientes, si bien se admitirán:
  - a) Elementos salientes en planta baja, siempre que:
    - 1º den frente a calle de más de 10 m. de ancho.
    - 2º no sobresalgan más de la décima parte de ancho de la acera, ni de 0,25 m., cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 centímetros.

- b) Los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 3 m., por encima de la rasante de la acera y su vuelo no resulte superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,60 m., o por la distancia de 1 m., al eje de las líneas de las farolas, semáforos y los troncos de arbolado, con un tope máximo de vuelo de 2 m., cuando sean opacos y de 3 m. cuando sean traslúcidos.
- c) Los aleros podrán volar del plano de la fachada hasta un máximo de 0,30 m., en calles menores de 6 m., de 0,50 m., para las calles de 6 a 15 m., y hasta 0,80 m. en las calles de más de 15 m. Sobre cuerpos salientes cerrados (miradores o tribunas) se permitirá un vuelo de alero de 0,30 m.

Las impostas y molduras se permitirán hasta un máximo de 0,10 m., de vuelo.

**REGULACION DE LOS PARAMETROS ESPECIFICOS DEL TIPO DE ORDENACION  
"EDIFICACION AISLADA"**

**Art. 077 Ocupación máxima de la parcela**

En las normas de cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos y elementos salientes, de cualquier tipo. Este porcentaje de ocupación máxima puede variar según el número máximo autorizado de unidades de edificación independiente por parcela.

**Art. 078 Planta baja y planta sótano**

1. Será planta baja la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible, según definición dada por estas Normas.
2. Se entiende por planta sótano la totalidad o parte de una planta que se halle semienterrada y cuyo techo esté menos de 0,60 m., por encima del nivel del terreno exterior.
3. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá, en toda esa parte, la consideración de planta baja.

**Art. 079 Altura máxima y número tope de plantas**

1. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja

o de la parte de planta que tenga tal consideración.

Se tomará como punto de referencia de cada altura el centro de gravedad de cada planta baja.

2. Los valores de las alturas máximas y el número tope de plantas se determinarán en las Normas de cada zona.
3. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:
  - a) La cubierta definitiva del edificio de pendiente inferior al treinta por ciento (30%) y cuyo arranque se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela, situada a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo no supere el máximo admitido por los aleros. O bien la cubierta plana o azotea con cámara de aire y elementos de cobertura, con altura total de sesenta centímetros (60 cm.).
  - b) Las barandas hasta una altura máxima de 1,10 m.
  - c) Los elementos técnicos de las instalaciones.
  - d) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo, hasta una altura máxima de 2,5 m.

#### **Art. 080 Cuerpos salientes**

Para los cuerpos salientes abiertos, cerrados o semi-cerrados, les será de aplicación todo lo establecido en el apartado 1 y 2 del artículo 58.

**Art. 081 Separaciones mínimas a los lindes de parcela**

Según el número máximo por parcela de unidades de edificación independientes permitidas en cada zona, se fijan distancias de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de parcela, a los lindes laterales de éstas y entre edificaciones de una misma parcela.

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación, incluido sus vuelos y se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela desde los puntos de cada edificación incluidos los cuerpos salientes.

La separación entre edificios de una misma parcela se medirán desde las aristas de los puntos máximos de vuelo.

**Art. 082 Construcciones auxiliares**

1. Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otros usos similares.
2. El techo edificado de construcciones auxiliares computan a los efectos de la intensidad de edificación.

3. La edificación auxiliar se limita a las disposiciones establecidas para cada "zona" en cuanto a techo edificable, ocupación en planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes.

#### Art. 083 Cercas

1. Las cercas con frente a viales públicos, dotaciones y espacios verdes se regularán, en cuanto a altura y materiales, conforme a las disposiciones de cada zona, o por las que siguen en este mismo artículo.
2. Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstos, sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación del vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre cerca y alineación deberá mantenerse acorde a la urbanización del vial a cargo del propietario de dicho suelo.

3. La altura máxima de cercas opacas será de 1,20 m., medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde, excepto en los suelos que, aún siendo de propiedad privada, sean calificados como sistemas, en los que la altura de la parte opaca no superará los 0,50 m.
4. No se permitirá incrementar la altura de las cercas opacas con instalaciones tipo frontones y similares. En todo caso, los elementos de obra destinados

a este tipo de uso, aunque se situaran en el interior de las parcelas, deberán cumplir la condición de proyectar sobre las parcelas colindantes una sombra de 45 (cuarenta y cinco grados de proyección) no superior a la determinada por la cerca opaca correspondiente ubicada a la mayor altura permitida de este artículo.

**Art. 084 Otros parámetros complementarios**

1. En todo lo referente a los parámetros, que se citan a continuación, será de aplicación lo definido en el correspondiente artículo de las disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación: parcela, planta piso y altura libre mínima entre plantas, elementos técnicos de las instalaciones, elementos salientes, patios de parcela, patios de luces, patios de ventilación.
2. Para cualquier concepto referente a un parámetro no provisto en este capítulo, será de aplicación lo definido en el parámetro unívoco de los otros tipos de ordenación.

REGULACION DE LOS PARAMETROS ESPECIFICOS DEL TIPO DE ORDENACION  
"VOLUMETRIA ESPECIFICA"

Art. 085 Parámetros para la distribución de la edificabilidad  
neta

1. La distribución de la edificabilidad neta se determinará mediante la asignación a cada parcela de suelo privado edificable, de la intensidad de edificación correspondiente y del número máximo de viviendas.
2. Los parámetros específicos destinados a esta finalidad son:

a) forma y tamaño de la parcela

b) ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

c) longitud mínima de fachada.

3. La determinación de estos tres parámetros deberá precisarse preceptivamente en el Plan Parcial, Especial y/o Estudio de Detalle, según los casos, excepto en aquellas zonas en las que en el Plan se precisen sus condiciones de manera expresa.

**Art. 086 Parámetros para la ordenación de la forma de edificación**

1. La determinación de la forma de edificación se realizará en el Plan Parcial, Especial y/o Estudio de Detalle, según los casos, mediante la adopción de una de las dos siguientes modalidades:
  - a) Configuración únivoca: consiste en la determinación de las alineaciones de la edificación, de las cotas de referencia de la planta baja y de la altura máxima y número de plantas.
  - b) Configuración flexible: consiste en la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.
  
2. Cota de referencia de la planta baja.
  - a) El Plan Parcial, Especial, y/o Estudio de Detalle según la calificación del suelo, completará las siguientes prescripciones o determinaciones.
    - a.1.) Regulación respecto del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización.
    - a.2.) Cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematizó el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los Planos de nivelaciones y rasantes y en el de ordenación de la edificación.

Podrá adoptarse como plano de nivelación la cota natural del terreno, cuando por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación no fuere preciso modificar la configuración natural del terreno.

- a.3.) Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación cualquiera que sea la modalidad de precisión de la planta baja.
  - a.4.) Las cotas fijadas deberán ser respetadas. Sin embargo, podrán aumentarse o disminuirse sin rebasar en uno u otro caso, los 0,60 m., cuando la ejecución del proyecto de urbanización exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.
  - b) La variación mayor de 0,60 m. requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle, previo al proyecto de urbanización preciso para justificar el cambio de cota.
3. Parámetros específicos de la configuración unívoca:
- a) Alineaciones de edificación: son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial, Especial y/o Estudio de Detalle, según los casos, que definen los límites de la planta baja de la edificación. A falta de reglas de ordena-

ción se aplicarán las normas del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

- b) Altura máxima y número de plantas: la altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota o cotas de referencia de la Planta Baja.

La altura máxima y el número de plantas deben cumplirse conjuntamente y de manera simultánea. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30%) y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo resultante no sea habitable.
- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o en cubierta plana, con una altura total máxima de sesenta centímetros (60 cm.).
- Las barandas con una altura máxima de un metro ochenta centímetros (1,80 cm.).
- Los elementos técnicos de las instalaciones.
- Los remates de la edificación de carácter exclusivamente ornamental, semántico, simbólico o decorativo.

Se tendrá en cuenta en determinadas zonas la posibilidad de establecer la planta baja libre y abierta, en cuyo caso no computará a efectos de

edificabilidad en la parte en que se halle totalmente abierta. Los volúmenes que interfieran eventualmente la continuidad del espacio abierto tales como cajas de escalera y de ascensor, espacios de conserjería y recepción, cuartos trasteros o de protección de instalaciones, garages locales comerciales y otros cuerpos de edificación, se incluirán a efectos de cálculo de la superficie máxima de techo edificable.

4. Parámetros específicos de la configuración flexible.
  - a) Perímetro regulador: Se entiende por perímetro regulador de la edificación las figuras poligonales cerradas que, definidas en el Plan Parcial, Especial y/o Estudio de Detalle según los casos, determinan en proyección horizontal la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos del edificio deberán comprenderse dentro de esta figura poligonal. La ocupación de la edificación en planta baja, no podrá ser superior al ochenta por ciento (80%) de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador.
  - b) Perfil regulador: se entiende por perfil regulador el conjunto de limitaciones destinados a determinar el envolvente del volumen máximo dentro del cual podrá inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación.

En las zonas para las que estas normas fijan altura máxima, la envolvente del volumen máximo no podrá rebasarla.

**Art. 087 Parámetros para la relativa disposición de la edificación**

Se deberá asegurar para toda vivienda como mínimo una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares el 21 de enero de cada año.

**Art. 088 Cuerpos salientes**

1. A los cuerpos salientes abiertos, cerrados o semi-cerrados les será de aplicación todo lo referente a este parámetro según definición de los apartados 1, 2, 3 del artículo 58.
2. En concreto se limitarán a un vuelo máximo de un décimo de la distancia entre alineaciones de edificación (separaciones) y cuando por aplicación de esta regla resultara un vuelo superior a un metro y medio se reducirá a esta dimensión máxima.

**Art. 089 Otros parámetros complementarios**

1. En todo lo referente a los parámetros que se citan a continuación será de aplicación lo definido en el correspondiente artículo de las disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación: parcela, -planta piso y altura libre mínima entre plantas, elementos técnicos de las instalaciones, elementos salientes, patios de parcela, patios de ventilación, patios de luces, patinejos y chimeneas de ventilación.
2. En todo lo referente a los parámetros de ocupación máxima de la parcela (% ocupación en planta), -

planta baja, sótano y altura máxima y número tope de plantas, será de aplicación lo definido en los parámetros correspondientes del tipo de ordenación según edificación aislada.

3. Para cualquier concepto referente a un parámetro no previsto en este capítulo, será de aplicación la definición y condiciones de los otros tipos de ordenación.