

**TÍTULO QUINTO**

**ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 5.1. Introducción. Ambito de aplicación.**

1. Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones articulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela (y condicionantes del modo en que ésta puede producirse), aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:
  - a) En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano: las condiciones de ordenación reguladas en el Título Segundo de estas Normas. Es decir la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.
  - b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el Título Tercero para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).
2. En todo caso, para lo no especificado en el presente título, se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de Abril de 1.991 del Consell de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba la modificación y el Texto Refundido que desarrollan las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
3. El ámbito de aplicación sobre el que rigen estas disposiciones generales está constituido por la totalidad del termino municipal de Vinaròs, en general, y en particular cada una de las zonas urbanísticamente diferenciadas. Las determinaciones de valor de parámetros consignados en este capítulo no serán de aplicación cuando la norma o artículo correspondiente a la zona de que se trate contenga determinaciones distintas referidas a los mismos parámetros.
4. Las citas que se realizan en el presente título a las Normas de habitabilidad y diseño HD/91 de la Generalitat Valenciana, deben entenderse referidas también a las normas que en su caso pudieran sustituirlas con igual o superior rango.
5. La Ordenación contenida en los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan General, deberán respetar las limitaciones y determinaciones de este Título que es de plena aplicación en la edificación a realizar en cualquier clasificación de suelo del término municipal.
6. El Ayuntamiento podrá redactar ordenanzas municipales para supuestos específicos que se podrán incorporar a la normativa del plan general, pudiéndose en ella modificar, o concretar aspectos incluidos en este título.

**Artículo 5.2. Condiciones de la Edificación.**

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).
- b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).

- c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).
- d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LA PARCELA**

### **■ Sección Primera: Dimensiones de la parcela**

#### **Artículo 5.3. Parcela urbana.**

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación de acuerdo con estas normas. El concepto de parcela es independiente de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.

Son indivisibles:

- a) las parcelas determinadas como mínimas por las presentes normas.
- b) las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a la determinada como mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- d) las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie o en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Se entiende por superficie de parcela la superficie medida en proyección horizontal del área delimitada por las alineaciones oficiales exteriores y los lindes de las parcelas adyacentes.

Se define la superficie mínima de parcela como aquella que caracteriza a la parcela mínima, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones establecidas en las presentes normas, y como parcela mínima la superficie mínima que debe tener un terreno para que pueda ser objeto de licencia de parcelación, calificada como solar y/o ser edificable.

A efectos de su consideración como parcela mínima y para el cálculo de la edificabilidad permitido en la medición de la superficie de la parcela se admitirá como máximo un error del cinco por ciento (5%).

#### **Artículo 5.4. Vinculación entre edificación y parcela.**

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.
2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

#### **Artículo 5.5. Segregación y agregación de parcelas.**

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.
2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al Art. 82.2 de la L.R.A.U.
3. Se considerará innecesaria la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los siguientes supuestos:
  - a) cuando se segregue de una parcela edificable la porción de la parcela originaria destinada a viales o equipamientos públicos.
  - b) Cuando se segregue de una parcela calificada de uso y dominio público una parte de la misma, a fin de llevar a cabo operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.
  - c) Cuando se opere una segregación para separar de una finca clasificada como suelo urbano la parte de la misma clasificada como suelo urbanizable o no urbanizable, y las que tengan como objeto dentro del suelo urbano segregar las partes de una finca que se encuentre en diferentes sectores o unidades de ejecución.
  - d) Cuando se segregue de una finca incluida parcialmente en una Unidad de Ejecución, la parte externa a dicha Unidad de Ejecución.
  - e) Cuando la división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la Administración para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentra afecto.
  - f) Cuando el correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.
  - g) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.
  - h) Cuando así lo disponga cualquier norma o disposición legislativa de aplicación.
4. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.
5. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

#### Artículo 5.6. Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.
3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
6. La parcela mínima edificable se define en el presente Plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.
4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.
5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

#### Artículo 5.7. Agregación obligatoria de parcelas.

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.
2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana y siempre y cuando no exista otra solución posible.
3. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agrupación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.
4. El Ayuntamiento de oficio podrá arbitrar los mecanismos oportunos, a fin de establecer las compensaciones necesarias que puedan proceder para la regularización de parcelas (por ejemplo, mediante reparcelación forzosa).

### ■ **Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela**

#### Artículo 5.8. Concepto y aplicación.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Las condiciones de emplazamiento se definen por las alineaciones y rasantes, señaladas en el correspondiente plano de ordenación, que son en todo caso, obligatorias y vinculantes.

#### Artículo 5.9. Alineaciones oficiales.

Son Alineaciones oficiales las líneas que establecidas por el Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

El establecimiento de una alineación permitirá el acceso a la parcela de la misma y la apertura de huecos con vista, si procede.

#### Artículo 5.10. Alineación exterior.

Es Alineación Exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Se encuentra grafiada en el Plano de ordenación del Plan General excepto para ciertas Areas de Planeamiento de Desarrollo. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del Plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las proporciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

#### Artículo 5.11. Alienación interior.

Señala la separación entre la(s) porción(es) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación y la(s) que deben permanecer sin ella, de acuerdo con los coeficientes de ocupación máxima de parcela que se fijan en cada zona de calificación.

#### Artículo 5.12. Alineación de fachada.

Las Alineaciones de Fachada determinan la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen interior.

Artículo 5.13. Rasante. Condiciones de señalamiento oficial de rasantes y alineaciones.

Se distinguen:

- a) La línea de rasante que, establecida por este Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.
- b) Cota de rasante, es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante. Constituyen el origen de las mediciones de la altura de las edificaciones en cada uno de sus puntos.

En el desarrollo de las determinaciones del Plan General el Ayuntamiento señalará las alineaciones, rasantes y alturas reguladoras máximas de los terrenos, parcelas o solares en la forma reglamentada por esta Ordenanza y demás normas de aplicación en razón de la materia.

**OBLIGATORIEDAD.-** La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes es obligatoria y preceptiva para poder iniciar cualquier actividad o uso del suelo sujeto a licencia, autorización o concesión municipal.

**MECANISMOS PARA EL SEÑALAMIENTO.-** El señalamiento de las alineaciones, rasantes y alturas reguladoras se efectuará en base a las indicadas en los documentos de planeamiento aprobados, el Plan General Municipal o, en su desarrollo, mediante estudios de detalle, planes de reforma interior, planes especiales de mejora del medio urbano o cualquier otro procedimiento legalmente instituido.

**DOCUMENTACIÓN.-** El señalamiento de alineaciones, rasantes y alturas reguladoras deberá figurar en un plano a escala conveniente, que se aprobará en los trámites oportunos.

Sobre el terreno se levantarán los hitos o mojones que se precisen para dejar constancia física del señalamiento.

Se procederá igualmente a levantar acta del replanteo de las alineaciones y rasantes, que firmarán, junto con los técnicos municipales los propietarios o interesados.

**CRITERIOS.-** Las alineaciones y rasantes se señalarán conforme a lo dispuesto en los Planos de Ordenación y disposiciones del Plan General o de los otros instrumentos de planeamiento aprobados. Las alturas reguladoras máximas se señalarán atendiendo a lo siguiente:

- La máxima altura que se podrá señalar será la indicada en el Plano de Ordenación del Plan General, en función del número máximo de plantas que autoriza en el terreno en cuestión, tomaremos como referencia la cota de rasante correspondiente más la altura de la acera en cada caso o lo que es lo mismo la rasante de la acera.
- La altura reguladora se señalará por tramos de fachada.
- Se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, el cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se desprejará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuera superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

- Cuando en un tramo existan edificios que sobrepasen el número máximo de plantas autorizadas, podrán señalarse alturas reguladoras diferentes a las mismas fijadas por los planos de ordenación, evitando excesivas diferencias de altura entre edificios colindantes y medianerías vistas.

El Ayuntamiento podrá señalar alturas reguladoras atendiendo a criterios estratégicos de fomento de la edificación, de aplicación de las disposiciones del Título IV de la Ley del Suelo, del Reglamento de Edificación Forzosa u otras circunstancias que se estimen convenientes para el desarrollo de la ciudad.

- También podrán aplicarse criterios de homogeneización de volúmenes de un tramo de vial, señalando a ambos lados la misma altura reguladora, o bien a un área mayor, atendiendo a razones higiénicas, de asoleo de las edificaciones, estéticas o paisajísticas. El mismo criterio de

homogeneización podrá aplicarse al edificio completo o a partes de el ( planta baja planta de pisos, etc.)

- La altura reguladora no podrá superar a la altura reguladora máxima señalada para una zona o sector excepto cuando el Ayuntamiento lo autorice directamente en aquellas zonas urbanísticas que así lo prevean o mediante la redacción del correspondiente estudio de detalle cuando no lo prevea la correspondiente zona urbanística.

DESARROLLO.- En el desarrollo del Plan General, planes especiales, planes parciales, estudios de detalle, proyecto de urbanización, programas de actuación, se atenderán los criterios establecidos en esta Norma en lo referente a la fijación de las alineaciones y rasantes.

#### Artículo 5.14. Distancia a lindes.

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

#### Artículo 5.15. Retranqueo.

Es la distancia entre la alineación exterior y alineación interior, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

#### Artículo 5.16. Separación entre edificios.

Se entiende que un edificio está separado de otro una distancia dada como mínimo, cuando ninguna de las circunferencias que pueda trazarse con radio igual a la distancia citada y centro en cada uno de los puntos e la proyección horizontal de los perímetros incluidos los salientes del primero, intersekte a la de los segundos.

#### Artículo 5.17. Profundidad edificable.

Es la distancia entre la alineación exterior y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

#### Artículo 5.18. Chaflanes.

Será obligatorio el establecimiento de chaflanes en los lugares grafiados en los planos. En esos casos el chaflán deberá situarse centrado y ortogonal a la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones.

### ■ **Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela**

#### Artículo 5.19. Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación e instalaciones sobre rasante.
2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante si se sitúan bajo espacios libres no deberá sobrepasar más de 30 cm., la rasante de la calle. Si se sitúan por debajo de un vial o espacio libre

- deberá quedar por debajo del plano que separa el dominio público y el subsuelo considerado como bien patrimonial.
3. En los casos en los que se construyen garajes o estacionamientos bajo espacios libres, podrá admitirse excepcionalmente, como consecuencia de la construcción de aquellos, la aparición de elementos de los mismos, hasta 1 m. por encima de la rasante. (Además de las salidas y entradas).
  4. Además, en los espacios libres, se admitirán las siguientes construcciones sobre rasante, siempre que la normativa específica de cada zona no establezca otra cosa.
    - a) Construcciones completamente abiertas (pérgolas, etc.) de 3,00 m. de altura máxima sobre rasante, destinadas al aparcamiento de los usuarios de los espacios libres y excepcionalmente, en casos justificados, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 50% de la porción de parcela destinada a espacio libre.
    - b) Conductos de ventilación así como construcciones cerradas, de 3,50 m. de altura máxima sobre rasante, destinadas a albergar accesos peatonales vinculados a los sótanos destinados a garajes y estacionamientos situados bajo los espacios libres. El conjunto de construcciones cerradas no podrá ocupar una superficie superior al 15% de la porción de la parcela destinada a espacio libre.
    - c) Piscinas, instalaciones, terrazas descubiertas, etc. que no superen los 30 cm. respecto la rasante.

#### Artículo 5.20. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.
3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

#### Artículo 5.21. Superficie libre de parcela.

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación, excepto lo dispuesto en el artículo anterior.

### ■ **Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela**

#### Artículo 5.22. Superficie construida por planta. *(modif. s/mod. puntual 17)*

- 1.-Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores del forjado de techo de cada una de las plantas de la edificación.
- 2.-En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y/o privado y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas. El uso público se garantizará mediante cesión de usos al Ayuntamiento formalizados en escritura pública, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

- 3.-Los voladizos en los que menos de un 50% de su perímetro esté abierto computarán por el 100% de su superficie, y por el 50% de la misma si más del 50% de su perímetro está abierto.
- 4.-Las terrazas completamente descubiertas no computan desde el punto de vista de la superficie construida, sea cual sea la planta en la que estén
- 5.-Las terrazas cubiertas computan el 50% de la superficie, si se encuentra en planta baja o en planta ático. Como en el punto 3 en el resto de casos.
- 6.-Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal , planta a planta.

#### Artículo 5.23. Superficie construida total.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

#### Artículo 5.24. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio. Las reglas para su cómputo serán las establecidas en las Normas HD-91 o en la normativa de V.P.O. No se contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,5 m. Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizarán los mismos criterios cuantitativos que se establecen para la superficie construida.

#### Artículo 5.25. Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

#### Artículo 5.26. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificabilidad total y la superficie de la parcela.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Coeficiente de edificabilidad bruta: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir, sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

#### Artículo 5.27. Edificabilidad asignada de modo aritmético.

1. La edificabilidad asignada de modo aritmético se expresa en metros cuadrados de forjado de techo construibles por cada metro cuadrado de parcela neta y su notación abreviada es  $m^2t/m^2s$ , constituyendo la forma de expresión de edificabilidad mayoritaria en este Plan General. ZU3, ZU5, ZU6, ZU7, ZU8, ZU9, ZUT<sub>1</sub>, ZUT<sub>2</sub>, ZUT<sub>3</sub>, así como los equipamientos.

2. Los metros cuadrados de forjado de techo construibles máximos sobre cada parcela serán el resultado de multiplicar su superficie neta entre lindes por el coeficiente de edificabilidad asignado por el plan a la zona de calificación urbanística en que se encuentre.
3. A efectos de edificabilidad computable es indiferente el uso bajo techo, computando igual el utilizado para usos terciarios, residenciales, industriales o de locales técnicos o núcleos de acceso. Las escaleras computarán planta a planta por su proyección horizontal. El bajo cubierta computará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.22 siempre y cuando no se diga lo contrario para cada zona de ordenación urbanística.
4. A efectos de cómputo de edificabilidad se estará en lo dispuesto en el artículo 5.22 "superficie construida por planta" según esté abierto o cerrado, cubierto o descubierto. Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja como soportales pasajes de accesos, y plantas bajas porticadas. Asimismo, no computarán las plantas bajas diáfanas bajo bloque de apartamentos ni las excepciones establecidas para cada zona.
5. El Coeficiente de edificabilidad así definido se denomina coeficiente de edificabilidad neta o, simplemente, coeficiente de edificabilidad cuando se refiere a parcelas clasificadas como suelo urbano.
6. El coeficiente de edificabilidad global se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito. Se utiliza exclusivamente para definir la edificabilidad global del Suelo Urbanizable.

Artículo 5.28. Edificabilidad asignada de modo geométrico.  
*(modif. s/mod. puntual 3)*

1.-Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquella será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela contando a los efectos de edificabilidad los cuerpos salientes que se puedan construir en función de las ordenanzas de la zona. ZU1, ZU2 Y ZU4.

2.-Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geoméricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las ordenanzas particulares de cada zona.

Los cuerpos salientes, entre plantas, bajo cubiertas y sobre áticos No contarán a los efectos de cómputo de la edificabilidad resultante de la redistribución de ésta en una parcela mediante Estudio de detalle.

3.-El bajo cubierta computará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.22 a la hora de establecer la superficie construida.

**CRITERIOS INTERPRETATIVOS**

*(modif. s/mod. puntual 3)*

-En el mismo artículo se interpreta que en el cómputo de la edificabilidad resultante de la redistribución de ésta en una parcela mediante un Estudio de Detalle, no pueden reducirse las superficies de patios de luces u otros elementos que sean al resultado de la redacción de un proyecto de edificación.

## **CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

### **■ Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas**

#### Artículo 5.29. Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

#### Artículo 5.30. Cota de referencia.

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

#### Artículo 5.31. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia. *(modif. s/mod. puntual 3)*

- 1.-Edificios en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior:
  - a).Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.
  - b)Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.
  - c)En el supuesto de que un proyecto de edificación se emplace en una parcela que da frente de fachada a calles opuestas con distinta rasante , se tomará la rasante de la calle más elevada cumpliendo en todo caso lo dispuesto en los artículos 5.13; 5.30 y lo dispuesto en el presente.
- 2.-En los edificios cuya fachada no debe situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:
  - a)La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, la cual tendrá carácter de cota de referencia.
  - b)En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los "escalones", y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.
- 3.-En ningún caso la o las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior a 2,00 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

#### Artículo 5.32. Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

- a) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.
- b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Artículo 5.33. Altura de cornisa y número de plantas.

Altura en número de plantas: es el numero de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja (no se incluye el entresuelo).

Altura de cornisa: es la medida existente entre la cota de referencia y la cara inferior del forjado de techo de la ultima planta.

Artículo 5.34. Altura máxima. Nº máximo de plantas.

1. Se entiende por Altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.
3. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando se determine expresamente lo contrario en una zona de calificación urbanística.
4. El nº máximo de plantas es el nº máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima debiendo respetarse ambos parámetros.
5. El nº máximo de plantas autorizadas en el plan general en función del uso al que se destina la edificación. Con carácter general el nº máximo de plantas es el reflejado en los planos de ordenación pormenorizado nº 2. Cuando el uso de la edificación sea hotelero el nº máximo de plantas será el reflejado en los planos de ordenación nº 2 incrementado en:
  - 1 planta --- para solares con un nº de plantas máximo de 3.
  - 2 plantas --- para solares con un nº de plantas máximo de 4 a 6.
  - 3 plantas --- para solares con un nº de plantas máximo de más de 6.
6. Si solo se destina a uso hotelero un porcentaje del nº de plantas máximo, el incremento se calculará aplicando el mismo porcentaje.
- 7.

Artículo 5.35. Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Artículo 5.36. Planta baja.

Planta baja en edificios en que la línea de edificación coincida con la alineación exterior. Se entiende por Planta baja aquella planta en la que, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, situado a +1,00 m y -1,00 m respecto la cota de referencia, uno que contiene la cota de referencia. Si la cara superior del pavimento de suelo se situare en alguna porción a cota más profunda de 1,00 metros por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja. El valor de la altura libre de Planta Baja se determinará en función del uso y de las Ordenanzas particulares de la Zona.

En edificios cuya fachada no coincida obligatoriamente con la alineación exterior se considerará planta baja aquella cuyo pavimento no se encuentra en ninguno de sus puntos en más de 1,3 m., por encima de la rasante de la parcela ni en menos de 1 m. por debajo.

Artículo 5.37. Planta Piso.

Se entiende por Planta de Piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 5.38. Terrado o azotea.

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Artículo 5.39. Entreplanta (entresuelo o altillo).  
(modif. s/mod. puntual 3)

1.-Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja pudiendo ser de dos clases: entresuelo y altillo.

a)Se entiende por entresuelo, aquella entreplanta cuyo forjado puede ocupar la totalidad de la superficie en planta del solar, no exigiéndosele ningún retranqueo de la línea de edificación del mismo y sin contar con ningún vuelo sobre la misma. Puede constituir un elemento independiente de la planta baja pudiendo tener su acceso desde las zonas comunes del edificio.

b)Se entiende por altillo, aquella entreplanta cuyo forjado esté retirado como mínimo tres metros (3 m.) desde la línea de edificación y ocupe una superficie útil no superior al 70% de la superficie de la planta baja en que se sitúe. Constituye un elemento vinculado a la planta baja debiendo tener el acceso directamente desde la misma.

2.-Se permitirá la construcción de entresuelos y/o altillos cuando expresamente se prevea en las ordenanzas particulares de zona.

3.-De cualquier forma en caso de construcción de entreplantas, la altura libre por encima y por debajo del forjado de suelo de la misma no será inferior a 2,50 m. quedando totalmente prohibido el uso residencial en estos locales. En el supuesto de destinar la planta baja a uso residencial queda prohibida la construcción de altillos y entresuelos.

4.-En ningún caso la entreplanta sea del tipo que sea computara para el calculo de la superficie construida .

Artículo 5.40. Altura de planta.

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

Artículo 5.41. Altura libre de planta.  
(modif. s/mod. puntual 3)

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la capa inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, si existe utilización permanente por personas, será la establecida en las normas HD-91, o normativa que la sustituye con igual rango.
3. La altura libre mínima en edificio de uso dominante no residencial, dependerá del uso al que se destine. Las plantas bajas destinadas a uso residencial se elevarán un metro sobre la rasante de la calle, en Zonas de ordenación definidas por las alineaciones a vial.”
4. Para los locales destinados a actividades específicas se estará a lo dispuesto en la legislación de aplicación vigente.
5. La altura libre mínima en plantas sobre rasante será de 2,50 m., cuando su uso sea residencial. No obstante, en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 m.

■ **Sección Segunda: De la construcción bajo rasante**

Artículo 5.42. Planta Sótano.

1. Se entiende por planta sótano, aquella en situación inferior a la planta baja.
2. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse en ninguno de sus puntos a cota mayor de 1,00 metros sobre la cota bajo rasante de referencia, en edificios en que la línea de edificación coincida con la alineación exterior.
3. En edificios en los que la línea de edificación no coincida con la alineación exterior, la cara superior del forjado de techo no podrá situarse en ninguno de sus puntos a cota mayor de 1,3 sobre la cota de referencia.
4. Cuando se trate de sótanos bajo espacio libre (público o privado), la cara superior del forjado de techo de la planta sótano no podrá superar en ningún punto el plano horizontal que contenga la cota de referencia a más de 0,3 m..
5. La altura libre mínima de la planta sótano se fijará en función de su uso, estableciéndose un mínimo absoluto de 2,20 metros en el caso de aparcamiento e instalaciones complementarias y de 2,5 para el resto de usos.
6. **HABITABILIDAD.**- Las plantas sótanos no se considerarán habitables al efecto de emplazar en ellas cualquiera de los espacios o usos del Programa Mínimo de una vivienda, en concreto: Comedor, Cocina, Estar, Dormitorio, Aseos o Baños.
7. **USOS ADMISIBLES EN PLANTA SÓTANO.**- En planta sótano podrán emplazarse los siguientes usos:
  - Instalaciones y depósitos de los edificios
  - Garajes
  - Industriales: Cuando ningún punto del pavimento se encuentre por debajo de la rasante o cotas naturales del terreno, mas de 1,70 metros (un metro cincuenta centímetros).
  - Comerciales y oficinas: No podrán instalarse si algún punto del pavimento se encuentra a más de 2,00 metros (dos) por debajo de la rasante o cota natural del terreno.
  - Almacenamiento general.
8. **CONDICIONES.**- Las plantas sótano garantizarán en cualquier caso:
  - a) Unas condiciones óptimas de salubridad y concretamente, no podrán existir filtraciones de agua a través de los muros o huecos.
  - b) Deberán cuidarse especialmente las soluciones de iluminación y ventilación correctas.
  - c) Las medidas de protección contra incendios.
9. **ILUMINACIÓN.**- Deberá ser natural y directa del exterior en el supuesto de emplazarse:
  - Los puestos de trabajo en el caso de industrias y oficinas.
  - Los espacios destinados al acceso del público en los casos de comercios.La artificial será de una intensidad mínima de 50 lux y como mínimo en las salidas se instalarán luminarias de emergencia y señalización.
10. **VENTILACIÓN.**- Natural y directa del exterior cuando existan puestos de trabajo o espacios destinados al acceso público en general. Deberá completarse con ventilación forzada en cualquier caso.

Artículo 5.43. Planta Semisótano.

No se permiten.

Artículo 5.44. Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En planta de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas. Se excluyen, excepcionalmente, las instalaciones médicas de radioterapia, debidamente acondicionadas y adaptadas a la normativa de seguridad vigente.

### ■ **Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa**

#### Artículo 5.45. Construcciones por encima de la altura de cornisa. (modif. s/mod. puntual 17)

Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta inclinada, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada a 0,50 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y formen una pendiente máxima del 30%. La cumbrera de la cubierta no podrá situarse en ningún caso a más de 2,5 metros desde el plano inferior del último forjado. Cuando el último forjado sea el de la propia cubierta inclinada, se entenderá que el plano inferior del último forjado es el plano inferior del punto más bajo del forjado de cubierta. En edificación aislada, la cubierta podrá tener una sola vertiente o varias: La cubierta podrá arrancar desde cualquier fachada, siempre cumpliendo la condición anterior y además que en ningún plano de fachada la altura total de la edificación desde la cota del terreno sea superior a  $2,2m + n \times 2,9m$  siendo  $n$  el número de plantas.
- b) Los remates de cajas de escalera y casetones de ascensores con una superficie máxima costumbre de  $30 m^2$  y que no podrá sobrepasar una altura de 3.75 m., sobre la altura de cornisa. Estas construcción podrán adosarse a los lindes laterales, al linde frontal o fachada de la edificación (en este último caso no podrán hacerlo en una longitud mayor de la tercera parte del mismo). Respecto a las condiciones que deben cumplir las cajas de la escalera, no serán de aplicación a los supuestos de escalera en dúplex, que deben estar contenidas en las alineaciones máximas de los planos de fachada.
- c) Depósitos con una altura máxima de 3 m., sobre la altura de cornisa, retranqueados 3 m., desde la línea de fachada y 2 m., desde los lindes laterales (medidos desde las paredes del depósito).
- d) Otras instalaciones (antenas y pararrayos, paneles de captación de energía solar, etc.). Se separarán 5 m., de la línea de fachada y no sobrepasarán los 10 metros de altura, sobre la altura de la cornisa. No podrán tener una superficie construida mayor de  $10 m^2$  (incluidos los elementos y construcciones auxiliares).
- e) Trasteros vinculados a las viviendas. Retranqueados un mínimo de 5 m., desde la alineación exterior, siempre que no sobrepase la altura máxima de 2,5 m., sobre la cara superior del último forjado (azotea) ni ocupen una superficie superior al 30% de la superficie total de la terraza. Podrán adosarse a lindes laterales.
- f) Pérgola y elementos similares con una altura total máxima de 3 m. sobre la altura de cornisa siempre que se trate de elementos diáfanos y abiertos y cuya ocupación de la cubierta sea inferior al 25% de la misma una vez descontados los elementos autorizados.
- g) Se permitirá la construcción de antepechos, barandillas, carteles publicitarios, y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,00 mts., sobre la altura de cornisa del edificio. En edificaciones de uso terciario el ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores siempre y cuando se integren en el edificio. En ningún caso la altura de dicho elemento podrá ser superior a la del propio edificio.

h) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

i) Tratamiento de elementos cerrados en patios. Sea cual sea el elemento existente en las proximidades de un patio interior o patio de manzana, deberá situarse por debajo de un plano que forme un ángulo de 45° con el forjado para no condicionar su dimensión (se exceptuarán casetones de ascensor y escalera)

j) En el caso de existencia de sobre áticos, por encima de estos únicamente se permitirá la disposición los elementos descritos en los apartados c) d) y h)

### **CRITERIOS INTERPRETATIVOS**

*(modif. s/mod. puntual 3)*

- Se clarifica que no se permite ninguna instalación por encima de la bajo cubierta, salvo las antenas, y que en el supuesto de la instalación de ascensores solo podrán llegar hasta la bajo-cubierta.
- Respecto a las condiciones que deben cumplir las cajas de la escalera, no serán de aplicación a los supuestos de escalera en dúplex, que deben estar contenidas en el envolvente máxima definida por este artículo.

Se interpreta que se admitirán las construcciones con cubierta plana siempre que se sitúen en el interior de la envolvente definida en el apartado a) de este artículo.

#### Artículo 5.46. Ático y sobre ático.

Se entiende por ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentre retirada del plano de vuelo máximo de fachada del edificio recayentes a vía pública o a espacio libre de uso público una distancia superior a 4 metros como mínimo.

Se entiende por sobre ático la planta del edificio que se sitúa por encima del ático y que presenta un retranqueo de 2,85 metros como mínimo en la alineación de su fachas respecto a la del ático, sobre el que se sitúa.

Solo se admite sobre ático por encima de la planta ático en aquellas zonas urbanística que así lo especifiquen. En caso de existir el sobre ático tendrá carácter de última planta y deberá dedicarse a uso residencial o uso auxiliar de la propia vivienda.

#### Artículo 5.47. Bajo cubierta.

*(modif. s/mod. puntual 17)*

No se permite. En el caso de que el ultimo forjado sea inclinado, el espacio bajo este tenderá la consideración de planta baja o planta piso según el caso. Si se integra un elemento permitido por encima de la altura de cornisa como el casetón de la escalera en la cubierta inclinada, se deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5.45 para ese elemento (alturas, superficies construidas etc...) computando la superficie construida en la forma descrita en el artículo 5.22.

### **■ Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes**

#### Artículo 5.48. Cuerpos salientes (vuelos).

*(modif. s/mod. puntual 3)*

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas (piezas habitables) tales como balcones, miradores, etc.
  - a) Se entiende por balcón, el cuerpo saliente totalmente abierto, incluso su antepecho que en ningún caso podrá ser de obra. Sirve a un solo vano por el que se accede y tiene una longitud de vuelo variable y una anchura total inferior a 4 metros.
  - b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo variable.
  - c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos a) y b) anteriores.
  - d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo variable y una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 5 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.
  - e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.
2. En las Ordenanzas particulares se establece para cada Zona y/o Subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.
3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a D entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

$0^\circ \leq$	A	$\leq$	$30^\circ$	D=4,50
$30^\circ <$	A	$\leq$	$60^\circ$	D=3,50
$60^\circ <$	A	$\leq$	$90^\circ$	D=2,50
$90^\circ <$	A	$\leq$	$120^\circ$	D=1,80
$120^\circ <$	A	$\leq$	$150^\circ$	D=1,40
$150^\circ <$	A	$<$	$180^\circ$	D=1,00
	A	$=$	$180^\circ$	D=0,60

Donde A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes, y D la distancia mínima, en metros, que debe respetarse entre los cuerpos salientes.

4. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.
5. Se entiende por elementos salientes los aleros, impostas, molduras, pilastras, recercados y demás elementos compositivos no habitables.  
Estos elementos podrán adosarse al linde lateral siempre y cuando no vuelen más de 30 cm., desde la línea de fachada.
6. En las edificaciones alineadas a vial o espacio público no se admitirán salientes o vuelos por debajo de los 3,50 metros de altura medidas verticalmente desde la rasante de la acera, en cualquier punto de la fachada.

## CRITERIOS INTERPRETATIVOS

(modif. s/mod. puntual 3)

-En todos aquellos artículos en los que se hace mención al máximo porcentaje de vuelo, debe de entenderse que la superficie de referencia en edificios con fachadas no contiguas, deberá estudiarse cada fachada por separado.

#### Artículo 5.49. Entrantes.

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
- b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

### ■ **Sección Quinta: De la composición y estética de los edificios**

#### Artículo 5.50. Ambito de aplicación.

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

#### Artículo 5.51. Salvaguarda de la estética urbana.

1. Las actuaciones incidentes sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la Comisión informativa Municipal competente.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la ley reguladora de la actividad urbanística 6/94. Las construcciones emplazadas junto a edificios de carácter artístico histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos aún cuando en su entorno solo haya uno con esas características.
3. Las obras de reparación, ampliación, restauración, consolidación, etc. deberán ser respetuosas con el edificio existente, tanto en la utilización de materiales como la integración en la estructura y sistema compositivo del mismo, especialmente si se afectan las fachadas.

#### Artículo 5.52. Protección de los ambientes urbanos.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.
2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.
3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.
6. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras encaminadas a la restauración, conservación o mantenimiento, cuando así lo aconseje el estado de la misma con el objeto de mantener las condiciones estéticas de la zona en la que se localice.

#### Artículo 5.53. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

#### Artículo 5.54. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

#### Artículo 5.55. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjunto de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en la Ley.
2. Cualquier actuación incidente sobre la obra de fábrica o cerramientos de la fachada de n edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto o plano de conjunto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.
3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos. Se autorizan los cerramientos acristalados de terrazas, con carácter ligero y desmontable, siempre que se acuerde por la Comunidad de Propietarios la adopción de un tipo único para la totalidad de la fachada.

#### Artículo 5.56. Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 4,00 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de Zona.

#### Artículo 5.57. Aparición de Medianeras.

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.
2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### Artículo 5.58. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o cualquier otro tipo, podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 2,5 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública, debiendo conectar a la red de desagüe general del edificio.
3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.
4. Como disposición transitoria se da un plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor del Plan General para adecuar las instalaciones a las normas anteriores.

#### Artículo 5.59. Cornisas y aleros.

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares de Zona.

#### Artículo 5.60. Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:
  - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
  - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,50 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle para cada Zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm. se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.
3. Como disposición transitoria se da un plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor del Plan General para adecuar las instalaciones a las normas anteriores.

Artículo 5.61. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento. En ausencia de las mismas, los rótulos y elementos de publicidad deberán integrarse de modo armónico en la arquitectura de la fachada. Si sobresalen de la fachada más de 20 cm. no podrá disponerse a una altura inferior a los 3.5 m. por encima de la acera. En ningún caso podrán sobresalir una longitud mayor que el máximo vuelo permitido. Se establece como disposición transitoria un plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor del Plan General para adecuar los existentes a dicha norma.

Artículo 5.62. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta bajo con salientes superiores a 15 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Como disposición transitoria se da un plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor del Plan General para adecuar las instalaciones a las normas anteriores.

Artículo 5.63. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

Como disposición transitoria se da un plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor del Plan General para adecuar las instalaciones a las normas anteriores.

■ **Sección sexta: De la ordenación volumétrica del edificio.**

Artículo 5.64.- Ordenación por alineaciones a vial o espacio público.

Las edificaciones se dispondrán:

- a) Sobre la misma alineación de forma continua.
- b) Retranquedas en el caso de manzanas completas.
- c) Con porches en planta baja (soportales).

Artículo 5.65.- Ordenación por edificación aislada:

Los edificios deberán disponerse aislados en cada parcela manteniendo unas distancias mínimas de los lindes. En las zonas libres de la parcela (distancia a lindes) solo se permitirán las construcciones e instalaciones que se especifican para cada zona. Si se redacta un estudio de detalle agrupando varias edificaciones aisladas, el conjunto deberá mantener la condición de edificación aislada respecto a las parcelas colindantes.

Artículo 5.66.- Ordenación por Estudio de Detalle (Ordenación singular).

Ordenación libre de los volúmenes edificables en la parcela.

Parcela mínima.- Las propuestas de volumetría específica por estudio de detalle podrán formularse sobre terrenos de superficie mínima variable en función de la zona. Podrá tomarse como ámbito del estudio de detalle una superficie mayor a la de la parcela que se pretende reordenar (En

este caso bastará con reordenar el volumen de la parcela considerada dejando inalterado el resto de edificaciones aunque se trate de edificios fuera de ordenación nivel 1).

Aprovechamiento urbanístico.- la altura reguladora y la edificabilidad vendrán reguladas por las específicas de la zona.

Medianeras.- Cuando se formulen propuestas de volumetría específica en zonas que admiten la Ordenación según alineación de vial, o si existieran edificios contiguos con medianeras vistas, la propuesta deberá, bien retranquearse en linderos o resolver medianeras en el segundo caso. No podrán proponerse el dejar medianeras sin un tratamiento formal digno.

Formulación de propuestas.- El Ayuntamiento, de oficio o por instancia de interesados, podrá formular Estudios de Detalle o promover los que establezcan obligatoriamente las directrices y parámetros de la Ordenación en Volumetría Específica en un ámbito determinado.

## **CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN**

### **■ Sección Primera: Generalidades**

#### **Artículo 5.67. Introducción.**

Las viviendas y locales habitables deberán cumplir las condiciones higiénico sanitarias mínimas exigibles en base a la normativa definida en el presente plan relativa a la habitabilidad.

Todas las viviendas existentes en el término municipal de Vinaròs deberán ajustarse para la concesión de la cédula de habitabilidad a las condiciones que se determinen en el presente Plan General. Se considera vivienda existente a efectos de esta normativa las ya construidas, en ejecución y las aprobadas o que dispongan de solicitud de licencia municipal con anterioridad a la vigencia del presente plan.

Todas las viviendas de nueva planta deberán cumplir la exigencia y condiciones que se determinarán en el presente plan. Se considera vivienda de nueva planta a los efectos de esta normativa las aprobadas o que dispongan de solicitud de licencia municipal de obra con posterioridad a la vigencia del presente plan.

En edificios o viviendas existentes, las partes o elementos de obra que sean objeto de reforma o habilitación se ajustará a los mínimos dispuestos para viviendas de nueva planta, excepto en los casos de imposibilidad manifiesta debidamente justificados.

En las presentes normas sobre habitabilidad y diseño se contemplan las propiedades que han de concurrir en la vivienda, en sí misma e incluida en su entorno, para satisfacer las exigencias del individuo y de la sociedad.

#### **Artículo 5.68. Ambito de aplicación.**

1. Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño se ajustarán a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o normas de rango equivalente que las sustituya. Lo previsto en este Capítulo Cuarto se entenderá, por tanto, subsidiario de las citadas Normas HD-91 que prevalecerán, en todo caso, salvo allí donde las presentes Normas establecen exigencias mayores.

Para la edificación no residencial regirá plenamente lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativas sectorial estatal o autonómica de aplicación.

2. Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que se establezcan en las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

3. Las condiciones establecidas en el presente Capítulo no serán de aplicación para los edificios protegidos, salvo que el nivel de protección permita la reedificación del mismo o bien obras de reforma que por su alcance se aproximen a aquella.
4. En los casos de rehabilitación de edificios, cuya estructura arquitectónica original, dificulte el cumplimiento de las Normas HD-91, se eximirá del cumplimiento de aquellos aspectos que se demuestren de imposible incumplimiento o bien que supongan cargas económicas desproporcionadas respecto de la finalidad de la rehabilitación.

Artículo 5.69. Conceptos y definición (Local, pieza habitable.)

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

■ **Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales**

Artículo 5.70. Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

Artículo 5.71. Condiciones de la pieza habitable.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Artículo 5.72. Vivienda exterior.

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos (de dimensiones horizontal y vertical no inferiores a 1,5 metros y 1,5 metros respectivamente), de una pieza habitable (excepto cocina) deberá recaer directamente sobre alguno de los siguientes espacios:

- a) Vía pública, calle o plaza.
- b) Espacio libre público o privado lindante con vía pública en una longitud no inferior a 5 metros, con las limitaciones que se deriven, en su caso, de los establecido en el párrafo c) siguiente.
- c) Patio de manzana abierto que cumpla con las siguientes condiciones:
  - c1) Se deberá poder inscribir en el mismo un círculo de diámetro no inferior a 15 metros.
  - c2) La relación entre la longitud del perímetro total del patio de manzana (incluidos los anchos de las embocaduras del mismo) y la suma de anchuras de las embocaduras no podrá determinar un cociente superior a 6.
  - c3) Al menos una de las embocaduras tendrá un ancho no inferior a 10 metros.

Artículo 5.73. Prevención de caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 100 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Artículo 5.74. Patios de luces.

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.
2. El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, espacio libre o a patio de manzana o según este situado en la fachada del mismo o contenido dentro del volumen del mismo.
3. Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.
4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinada a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio, ni aquellas edificaciones o instalaciones que se sitúen por debajo de un plano que forme un ángulo de 45° con la horizontal y tenga su origen en su altura máxima.

Artículo 5.75. Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior se ajustará a lo dispuesto a continuación.

Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad.

Se establecen cuatro tipos de patios:

Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. En el caso de servir al estar, los paramentos de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción, y serán utilizables como espacio comunitario.

Tipo 2. Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3. Estos patios, podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4. Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios así como las habitaciones a los que pueden servir se reflejan en el cuadro siguiente. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

Tipo de patio	E est.	D dor.	K coc.	C com.	B (Baño) L (lav.) y espacios comunes	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros	
						según altura H del patio	valor mínimo en vivienda plurif./unif.
1	SIRVE					0,40 H	6,00/4,00
2	SIRVE					0,25 H	3,00/2,00

3	NO	Uno u otro	SIRVE	0,20 H	3,00/2,00
4		NO	SIRVE	0,15 H	2,00/1,50

En los patios Tipo 1, cuando el ancho del solar sea inferior al diámetro obtenido por aplicación del cuadro anterior, se tomará como ancho del patio el del solar y como profundidad del patio el diámetro de la circunferencia obtenido.

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, debido a la desproporción existente entre la superficie mínima del patio exigible, según esta normativa, y la superficie del solar.

Todos los patios, tanto interiores como exteriores, sino son de uso público serán accesibles desde espacios comunes para su mantenimiento y limpieza.

Artículo 5.76. Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.  
(*modif. s/mod. puntual 3*)

Se regirán por la normativa específica de cada uso.

Artículo 5.77. Patios de luces exteriores.

1. En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto  $f$ , es función de la altura  $H$  del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:  
3m. menor o igual que  $f$  mayor o igual que  $H/4$ .
2. La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto  $f$  de fachada.

Artículo 5.78. Patio de ventilación en uso residencial.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitable y/o escaleras.
2. El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no a viario, a espacio libre o a patio de manzana. Sus dimensiones se ajustarán a las Normas HD/91.

Artículo 5.79. Patios de ventilación interiores en uso no residencial.  
(*modif. s/mod. puntual 3*)

Se regirán por la normativa específica de cada uso.

Artículo 5.80. Patios de ventilación exteriores (piezas no habitables).

1. En los patios de ventilación exteriores, el mínimo frente abierto  $f$ , es función de la altura  $H$  del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:  
**3 m.** menor o igual que  $f$  mayor o igual que **0,15 H**
2. La profundidad del patio exterior de ventilación, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto  $f$  de fachada.

Artículo 5.81. Otras condiciones de los patios.

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.
2. El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

3. Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie de ventilación mínima igual o superior a la del patio. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.
4. Para los áticos y sobre áticos que se construyan en edificios de nueva planta, serán de aplicación las condiciones establecidas en los artículos anteriores, contando, a efectos de dimensionamiento de los patios, como una planta más.
5. No tendrán la consideración de planta, a efectos de dimensionado de los patios, aquellas cuyas edificaciones que situadas a la última planta edificada disten del perímetro del patio una distancia igual a su altura (no entran dentro de estas edificaciones, ni los casetones de ascensor ni los de escalera siempre con las limitaciones establecidas en el título quinto)

#### Artículo 5.82. Ventilación e iluminación. Huecos de servicios.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la planta del local, salvo en viviendas y locales de uso residencial en que será de 1/7 de la superficie útil de la planta de cada pieza habitable. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.
2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a 1/20 o 1/14 de la superficie útil de la limpieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm. No obstante para viviendas y locales acogidos a régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes.
4. En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a 1/20 de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.
5. Se admitirá que la iluminación y/o ventilación de una pieza, excepto Estar, Estar-comedor o Estar-comedor-cocina en viviendas, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendedores con cerramientos diáfanos siempre y cuando las superficies de iluminación y/o ventilación, entre la pieza y la galería o tendadero, exigidas en los párrafos 1, 2 y 4 de este artículo se aumenten en un 50%.
6. Los huecos de servicio que contengan instalaciones comunes o conjuntos de acometidas individuales, deberán ser registrables desde espacios comunes y permitirán realizar adecuadamente las operaciones de mantenimiento y reparación. Las instalaciones en su interior estarán separadas entre sí, conforme a su normativa específica.

#### ■ **Sección Tercera: Accesos y circulación interior**

#### Artículo 5.83. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública o espacio público, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público o espacio público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.
2. Todos los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

3. Los accesos, tanto peatonal como de tránsito rodado, deberán estar pavimentados hasta el edificio, estando prevista la evacuación de aguas de lluvia por alcantarillado o en su defecto por escorrentía natural del terreno, dotándolo de las pendientes adecuadas.
4. El emplazamiento del edificio deberá ser accesible e identificable desde el espacio exterior, de manera que quede garantizado el acceso tanto peatonal como rodado, el acceso de servicios públicos de urgencia como ambulancias y bomberos y el acceso de servicios de reparación, de abastecimiento y de recogida de basuras. Estarán dimensionados conforme a su reglamentación específica.

#### Artículo 5.84. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,00 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,30 metros.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

#### Artículo 5.85. Circulación interior.

Las circulaciones horizontales y verticales contarán con las siguientes dimensiones libres, en espacios comunes de edificios de más de una vivienda:

- Puerta de acceso: Tendrá un ancho mínimo de 1,00 m. y una altura mínima de 2,30 m.
- Zaguán: Podrá inscribirse un círculo de diámetro 2,00 m.
- Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. y una altura libre de 2,40 m., como mínimo.

Como criterio de diseño, se tendrá en consideración que a través de cualquier espacio común del edificio pueda circular horizontalmente un prisma de 2,00 x 0,60 x 0,60 m.

En aquellos edificios en que sea obligatoria la existencia de ascensor, existirá un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, a partir del encuentro de la alineación del edificio con la rasante de la acera y hasta el ascensor. A este efecto, se entiende que un itinerario es practicable si:

1. No incluye escalera ni peldaños aislados.
2. Tiene una anchura mínima de 2,00 m.
3. En los cambios de dirección dispone del espacio mínimo necesario para efectuar los giros con silla de ruedas.
4. La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa es del 8%. Se admite hasta un 10% en tramos de longitud inferior a 10 m. y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite del 12% en tramos de longitud inferior a 3,00m.

En el itinerario practicable, el desnivel admisible, para acceder sin rampa al mismo desde el espacio exterior, tendrá una altura máxima de 0,12 m. salvada por un plano inclinado.

- La escalera: Los tramos de escalera deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo de tramo: 1 m.
- Huella mínima: 0,27 m.
- Tabica máxima: 0,19 m.

El número máximo de tabicas por tramo será de 16.

Deberá cumplirse que la suma de la huella más el doble de la tabica sea superior a 0,59 m. e inferior a 0,68 m.

La altura libre mínima será de 2,20 m. medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior.

En escaleras curvas o compensadas, se cumplirá que a 0,40 m., de cualquier barandilla, la huella de los peldaños será mayor o igual a 0,25 m., cumpliéndose esta ancho en una longitud de peldaño de al menos 0,70 m.

Las mesetas o rellanos, tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0,70 m.

En el caso de mesetas que sirvan de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo será de 1,20 m. y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0,25 m.

En edificios de una sola vivienda, las anteriores dimensiones podrán ser incrementadas o disminuidas en un 20%, según se trate de una condición máxima o mínima respectivamente, excepto la huella mínima y tabica máxima que tendrán las mismas condiciones.

#### Artículo 5.86. Rampas peatonales.

Toda rampa peatonal existentes en edificación de uso residencial deberá tener las siguientes características:

- a) pendiente máxima del 8% en tramos de más de 10 m.
- b) se admite un 10% en tramos de longitud inferior a 10 metros.
- c) se podrá aumentar la pendiente hasta el límite del 12% en tramos de longitud inferior a 3,00 m.

#### Artículo 5.87. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se dará cumplimiento al Decreto 193/1.988 de 12 de Diciembre por el que se aprueban las Normas de Accesibilidad para la supresión de barreras arquitectónicas o legislación que la complemente, modifique o sustituya.

#### Artículo 5.88. Accesos comunes a las viviendas.

El acceso (zaguán, portal) contarán con las siguientes dimensiones libres:

- Altura mínima 2,8 m.
- Ancho mínimo: 2,00 m.
- Ascensor: siempre que técnicamente sea posible, será obligatoria su existencia la altura entre el pavimento del acceso en planta baja y el del último piso de vivienda es mayor de 12 m.
- En los rellanos de la vivienda, la anchura será como mínimo de 1,2 metros excepto el espacio situado delante del ascensor que será como mínimo un cuadrado de 1,5 x 1,5 mts.

#### Artículo 5.89. Accesos interiores a las viviendas.

El acceso interior a la vivienda se producirá por un hueco vertical (puerta) de dimensiones mínimas libres 0,80 m. de anchura y 2,00 m. de altura.

El espacio libre delante de cada puerta de acceso de cada vivienda es de 1,20 m.

#### Artículo 5.90. Accesos comunes e interiores en locales hoteleros.

Se estará a la legislación específica vigente y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establezcan en estas normas para el uso residencial.

#### Artículo 5.91. Circulación interior en uso comercial.

1. En los locales comerciales de la categoría Tco. 1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.; los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de categorías Tco. 2 y Tco. 3, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m.; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

#### Artículo 5.92. Pasajes comerciales.

Podrán establecerse pasajes comerciales en planta baja.

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura no inferior a 5 metros en todo su recorrido. (Tendrá como mínimo dos accesos diferenciados).

#### Artículo 5.93. Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.
3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de la superficie en el piso inmediatamente superior.

#### Artículo 5.94. Aparatos elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino sea manifiestamente innecesario.
2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e Instrucciones técnicas que lo desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.
3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes Normas.  
Será obligatoria la existencia de un segundo ascensor si, la altura media de la misma manera que el caso anterior, fuera superior a 26 m., o si el número de viviendas servidas por el ascensor fuera superior a 28.
4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 55 cm. sobre la rasante en la entrada del edificio (acceso a pie llano), no obstante podrá situarse a mayor cota cuando el acceso al mismo desde la entrada del zaguán pueda realizarse mediante rampa que cumpla con las condiciones de las Normas HD- 91.
5. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de dos metros.
6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
8. Con objeto de hacer un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, al menos un ascensor contará con las siguientes características:
  - Las puertas, tanto de la cabina como las de acceso a cada planta, tendrán un hueco libre con un ancho mínimo de 0,80 m. y serán automáticas.

- La cabina del ascensor tendrá, como mínimo, unas dimensiones libres de 0,90 x 1,20 m., siendo la menor dimensión la que se enfrenta al hueco de acceso al mismo. La superficie mínima será de 1,20 m<sup>2</sup>.
- El desnivel máximo entre el umbral de la cabina y el correspondiente a la puerta de acceso a cada planta será de +/- 20 milímetros.
- Las mesetas de acceso desde el ascensor a cada planta, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

#### ■ **Sección Cuarta: Condiciones de Seguridad en los edificios y sus instalaciones**

##### Artículo 5.95. Prevención contra el Rayo y fenómenos eléctricos.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Normas de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de carácter autonómico o estatal.

Se prohíbe el empleo de radioelementos y los pararrayos que los incorporen así como los que incorporen fuentes radioactivas.

##### Artículo 5.96. Condiciones preventivas contra incendios.

Las condiciones funcionales que se establecen en esta Sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios, de carácter estatal o autonómico.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 Condiciones de Protección contra incendios de los Edificios, o legislación que la modifique, complemente o sustituya.
2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento de acuerdo con la normativa aplicable.
3. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, apartados de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.
4. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento. La existencia en el momento de la aprobación definitiva del presente plan quedarán fuera de ordenación.

#### ■ **Sección Quinta: Condiciones Ambientales**

##### Artículo 5.97. Condiciones ambientales.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones emisión e gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisiones de radiactividad.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

#### Artículo 5.98. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2413/61 de 30 de Noviembre) y Ley 3/1.989 de 2 de Mayo sobre Actividades Calificadas, de acuerdo con el Decreto 54/1.990 de 26 de Marzo que contiene el Nomenclator de las mismas, ambos de la Generalitat Valenciana.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
  - a) No realizar operaciones que generan emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales aprobadas o que se aprueben y legislación aplicable en la materia, de acuerdo con el Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero que desarrolla la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre sobre protección del ambiente atmosférico o el que le sustituya.
  - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
  - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
  - d) Tener maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas vigentes que en su caso se redacten o la normativa general de aplicación.
  - e) No transmitir al exterior nivel de ruido superiores a los siguientes:
    - e.1) 35 dbA de 8 a 20 horas.
    - e.2) 30 dbA de 20 a 8 horas.o en los que se autoricen por las Ordenanzas Municipales específicas.
  - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.
4. No obstante todo lo anterior queda prohibida la implantación de las actividades de carácter terciario recreativo incluidas en el apartado III, puntos 4 y 6, del anexo del Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cuando en el ámbito de una circunferencia de 200 m. de radio, con centro en la edificación en la que se solicite su implantación exista otra actividad en funcionamiento de estas características.

Asimismo queda prohibida la implantación de las actividades descritas en el párrafo anterior, así como de aquellas que dispongan de ambiente musical, dentro del ámbito de una circunferencia de radio 150 m. con centro en los equipamientos de carácter docente existentes o que se prevean en desarrollo del Plan.

#### Artículo 5.99. Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por la prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

#### Artículo 5.100. Regulación del uso industrial y del uso almacén.

1. Para la clasificación de actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” y “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 54/1.990 de 26 de Marzo de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.
2. El ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten las categoría y los supuestos de aplicación establecidos.
3. Para el correcto almacenaje de los productos tóxicos en las industrias situadas en áreas con problemas de inundaciones y para la impermeabilización de los suelos donde puedan filtrarse sustancias tóxicas durante el proceso de producción, se estará a lo establecido en la Ley 20/1.986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Real Decreto 833/1.988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1.986.

#### Artículo 5.101. Evacuación de humos, gases, partículas y otras sustancias contaminantes.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos y similares por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos y similares de cocina a patios de manzanas o interiores y a viales o espacios públicos, que podrán tener salida a través de tendederos, terrazas, balcones o ventanas. Quedan prohibidas las salidas de humos de bares y restaurantes por la fachada a vía pública.
2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1,10 m. y a 2 m si se corresponde a evacuación de humos de cocinas en actividades calificadas, por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 8 m.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. De cualquier forma la cantidad de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no superará los 50 Kg. por hora.
8. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria -RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC - Orden de 16 de julio de 1.981, o normas equivalentes.

#### Artículo 5.102. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo obtener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.
2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria -RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC. Orden de 16 de julio de 1.981 de

1.981-, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

#### Artículo 5.103. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

#### Artículo 5.104. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### Artículo 5.105. Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) Según la Norma UNE 21/31475, y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas Municipales específicas.

No se permitirá que ninguna actividad transmita a las viviendas colindantes un nivel de ruido superior a 30 dbA, sin perjuicio de las limitaciones de uso establecidas en las distintas zonas de calificación urbanística.

El nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior no superará los máximos establecidos según usos entre las 20 y 8 horas del día siguiente y entre las 8 y 20 horas respectivamente, en el título 7º de las presentes Normas.

Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y al impacto, según la NBE-CA.

Hasta en tanto no se elabore la Ordenanza y/o no entre en vigor una norma legal específica, será de aplicación subsidiaria el modelo de Ordenanza redactada, al efecto conjuntamente, por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

#### Artículo 5.106. Vibraciones.

1. No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos.
2. Las vibraciones se expresan en Pals.  $V \text{ pals} = 10 \text{ Log. } 10. 3200 A^2 N^3$ , siendo A la amplitud en centímetros y la N la frecuencia en hercios.
3. El valor máximo tolerable de vibraciones, será de 17 Pals, en el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones y de 5 Pals, fuera de aquellos locales en la vía pública.
4. Los parámetros anteriores regirán para todo tipo de industrias y almacenes y cualquier otro uso capaz de generar vibraciones. Para el caso de instalaciones compatibles con usos residenciales,

colindantes o en edificio compartido regirá lo expresado en el apartado primero del presente artículo.

5. Para corregir la transmisión de vibraciones se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
- a) Los elementos móviles se deberán mantener en perfecto estado de conservación y especialmente su equilibrado dinámico y estático.
  - b) Se prohíbe el anclaje de maquinaria a paredes, techos o elementos portantes de la edificación (forjados, vigas, muros, etc.), o elementos medianeros.
  - c) Cualquier anclaje a otro elemento se hará a través de dispositivo antivibratorio.
  - d) Los arranques violentos de maquinaria se amortiguarán anclando ésta a barcadas independientes, en suelo firme y aislada con materiales absorbentes de la vibración.
  - e) Las partes fijas o móviles de la maquinaria se situarán como mínimo a una distancia de 1 m. de los muros perimetrales y forjados.
  - f) Los conductos para fluidos líquidos o gases forzados tendrán dispositivos de separación que impidan la transmisión de las máquinas, las bridas y soportes tendrán elementos antivibratorios y el paso por muros o forjados se aislará adecuadamente.
  - g) En los circuitos de agua se evitará el golpe de ariete, y la circulación del fluido será en régimen laminar.

#### Artículo 5.107. Deslumbramiento.

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

### ■ **Sección Sexta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales**

#### A) Servicios y dotaciones de los edificios

#### Artículo 5.108. Dotación de agua.

El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a la red de suministro público, estando esta conexión provista de llave de corte para su aislamiento de la red. En caso de suministro propio, realizado mediante pozo o aljibe, se garantizará un aforo mínimo de 100 litros por persona y día, y se asegurará la potabilidad del agua mediante análisis. Para evitar una posible contaminación, el pozo estará situado, si hubiera desnivel, en cota superior al pozo de aguas residuales y en cualquier caso a más de 50 metros de distancia del mismo.

El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo, según la norma básica vigente, en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto, deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo.

La independencia del fluido quedará asegurada impidiéndose la mezcla con aguas residuales o de origen distinto al previsto.

Quedará asegurada asimismo, la independencia del usuario, de manera que pueda acceder a la red general sin servidumbre, pudiendo seccionar su instalación y permitiendo la instalación de un contador individual.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común, o de fácil acceso desde éstas, para facilitar el mantenimiento.

#### Artículo 5.109. Dotación de energía eléctrica.

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante conexión a la red, conforme a su reglamentación específica. En caso de instalación autónoma, por no existir red pública, se garantizará

el suministro necesario para las dotaciones de alumbrado, equipos y sistemas, especificados en los apartados de vivienda.

La independencia de la instalación eléctrica se garantizará mediante seccionamiento general de la red y seccionamiento parcial de circuitos en aparcamientos, zonas comunes, locales, viviendas, etc.

Estará asegurada la independencia del suministro de energía eléctrica de cada usuario, de manera que tenga acceso directo a la centralización común, pueda instalar un contador individual y pueda seccionar su instalación.

El trazado de la instalación eléctrica será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, siendo independientes las derivaciones individuales.

#### Artículo 5.110. Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, semáforos o teléfonos.

Podrán ubicarse en parcelas que no cumplan la condición de parcela mínima para cada una de las diferentes zonas urbanísticas (públicas o privadas).

#### Artículo 5.111. Cuarto de contadores y controles.

1. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
2. En los edificios destinados a viviendas será necesaria la previsión de centralización de contadores, siendo las características técnicas tanto de los cuartos de contadores como de los demás elementos constituyentes de las instalaciones de enlace fijadas según lo estipulado en la Norma Técnica para instalaciones de enlace en los edificios destinados preferentemente a vivienda (Orden 89/4.948 de la Generalitat Valenciana D.O.G.V. de 20-11-84), o norma equivalente que la sustituya.

#### Artículo 5.112. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura y masas Metálicas según el R.E.B.T.
2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

#### Artículo 5.113. Otras energías.

1. Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.
2. Los depósitos de G.L.P. deberán preferentemente instalarse en la zona de la parcela no visible desde vía pública, debiendo ser objeto de autorización expresa que garantice el cumplimiento de la normativa vigente.

#### Artículo 5.114. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico, en cumplimiento del art. 2.8. de la HD-91 y la normativa telefónica para redes interiores NPTI-002 o norma equivalente que la sustituya.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

#### Artículo 5.115. Radio y Televisión.

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se dispondrá la instalación común para el acceso a las telecomunicaciones según establece la normativa vigente de aplicación.

#### Artículo 5.116. Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de agua o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada y así lo autorice el Ayuntamiento.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuenta.

#### Artículo 5.117. Evacuación de aguas residuales.

1.- Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

Hasta en tanto no se desarrolle la Ordenanza específica será de aplicación subsidiaria el Modelo de Ordenanza elaborado conjuntamente por la Entidad de Saneamiento de la Generalidad Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, sin perjuicio de los condicionantes complementarios que establezca la entidad gestora de las nuevas instalaciones de depuración de aguas residuales.

2.- En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3.- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4.- Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

5.- La independencia de la instalación se asegurará mediante: cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de la vivienda, ventilación de las bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pie de bajante o en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico, en la conexión a la red de alcantarillado.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de colectores horizontales.

Los cuartos de contadores dispondrán de sumidero sifónico.

6.- La evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado, estando esta conexión provista de pozo registrable. En ausencia de red de alcantarillado, la evacuación se efectuará mediante un sistema de depuración y vertido según la NTE-ISD.

#### Artículo 5.118. Evacuación de residuos sólidos.

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuesto de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.
2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### Artículo 5.119. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

De cualquier forma las condiciones máximas tolerables para los vertidos de aguas residuales de origen industrial, serán las siguientes:

1. Los materiales en suspensión no excederán de los 30 miligramos/litro
2. La demanda bioquímica de oxígeno DBO, medida después de 5 días de incubación a 20 grados no rebasará la cifra de 10 miligramos/litro
3. El nitrógeno expresado en N o Nh<sub>4</sub> no será superior a 10 y 15 miligramos /litro, respectivamente.
4. No contendrán sustancias capaces de intoxicar a personas o animales.
5. No contendrán elementos que por su forma o volumen, atenten directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales.
6. El afluente tendrá un PH entre 5,5 y 8,5.
7. El afluente tendrá una temperatura inferior a 30º centígrados.
8. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos e hidróxilados y sus derivados halógenos.
9. En general se deberá cumplir la Ordenanza Municipal sobre vertidos y el Decreto 849/1.986 de 11 de Abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1.985 de 2 de Agosto de Aguas.
10. En caso de que no se cumpla alguna de las condiciones anteriores las industrias estarán obligadas a depurar previamente las aguas, permitiéndose a este efecto la construcción de estaciones depuradoras para una o varias industrias.

#### Artículo 5.120. Programa mínimo de vivienda.

1. Composición. Se estará a lo establecido en el art. 2.1 de la HD-91.
2. Compartimentación. Los recintos compartimentados o habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice un dormitorio o el baño, como paso obligado a otra habitación. En viviendas de un único dormitorio, este podrá ser paso obligado para el baño.
3. Dimensiones superficiales. Se estará a lo establecido en el art. 2.3 de la HD-91.
4. Dimensiones lineales. Será de cumplimiento lo establecido en el art. 2.4 de la HD-91.  
La anchura mínima en pasillos será de 0,90 m., permitiéndose estrangulamientos de 0,80 m. Las alturas mínimas anteriores se cumplirán al menos sobre las superficies mínimas exigibles a las habitaciones y a las viviendas establecidas en las normas.

5. Iluminación. Los recintos compartimentados o habitaciones con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior.  
En las habitaciones, salvo aquellas en la que se disponga la cocina, se permitirá que la iluminación natural se produzca a través de otra habitación o recinto iluminado mediante huecos al exterior, no siendo la suma de las superficies útiles de las habitaciones en segundas luces superior al cuarenta por ciento, 40%, de la superficie útil total de la vivienda.  
En todos los casos, la superficie de los huecos al exterior no será inferior al diez por ciento, 10%, del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos. Los huecos entre habitaciones o recintos cumplirán esta misma condición.
6. Ventilación. Los huecos para iluminación, de cualquier recinto o habitación, serán practicables en una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada en el apartado de iluminación.  
Los baños y los aseos no podrán ventilarse a través de otros recintos o habitaciones, por lo que si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, se les dotará de un sistema de ventilación forzada con renovación continua de aire, o bien de un sistema de ventilación mecánica con un caudal mínimo de extracción de 10 l./seg.
7. Equipos y aparatos. Se estará a lo dispuesto en el art. 2.9 de la HD-91.

Artículo 5.121. Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.

1. Composición. Se estará a lo dispuesto en el art. 2.1 de la HD-91.
2. Relación entre los espacios. Según lo establecido en el art. 2.2 de la HD-91.
3. Dimensiones superficiales. Se estará a lo dispuesto en el art. 2.3 de la HD-91.
4. Dimensiones lineales. Se estará a lo dispuesto en el art. 2.4 de la HD-91.
5. Iluminación. Según lo establecido en el art. 2.5 de la HD-91.
6. Ventilación. Según lo dispuesto en el art. 2.6 de la HD-91.
7. Atenuación acústica. Se estará a lo dispuesto en el art. 2.7 de la HD-91.
8. Instalaciones. Se deberá cumplir lo establecido en el art. 2.8 de la HD-91.
9. Equipos y aparatos. Será preceptivo el cumplimiento de lo establecido en el art. 2.9 de la HD-91.
10. Acabados superficiales. Se estará a lo dispuesto en el art. 2.10 de la HD-91.

Artículo 5.122. Aseos en locales de comercio y hosteleros.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 500 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 200 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. Salvo para locales de menos de 100 m<sup>2</sup> de superficie útil del local en que bastará de una sola unidad por sexo. Las anteriores reservas se entienden sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de normativas específicas.

Artículo 5.123. Aseos en usos hoteleros y análogos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y n lavabo independientes para cada sexo, hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 500 metros cuadrados útiles adicionales de espacios comunes o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo.

Artículo 5.124. Aseos en oficinas.

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 400

metros cuadrados más o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
4. Todos los locales de pública concurrencia deberán contar, como mínimo de un aseo compuesto de lavabo y retrete hasta los primeros 100 m<sup>2</sup> útiles.  
Cuando se sobrepase esta superficie se deberán prever un retrete y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción superior a 100 m<sup>2</sup>, debiendo separarse en este caso ambos sexos.
5. No obstante lo anterior, en el caso de locales destinados a espectáculos públicos y actividades recreativas se estará a lo dispuesto en el Reglamento del mismo nombre.
6. Asimismo en locales donde se desarrollen actividades de carácter inocuo, de funcionamiento familiar, justificando adecuadamente la inexistencia de personal asalariado de cualquier tipo y cuya superficie sea inferior a 50 m<sup>2</sup>, se podrá permitir por parte del Ayuntamiento que el aseo utilizado sea el correspondiente a la vivienda aneja o el piso inmediato superior, siempre que se justifique convenientemente su accesibilidad interior.

## **CAPÍTULO QUINTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS**

### **■ Sección Primera: Condiciones básicas**

#### Artículo 5.125. Dotación de aparcamiento *(modif. s/mod. puntual 3)*

- 1.-Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en los artículo 5.126 y siguientes.
- 2.-La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
- 3.-El Ayuntamiento podrá dispensar una dotación de plazas de aparcamiento inferior, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna en parcelas que, limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación, nivel 1, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 14 x 20 metros, o que cumpliendo la condición dimensional están inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del Plan. También se admitirá una dotación inferior (pero no su eliminación total), cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas bajas y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.
- 4.-El Ayuntamiento podrá dispensar de la obligación de previsión de aparcamientos en los siguientes casos:
  - a)En edificios con un número de viviendas inferior a cuatro, sin perjuicio de lo establecido en la Sección Segunda de este Capítulo para usos diferentes del residencial.
  - b)En solares recayentes a calle con ancho inferior a 5 m. En el caso de solares recayentes a varias calles, para que sea de aplicación la dispensa, ninguna de ellas podrá superar el ancho estipulado de 5 m.
  - c)En solares con fachada igual o inferior a 6 m. En caso de solares con varias fachadas, para que sea de aplicación la dispensa ninguna de ellas podrá superar el ancho de 6 m.
  - d)Cuando por razones técnicas no sea posible su ejecución.
- 5.-No obstante todo lo anterior el Ayuntamiento podrá autorizar la ubicación de las plazas de aparcamiento exigibles en lugar diferente a la parcela sobre la que se pretende edificar, siempre que

se justifique adecuadamente la inviabilidad de situarlas en la misma. En ese supuesto las plazas deberán situarse en locales distantes del original menos de 500 m. . En este caso la ubicación de plazas en lugar diferente a la parcela se justificará aportando título de propiedad.

Artículo 5.126. Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que prevea:

Tipo de vehículo o usuario	Longitud (m.)	Anchura (m.)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Automóviles grandes	5,00	2,50
Plaza minusválido	4,50	3,50
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12,00	3,50

2. La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.
3. No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas HD-91 o norma de rango equivalente que las sustituya.

Artículo 5.127. Garajes y estacionamientos

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos:
- Se entiende por Garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.
  - Se entiende por Estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículo que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.
2. Podrán ubicarse unos y otros en:
- Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
  - Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
  - Edificios exclusivos
  - Sótano, bajo vía pública, espacio libre de uso público, zonas verdes previa concesión administrativa, mera autorización o desafectación según se trate de Estacionamiento y de Garajes . Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones. Mientras tanto, como régimen transitorio, se considera como dominio público la porción de terreno comprendida entre el plano de la rasante del espacio público, vial o zona verde y un plano paralelo al anterior que se sitúa a una profundidad variable en función de lo dispuesto sobre la rasante y con un mínimo de 1,00 mts. A partir de este segundo plano, el subsuelo tendrá el carácter de bien patrimonial.

Artículo 5.128. Aparcamiento en espacios libres

1. No podrá utilizarse como aparcamiento el aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de la porción de parcela destinada a aquellos.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y, en su caso, las expresamente previstas en este plan.

■ **Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos**

Artículo 5.129. Dotación de aparcamientos en uso residencial

1. Se dispondrá como mínimo de las siguientes plazas de aparcamiento de automóvil para el uso residencial.
  - a) 1 plaza de aparcamiento por vivienda en residencial plurifamiliar, o cada 130 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, excepto en solares con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> en que esta exigencia se podrá reducir hasta el 80% del número de viviendas, como máximo, siempre que las viviendas construidas sean vinculadas a su correspondiente plaza de aparcamiento en la forma establecida en el artículo 5.122 apartado 5 para plazas de aparcamiento fuera de la edificación.
  - b) 1 plaza por vivienda en residencial unifamiliar, residencial pareada y residencial en hilera.
  - c) Los parámetros anteriores no serán aplicables a edificios que cuenten con protección en el presente plan, que hagan imposible su cumplimiento.

Artículo 5.130. Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 250 metros cuadrados o fracción superior a 150 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.
2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento, incluido el solar.

Artículo 5.131. Dotación de aparcamientos en usos comerciales

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 250 metros cuadrados o fracción superior a 150 metros cuadrados de superficie de venta en las categorías Tco. 1c, y Tco. 2.
2. Para los comercios de la categoría Tco.3 dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 150 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 75 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

Artículo 5.132. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Artículo 5.133. Dotación de aparcamientos en usos oficinas

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina. Se

exceptúan de esta reserva, las habitaciones o reformas de locales existentes para instalaciones de oficinas si su superficie útil total no supera los 600 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 5.134. Dotación de aparcamientos en usos recreativos

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.
2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 15 personas de aforo.

#### Artículo 5.135. Dotación de aparcamientos para minusválidos

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 800 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas de minusválidos.

#### Artículo 5.136. Dotación de aparcamientos en edificios protegidos

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamiento.

### ■ Sección tercera: Condiciones funcionales en los locales de aparcamiento de vehículos

#### Artículo 5.137. Régimen transitorio

1. Las condiciones que se establece en esta sección será de plena aplicación con carácter transitorio en tanto no se aprueben por el Ayuntamiento una Ordenanza Municipal específica que expresamente las sustituye total o parcialmente.

#### Artículo 5.138. Accesos y circulación interior de vehículos (*modif. s/mod. puntual 3*)

1.-Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán en todos su accesos al exterior de una meseta horizontal (o de pendiente máxima 5%) de 3 metros de anchura mínima si el acceso es unidireccional y la vía pública por la que se accede si tiene un ancho superior a 12 metros, o de 5 metros si la vía tiene un ancho igual o inferior a 12 metros. Si es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6 metros. La profundidad mínima de la meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos, no obstante en parcelas de profundidad no superior a 12 metros la profundidad de la meseta podrá reducirse, en cualquier caso, a 4 metros. El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta. Si el acceso se produce por chaflanes el ancho a considerar será el del vial de menor ancho de los que formen la esquina o chaflán.

2.-Los accesos y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 metros.

3.-Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura, no barrerán la vía pública.

4.-Los accesos a lo locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones, siempre que el Ayuntamiento así lo considere:

a)En lugares de escasa visibilidad

b)En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c)En calle peatonales o lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

5.-Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6.-Los aparcamientos de superficie útil inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 metros.

7.-Los aparcamientos entre 2.000 y 4.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.

8.-Los aparcamientos de superficie superior a 4.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, con una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

9.-Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, el 12%, medida por la línea media. No obstante en locales de aparcamientos de superficie útil no superior a 600 metros cuadrados se admitirán pendientes hasta del 20% para rampas rectas y hasta del 15% para rampas en curva.

10.-El ancho mínimo de las rampas en función de sus características será el siguiente:

- Rectilínea unidireccional ..... 3,00 metros
- Rectilínea bidireccional..... 6,00 metros
- No rectilínea unidireccional..... 3,50 metros
- No rectilínea bidireccional..... 6,75 metros  
( 3,50 metros carril interior; 3,25 metros carril exterior)

11.-En función de la superficie útil de local de aparcamiento a la que sirvan (la superficies será en cada planta la suma de la suya propia mas todas aquellas plantas inferiores que en su evacuación o acceso la atravesen en recorrido no diferenciado), se dispondrán, como mínimo las siguientes rampas:

- Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: una rampa unidireccional.
- Superficie entre 2.000 y 4.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional.
- Superficie superior a 4.000 metros cuadrados: dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.

12.-El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

13.-El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros, medido en el eje del carril en rampas de un solo carril, o en el eje del carril interior si se trata de rampas de dos carriles.

14.-El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 metros medidos en el eje de la calle o calles

15.-El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4,50 metros medidos en el eje.

16.-Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

a)calles unidireccionales:

- De 4,50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).
- De 4,50 metros en todas las calles por la que se acceda a 100 o más plazas de aparcamiento.
- De 3,00 metros en todos los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

- De 6 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45° grados en el sentido de la marcha) o en aquellas calles por las que deban accederse a más de 100 plazas de aparcamiento.
- De 4,50 metros en todos los demás casos.

17.-Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada cuarenta plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros. La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las planas y con el zaguán o el exterior.

18.-Las viviendas sujetas a regímenes de protección se regirán, en cuanto a condiciones de locales de aparcamientos, por la normativa que les sea de aplicación (HD-91 o norma equivalente).

Artículo 5.139. Accesos peatonales a locales de aparcamiento

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.
2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.
3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones siguientes:
  - a) Ningún punto del recinto de cada planta quedará situado a más de 25 metros de un acceso exclusivo de peatones.
  - b) En locales de aparcamiento de superficie útil inferior a 2.000 metros cuadrados la puerta de acceso peatonal podrá estar integrada en la puerta de acceso de vehículos. Asimismo, en estos locales, podrá utilizarse como acceso peatonal el zaguán del edificio.
  - c) Los locales de aparcamientos de superficie superior a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un acceso peatonal independiente por cada 2.000 metros cuadrados de superficie de garaje o fracción superior a 1.000 metros cuadrados.
  - d) El ancho libre mínimo de escaleras y accesos peatonales será, en todos su recorrido, de 1 metro para locales de aparcamiento de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados; de 1,10 metros para locales entre 2.000 y 4.000 metros cuadrados; y de 1,30 metros para los de más de 4.000 metros cuadrado.
4. En cualquier caso deberá cumplirse la NBE-CPI/91

Artículo 5.140. Altura libre en locales de aparcamiento

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2,20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas en cuyo caso la altura libre podrá reducirse hasta el mínimo de 2 metros.

Artículo 5.141. Ventilación en locales de aparcamiento

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 1 metro cuadrado de superficie de hueco por cada 300 metros cuadrados de superficie de local de aparcamiento en planta. Los accesos y rampas solo computarán como máximo el 50% de esta superficie. El resto deberá realizarse por patinillos que tendrán su salida exterior a patios de manzana, patios interiores o a viales y espacios públicos (en estos dos últimos casos la salida deberá situarse a más de 2,5 metros de la rasante de la calle).
2. Los locales de aparcamiento situados en sótanos y/o semisótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.
3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicas de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje o estacionamiento dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 600 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.