

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 5.1. Objeto y contenido

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualesquiera construcción.

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de la edificación.
 - Condiciones de posición
 - Condiciones de ocupación y aprovechamiento.
 - Condiciones de forma y buena construcción.

Artículo 5.2. Condiciones que afectan a la parcela

5.2.1. Alineaciones oficiales o exteriores

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan General o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen. Definen los límites exteriores de las parcelas edificables (ver norma 5.2.4.), los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y los espacios libres.

5.2.2. Parcela bruta

Se define como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5.2.3. Parcela edificable

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por el Plan General y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

5.2.4. Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior de la misma con la vía o espacio público.

Por frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

5.2.5. Parcelaciones interiores en Suelo Urbano Consolidado

Las parcelas en Suelo Urbano Consolidado incluidas en las zonas de ordenanza CA 1 y 2 y E que no puedan ser segregadas o parceladas exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ordenarse interiormente, en los casos y condiciones reguladas para cada zona de ordenanza en el capítulo 9 mediante el instrumento de gestión que proceda (Estudio de Detalle, PERI etc)

5.2.6. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linde posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela. El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.2.7. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable.

5.2.8. Finca fuera de alineación

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca.

5.2.9. Espacios libres privados

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad, es de uso privado.

5.2.10. Espacios libres públicos

Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad sean de uso público.

5.2.11. Solar

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando al menos el frente de la parcela, abasteciendo de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiarias en su capítulo 6.

Artículo 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza.

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas
- Condiciones de forma y buena construcción.

Artículo 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos.

5.4.1. Retranqueo de fachada

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre, en cualquier caso, de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

5.4.2. Retranqueo a lindero

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

5.4.3. Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación. Se entenderá por rasante la línea de intersección del plano de la calle con el plano vertical de la anterior.

A los efectos de las presentes Normas se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los planos de ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en el desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de altura de edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en la que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa como rasantes oficiales.

5.4.4. Área de movimiento de la edificación.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

5.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5.4.6. Alineación fija de fachada

Es la alineación definida en los planos de ordenación del Plan General, o de los Planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

Artículo 5.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas

5.5.1. Coeficiente de edificabilidad de la parcela edificable.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por el Plan General a una parcela edificable. Viene expresada en m². construidos por m². de suelo de la parcela edificable (m²c/m²s.)

El coeficiente de edificabilidad de la parcela en suelo urbano consolidado será igual al de la zona urbanística de ordenación pormenorizada en que se encuentre. En Ámbitos de Actuación y sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado el coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento unitario viene determinado en las fichas de gestión urbanística de cada uno de ellos.

5.5.2. Superficie máxima edificable

La máxima superficie que se puede construir, de acuerdo con lo asignado por el Plan General se deducirá en el Suelo Urbano consolidado multiplicando el coeficiente de edificabilidad por la superficie de la parcela edificable. En Ámbitos de Actuación en el suelo urbano no consolidado será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito.

Viene expresada en m². (metros cuadrados construidos) y su aplicación se regulará por los criterios siguientes.

En el caso de que no se indique dicho índice de aprovechamiento, la superficie máxima construida se deducirá de los parámetros de la edificación, inherentes a cada zona de ordenanza.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza :

- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 60% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los sopórtales, pasajes y plantas bajas diáfanos al aire libre.
- Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.)
- Computará la edificación realizada en plantas bajo cubierta destinadas a uso residencial, según se regula en el artículo 5.6.6.
- Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas en los puntos anteriores.

5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable: Ocupación de parcela

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m². de suelo.

En algún caso puede venir definida como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable.

5.5.4. Fondo máximo edificable

Es la mayor profundidad de la edificación principal permitida por el Plan General a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

Artículo 5.6. Condiciones de forma y buena construcción

5.6.1. Tipos edificatorios

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores a la edificación principal y a los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

- a) Edificación entre medianerías.- Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes laterales de la parcela.
- b) Edificación pareada o adosada.- Construcción que posee una o sus dos caras unidas a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.
- c) Edificación aislada.- Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

5.6.2. Edificación principal y edificación auxiliar

a) Edificación principal. Es aquella que se destina a albergar en general los usos principales de cada zona de ordenanza. Su situación se regula por la asignación específica de ciertos parámetros de ordenación.

b) Edificación auxiliar. Es cualquier otra edificación permitida al interior de la parcela, que se destina a albergar los usos complementarios no incluidos en la edificación principal, prohibiéndose específicamente el uso residencial.

Las edificaciones auxiliares podrán ejecutarse como edificaciones aisladas, manteniendo una separación mínima de 2 metros con la edificación principal y con los linderos laterales y de fondo de la parcela. También se permitirán adosadas a la edificación principal, cuando el uso al que se destinen constituya continuidad con el de la planta baja de la edificación principal. Los adosamientos a linderos de parcela, se permitirán en caso de acuerdo entre los propietarios afectados. La edificación auxiliar podría superar la ocupación y fondo máximo edificable fijados por la ordenanza de aplicación, siempre que se justifique su necesidad ante los servicios técnicos municipales.

5.6.3. Altura de la edificación

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

a) En las edificaciones principales (E.P.).- Se medirá desde el punto medio de la rasante oficial de la acera, que de frente a la parcela edificable (o en su defecto, desde el terreno natural de dicha acera), hasta la cornisa o la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el de parámetro vertical exterior, medida igualmente desde el punto medio de la fachada. Dicha medición habrá de cumplirse por todas las fachadas exteriores de la edificación.

También pueden expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta), se encuentra a más de 1,20 m sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto medio.

b) En las edificaciones auxiliares (E.A.).- Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

c) En las calles con pendiente longitudinal superior al 8%. - Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

d) Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.- En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia una de aquéllas, existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota más baja. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores, en partes no mayores de 12 metros de fondo.

5.6.4. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina el presente Plan General.

Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número máximo de plantas y su aplicación se regulará por los criterios descritos en la Norma anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

Dicho valor se define por su medida en metros, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja (PB). Su denominación se referirá siempre a la altura máxima de la Edificación Principal, ya que la altura máxima de la Edificación Auxiliar será en todos los casos (con independencia de la zona de Ordenanza) igual a una planta baja (PB) de 4 m.

5.6.5. Altura libre de pisos. Plantas de la edificación.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos; la planta baja, las plantas tipo (superiores a la planta baja) y las plantas sótano y semisótano (inferiores a la planta baja). Se entiende por planta semisótano, aquella cuya cara inferior de techo se encuentra a menos de 1,20 m. de la rasante del terreno en el punto medio de fachada.

Se permite la ejecución de dos plantas bajo rasante, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

Su altura libre será igual o mayor a los siguientes:

- Doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) para las plantas tipo y planta baja de uso residencial.
- Trescientos centímetros para la planta baja en zona de casco de uso comercial (300 cm.)
- Trescientos cincuenta centímetros (350 cm.) para la planta baja en zonas de uso industrial.
- Doscientos veinte centímetros (220 cm.) para planta sótano y semisótano.

También se permitirá la ejecución de una planta ático o bajo cubierta en las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

5.6.6. Cubierta de la edificación. Planta bajo cubierta

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 25 grados admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana transitable para las soluciones de terrazas descubiertas. La pendiente se medirá en grados sexagesimales, y se aplicará tanto en fachada anterior, sobre la alineación oficial, como en la fachada posterior, en el interior de parcela.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal podrá dedicarse a alojamiento, permitiéndose el uso residencial en los casos en que la cubierta, tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a $0,53 \text{ kcal/h.m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ ($0,6 \text{ w/m}^2 \text{ } ^\circ\text{C}$) y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,00 m. en su punto más desfavorable. En este caso, computará como superficie edificable de esta planta, las áreas cuya altura libre de piso, sea igual o superior a 1,80 m.

En el caso de vivienda multifamiliar la planta bajo cubierta estará siempre vinculada a la planta inferior formando parte de la misma vivienda.

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica o similar. Excepcionalmente en los usos industriales se permitirán otros materiales con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

5.6.7. Construcciones por encima de la cubierta

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales, (100%) a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

5.6.8. Pared medianera, línea medianera

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.6.9. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se entiende por tal a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones). Para las edificaciones cuyas fachadas sean levantadas en la alineación oficial y en lo que no contradiga las condiciones particulares de cada zona de ordenanza que prevalecerán en cualquier caso, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

- En calles con ancho menor de 6,00 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 0,30 m. En calles de ancho mayor de 6,00 m. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 0,60 m.
- La altura libre hasta la rasante del terreno será de 3,50 m. como mínimo en cualquiera de sus puntos.
- La longitud máxima, medida en paralelo a la fachada, será de 1,50 m. no permitiéndose corridos a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos de 0,60 m.
- La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo será de 0,60 m.

5.6.10. Elementos salientes

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Para las edificaciones cuyas fachadas sean levantadas en la alineación oficial y en lo que no contradiga las condiciones particulares de cada zona de ordenanza que prevalecerán en cualquier caso, los elementos salientes tales como pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

- Se admiten rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m. respecto de la línea de fachada.
- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre. que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m., la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,50 m. como mínimo y se separen un mínimo de 0,60 m. del arbolado existente.
- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 m. con un vuelo no inferior a 0,30 m.

5.6.11. Entrantes de la línea de fachada

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Para las edificaciones cuyas fachadas sean levantadas en la alineación oficial y en lo que no contradiga las condiciones particulares de cada zona de ordenanza que prevalecerán en cualquier caso, los entrantes serán de los siguientes tipos:

a) En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial. Su ancho mínimo será de 3,00 m. con altura libre igual a la de la planta baja.

b) Por encima de la planta baja: Balconadas y terrazas cubiertas o descubiertas. Su fondo mínimo será de 0,50 m. y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan.

5.6.12. Patios de luces y ventilación

Se define como patios de luces y ventilación, al espacio no edificable situado de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables. Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

a) Patios cerrados.- La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio. La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas:

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	P. frontal con huecos - P. frontal ciego		P. frontal con huecos - P. frontal ciego	
	A	B	C	D
Dormitorio D	$A > 0,40 H$	$B \geq 0,32 H$	$C \geq 0,32 H$	$D \geq 0,25 H$
Cocina-comedor K+C	$\geq 3,30 m.$	$\geq 3,00 m.$	$\geq 3,00 m.$	$\geq 2,70 m.$
Cocina K	$A \geq 0,30 H$ $\geq 3,00m$	$B \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 m.$	$C \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 m.$	$D \geq 0,19 H$ $\geq 2,40 m.$
Escalera.otros usos	$A \geq 0,25 H$ $\geq 2,70m.$	$B \geq 0,20 H$ $\geq 2,40m.$	$C \geq 0,20 H$ $\geq 240m.$	$D \geq 0,16 H$ $\geq 2,10m.$

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30 H, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre parámetros y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

b) Patios abiertos: Para el caso en que uno de los paramentos del patio no tenga cerramiento en toda su dimensión vertical, al coincidir con la fachada de la edificación. En este caso, las dimensiones del patio serán iguales a las de los patios cerrados, haciendo equivaler el paramento sin cerramiento, a un paramento ciego.

5.6.13. Acceso

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,20 m y en viviendas unifamiliares de 1,00 m. de ancho con 2,50 m. de altura libre.

En Casco Urbano los portones de acceso al interior de la parcela y garajes tendrán un ancho mínimo de 3,00 m. En el caso de ser material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia fuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierra cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles. En todo caso los accesos y demás elementos deberán cumplir con la normativa vigente contra incendios.

5.6.14. Escaleras

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,90 m. en viviendas unifamiliares, 1,10 m. en viviendas colectivas y 1,30 en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o mayor a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión, siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros:

$$0,63 \text{ m.} = h + 2 t.$$

.Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores :

$$0,20 \text{ m.} > t > 0,14 \text{ m.}$$

$$0,36\text{m.} > h > 0,24\text{m.}$$

5.6.15. Cerramientos exteriores

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En lo que no contradiga las condiciones particulares de cada zona de ordenanza que prevalecerán en cualquier caso, deberán cumplir las siguientes condiciones :

- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán estar enfoscadas en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc.

Tan solo se permitirán fachadas vistas cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similar. Tan solo se permite el uso de ejecuciones provisionales de cubierta de cubierta, tipo de placas de fibrocemento, en las edificaciones de los polígonos industriales.
- Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir :

Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco de 1 m. de altura máxima sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o permeable a vistas (vegetal, de rejería, etc.) que no sobrepase en ningún caso los 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos más que en su base con una altura máxima de 0,50 m. sobre la rasante de cada punto del terreno y con una altura máxima total de 2,50 m. de cierre diáfano, (setos vegetales, mallazos metálicos, alambrado sin púas, etc.)

En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.6.16. Humedades e impermeabilización

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de humedades del terreno.

5.6.17. Condiciones interiores de los locales

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un sexto respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere. Quedan expresamente prohibido ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra.

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso concreto.

5.6.18. Normativa de rango superior

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que les sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.