

### 3.- NORMAS DE VOLUMEN

#### 3.1.- DEFINICION

Son aquellas que definen las características de la edificación en sus diversas variables.

Se clasifican así:

- 1º.- Condiciones de posición
- 2º.- Condiciones de parcelacion
- 3º.- Condiciones de edificación
- 4º.- Condiciones de aprovechamiento o edificabilidad
- 5º.- Condiciones estéticas generales



### 3.2.-CONDICIONES DE POSICION

#### 3.2.1.-ALINEACION DE PLANEAMIENTO

Línea señalada en planeamiento para las vías, plazas y edificios.

Tales líneas están grafiadas en los planos o indicadas en normas y señalan la separación en planta del espacio vial que ha de ser de uso público y el que quedará de propiedad privada ó pública pero con uso distinto - al vial.

Cuando el grafiado de la alineación de planeamiento - quede interrumpido, así como en las intersecciones, se tomará como alineación la línea que une los vértices - de las alineaciones grafiadas o consolidadas con exclusión de los chaflanes.

#### 3.2.2.-RASANTE DE PLANEAMIENTO

Perfil longitudinal de una vía o plaza.

#### 3.2.3.-ALINEACION Y RASANTE ACTUAL O NATURAL DEL TERRENO

Línea y perfil que sobre el terreno materializa, bien sea por un cerramiento o por fachada, la separación de los espacios viales y los terrenos inmediatos.

Las parcelas o edificios cuya alineación o rasante - actual no coincida con la de planeamiento se califican como fuera de línea.

#### 3.2.4.-ALINEACION INTERIOR O DE PATIO DE MANZANA

Línea que señala en planta el límite entre la zona edificable de las parcelas y el patio de manzana.



### 3.2.5.-ANCHO DE CALLE

Es el comprendido entre alineaciones de planeamiento. Se define, cuantitativamente en metros, por el ancho de planeamiento.

En ausencia de tal ancho por razones de coincidencia entre alineación de planeamiento y consolidada el ancho de calle, a efectos de alturas, sera el real.

Cuando a un solar le corresponda, por su fachada, una anchura de planeamiento variable que signifique distinto tratamiento en alturas, se aplicará la anchura de planeamiento correspondiente al punto medio de ese solar y perpendicular a la línea de planeamiento del mismo.

### 3.2.6.-LÍNEA DE FACHADA DE UN EDIFICIO

Intersección de la superficie de fachada con la rasante de la vía o plaza.

### 3.2.7.-RETRANQUEO

Faja de suelo comprendida entre la alineación o lindero y la línea de edificación.

### 3.2.8.-ORDENACION DE LA EDIFICACION

Es la forma u organización de un conjunto de edificaciones.

Admite tres variedades:

- a) Cerrada, correspondiente a edificaciones agrupadas en línea y sin espacios intermedios entre edificaciones.
- b) Abierta, correspondiente a edificaciones separadas.
- c) Mixta, correspondiente a la yuxtaposición de las dos anteriores.



### 3.3.- CONDICIONES DE PARCELACION

#### 3.3.1.- SOLAR

Parcela de suelo urbano apta para la edificación que esté urbanizada por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, junto con pavimento de calzada y arcén o encintado de aceras en la vía a que dicha parcela de frente.

Deberá tener señaladas alineaciones y rasantes.

#### 3.3.2.- SUPERFICIE DE LA EDIFICACION

Superficie contenida entre las líneas paramentales de la edificación.

#### 3.3.3.- COEFICIENTE DE OCUPACION SUPERFICIAL

Cociente entre la superficie de edificación y total de la parcela, manzana o zona.

#### 3.3.4.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Superficie suma de las superficies edificadas en todas las plantas.



### 3.4.-CONDICIONES DE EDIFICACION

#### 3.4.1.-ALTURA DE EDIFICACION

#### 3.4.2.-DEFINICION

Distancia vertical desde la rasante de la acera o arcén de la via o plaza, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado de la última planta a partir de la cual comienza la cubierta.

#### 3.4.3.-MEDICION GENERICA

La altura se medirá en la siguiente forma:

##### 1º.- Por el número de plantas:

Incluye todas las plantas a partir de la rasante cualquiera que sea su altura, incluyendose en dicho computo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan mas de 1 ms. medidas en el punto medio de la fachada en contacto con el terreno.

No se computan las plantas bajo rasante salvo los semisótanos citados.

##### 2º.- Por distancia vertical:

En las vias o plazas con pendiente, la altura se medirá en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si esta es inferior a 20 ms. Si sobrepasa se tomarán a los 10 ms. del punto mas bajo, pudiendo escalonar la construcción por cada 20 ms. de fachada.

En ordenación abierta se medirá tal como se ha señalado anteriormente dentro del plano de paramento frontal a partir de la rasante definitiva de urbanización.

La medición de alturas se realizará aplicando simultáneamente los conceptos de número de plantas y distancia vertical correspondiente a la altura de cornisa.



c) EDIFICIOS CON FACHADA A UNA PLAZA

Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho de las que convergen en la plaza. Se entiende por plaza, la señalada por el Ayuntamiento actualmente. El regimen urbanistico aplicable a plazas de nueva creacion, sera fijado en el correspondiente Estudio de Detalle.

d) EDIFICIOS RETRANQUEADOS

Previa la presentación y aprobación definitiva del correspondiente Estudio de Detalle, podrán admitirse retranqueos con una profundidad minima de 5 ms. La longitud del retranqueo no sera inferior a 3 veces el ancho de calle, con un minimo de 50 ms. La anchura total de la calle resultante se tomará para fijar una nueva altura de edificación que no podrá superar a la maxima del planeamiento. La superficie retranqueada sera de cesión obligatoria y gratuita para via pública o espacio libre.

En ningun caso el aumento de altura por razón de retranqueo excederá de 3 plantas.

La implantación del retranqueo conllevará la previa presentación y aprobación definitiva del correspondiente Estudio de Detalle.

e) SITUACIONES MIXTAS

Se tratarán combinando los casos anteriores.

f) PATIOS DE PARCELA

La altura se medirá desde la cota del piso de local mas bajo que tenga huecos de ventilación y luz al mismo, hasta la coronación de los paramentos.



En aquellas ordenanzas en que las alturas se señalen en relación con el ancho de la calle, dicho ancho será el correspondiente a las alineaciones de planeamiento, tomándose en la perpendicular a la alineación de la parcela y en su punto medio, sin que se estimen aumentos derivados a embocaduras u otras variaciones locales.

En ordenación cerrada se distinguen las siguientes situaciones:

a) EDIFICIOS DE ESQUINA O CHAFLAN

Se tomará como altura máxima la correspondiente a la vía de mayor ancho pudiendo continuarse esta altura por la calle de menor ancho hasta el fondo máximo correspondiente, definido por la alineación interior del patio de manzana.

A partir de ahí la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos al descubierto.

Cuando lo anteriormente preceptuado determine en la calle de menor ancho, un residuo inferior al 10% del frente de parcela a dicha calle como menor, podrá extenderse a toda la parcela la altura y fondo correspondiente a la calle de mayor ancho.

b) EDIFICIOS CON FACHADAS OPUESTAS A CALLES DE DIFERENTE ANCHO

Se tomará para cada calle la altura correspondiente. Cuando el fondo edificable correspondiente a la de mayor ancho supere el fondo de parcela, podrá construirse con la altura correspondiente a la calle mas ancha solamente hasta la mediana entre alineaciones. Será aplicable, en su caso, el precepto del 10% antes señalado.



#### 3.4.4.- CONSTRUCCIONES ADICIONALES SOBRE LA ALTURA MAXIMA

Por encima de la altura máxima y dentro de una línea inclinada de  $45^{\circ}$ , es admisible una planta retranqueada - vividera sobre la cual solo podrán implantarse el tejado o azotea, en composición libre y pudiendo albergar - las instalaciones propias del edificio, tales como ma - quinaría de ascensores, calefacción, acondicionamiento - de aire, caja de escaleras, chimeneas, etc.

#### 3.4.5.- PARAMENTOS DESCUBIERTOS

Todos los paramentos al descubierto deberán recibir tra - tamiento de fachada cualquiera que sea la naturaleza de los mismos.

#### 3.4.6.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

Los salientes máximos se efectuarán a partir de la ali - neación oficial y en función del ancho de la calle.

El arranque de los mismos se efectuará como mínimo a - 3,50 ms. sobre la rasante de acera o terreno en el pun - to de cota mas alto.

**Se admiten terrazas entrantes.**

En ordenación cerrada la profundidad de vuelo no supera - rá el 10% del ancho de calle con límite superior de - 1,20 ms.

En ordenación abierta no superará asimismo 1,20 ms.

En cualquier caso el cuerpo volado deberá estar retran - queado 0,30 ms. desde el bordillo y 0,25 ms. de la fin - ca contigua, pudiendo ocupar la totalidad de la fachada previo acuerdo con los colindantes.

Los balcones no consumen volumen.

No se permiten cuerpos volados, cualquiera que sea su - clase en calles de ancho inferior a 6 ms.



#### 3.4.7.- CHAFLANADO

Por razones de tráfico o geometría urbana, se establecerá un chaflán cuyas dimensiones serán las determinadas por un segmento cuyos extremos estarán a 2,00 metros - del punto de intersección de las alineaciones, con un mínimo de frente de chaflán de 2,00 metros.

#### 3.4.8.- PATIOS

Las dimensiones de los patios serán las señaladas en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1.944.

#### 3.4.9 .- VOLUMEN EXENTO

No se computará a efectos de volumen los bajos diáfanos, los semisótanos que no sobresalgan mas de 1 metro sobre el terreno en todos sus puntos, ni las edificaciones por debajo de la rasante natural del terreno.

#### 3.4.10.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Son aquellos ejecutados con anterioridad a este planeamiento y que resultan disconformes con el mismo.

#### 3.4.11.- PROFUNDIDAD DE EDIFICACION

Distancia medida perpendicularmente, entre las alineaciones exterior e interior de planeamiento,

#### 3.4.12.- ALTURA DE PLANTA

Distancia vertical libre medida entre las superficies superior e inferior de la planta.



**3.4.13.- PLANTAS DE EDIFICACION**

**3.4.14.- SOTANO**

Planta que tenga  $2/3$  o mas de su volumen por debajo de la rasante.

La altura minima sera de 2,20 ms.

**3.4.15.- SEMISOTANOS**

Planta que tenga entre  $1/3$  y  $2/3$  de su volumen por debajo de la rasante y no sobresalga mas de 1 metro sobre esta en el punto medio de la fachada.

La altura minima sera de 2,20 ms.

**3.4.16.- PLANTA BAJA**

Planta inferior de un edificio con mas de  $2/3$  de su volumen por encima de la rasante.

La altura minima será de 2,50 y la máxima de 5 metros .

El suelo de la planta baja no superará en ningun punto de la rasante la altura de 1,50 ms. sobre esta.

**3.4.17.- ENTREPLANTAS**

Podrán construirse entreplantas en las plantas bajas que no esten destinadas a vivienda. La entreplanta será construida dentro de los 5 ms. que se fijan como máximo para la altura de la planta baja .

La altura minima de la entreplanta serán 2 metros.

**3.4.18.- PLANTA PISO**

Planta superior a la baja y situada a cota sobre rasante de 2,50 ms. como minimo.

La altura minima entre forjados sera de 2,50 ms.



### 3.5.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO O EDIFICABILIDAD

#### 3.5.1.- INDICE DE EDIFICABILIDAD

Es la relación o cociente entre el techo edificable de una parcela o zona y su extensión superficial.

Se expresa en  $m^2/m^2$ .

#### 3.5.2.- SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE

Es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que de conformidad con las normas sobre los tipos de ordenación tengan la consideración de bajas y piso y sean de potencial edificación.

En dicho cálculo se computarán: la superficie cubierta de cuerpos salientes cerrados o semicerrados, la de las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las edificaciones que se conserven.

#### 3.5.3.- SOLUCIONES NO CONSTRUCTIVAS

Podrán admitirse, como norma genérica variaciones en las condiciones señaladas en cada ordenanza, en aquellos casos en que su aplicación de lugar a soluciones no constructivas siempre que, previo Estudio de Detalle, no se sobrepase el aprovechamiento correspondiente, expresado en general por el volumen.



### 3.0.- CONDICIONES DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO PARA SER EDIFICADA

En suelo urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos reúnan la condición de solar o se asegure simultáneamente la urbanización y la edificación.

La concesión de licencias de edificación requerirá la cesión gratuita, con destino a vía pública, de los terrenos frontales a la parcela comprendidos entre la alineación de planeamiento, limitadora de la misma, y la vía actual.

Tal cesión de terrenos exteriores a la alineación de planeamiento se efectuará en toda la longitud de dicha alineación con independencia de la edificación parcial o total de la parcela.

Asimismo, para la autorización de la edificación será necesario el compromiso de urbanización y edificación simultánea, mediante fianza o cualquier otra forma que garantice la ejecución de las obras de urbanización en la parte correspondiente.

El compromiso de urbanizar alcanzará a las siguientes partes:

- a) A los terrenos cedidos gratuitamente hasta el enlace con la vía frontal urbanizada.
- b) A la vía frontal en toda la longitud del frente del terreno sobre el que se pretende construir, cuando el mismo conecta con las redes generales de servicios y viarias en funcionamiento.
- c) A las infraestructuras necesarias hasta el punto de enlace con los sistemas generales.

