

CAPITULO V.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

5.- OBJETO.

5.1.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

5.3.1.- CONDICIONES EXTERIORES.

5.3.2.- CONDICIONES INTERIORES.

15

CAPITULO V.- NORMAS GENERALES DE EDIFICIACION.

5.- OBJETO.

Las presentes Normas generales de la edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Estas Normas se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones de la edificación.

5.1.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

ALINEACIONES ACTUALES

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

ALINEACIONES OFICIALES

Son las definidas oficialmente por el planeamiento, bien a través de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, bien a través de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Definen los límites de la parcela edificable con los espacios comunes, públicos o privados. Se puede distinguir entre:

Alineaciones exteriores. Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, tales como vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

AMBITO DE ACTUACION

Son áreas establecidas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: parcela, manzana, unidad de actuación, polígono, zona y sector.

APROVECHAMIENTO

Define la cantidad de metros cuadrados edificables, o que se pueden edificar, en un ámbito de actuación determinado.

DENSIDAD RESIDENCIAL

Número de unidades de vivienda que pueden asentarse por unidad de superficie (generalmente en Has.) en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir entre:

Densidad bruta. Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación.

Densidad neta. Cuando se refiere a la superficie neta del ámbito de actuación, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, pero no la correspondiente a sistemas interiores del propio ámbito.

EDIFICACION ABIERTA

Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni interiores, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

EDIFICACION ADOSADA

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación, se distinguen tres tipos:

Edificación en hilera. Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la Alineación Oficial externa, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de calle.

Edificación agrupada. Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.

Edificación pareada. Es la agrupación de edificaciones adosadas formada únicamente por dos edificios.

EDIFICACION AISLADA

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

EDIFICACION EXENTA

Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

EDIFICACION EN MANZANA CERRADA

Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones exteriores que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana:

En manzanas cerradas compactas: En aquellas manzanas que por sus dimensiones, carácter o regulación, no se definen en la presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiese de hecho, uno definido y consolidado por edificación existente.

En manzanas cerradas con patio: En aquellas manzanas en las que se definen en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, o ya existan patios de manzana consolidados por la edificación existente.

EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Son aquellos que no cumplen las determinaciones de la Ordenación Urbanística establecida por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, por ser anteriores.

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Es la parte no edificable de la parcela que es de uso privado.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquéllas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

ESPACIO LIBRE DE MANZANA

Es el espacio abierto definido por las Alineaciones Oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedente del Proyecto de Parcelación correspondiente, de propiedad privada.

FRENTE DE PARCELA

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación exterior de la misma.

FRENTE MINIMO

Es el menor frente de parcela permitido para que ésta pueda

ser edificable.

FINCA FUERA DE ALINEACION

Es aquella en la que la Alineación Oficial corta la superficie de la finca, delimitada esta por las alineaciones actuales.

FONDO DE LA EDIFICACION

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación en su caso.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Es el mayor fondo de la edificación permitido por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

LINEA DE EDIFICACION

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical sobre el terreno.

MANZANA

Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

MANZANA EDIFICABLE

Es el suelo comprendido dentro de las Alineaciones Oficiales exteriores.

PATIO DE MANZANA

Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana en el caso de que éstas estén definidas, o por las fachadas traseras de la edificación consolidada. Normalmente, tienen forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones exteriores o fachadas.

PARCELA

Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.

PARCELA EDIFICABLE

Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las Alineaciones Oficiales y sus linderos.

PARCELA INDIVISIBLE

Es aquella parcela edificable que no puede ser subdividida, por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE

Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona, según determinan las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

POLIGONO

Ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano puede delimitarse para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en suelo urbanizable tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de la urbanización, en los términos previstos por el Plan Parcial del sector correspondiente, es por ello que deberá actuarse siempre por polígonos completos.

RASANTES ACTUALES

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

RASANTES OFICIALES

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en los Planes y Proyectos que las desarrollan.

RETRANQUEO

Es el ancho de la faja de terreno que debe quedar libre de edificación, entre la Alineación Oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

SECTOR

Ambito mínimo de Planeamiento en que se halla dividido el suelo urbanizable, a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales. Cada uno de los sectores que aparecen definidos en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento habrá de ser objeto del correspondiente Plan Parcial.

SEPARACION ENTRE EDIFICIOS

Distancia entre dos edificios, medida desde el punto más saliente incluidos vuelos.

SISTEMAS GENERALES

Los elementos que configuran la estructura general y orgánica de la Ordenación del Territorio, adscritos a la utilidad pública y diseñados en función de las necesidades generales del municipio. Son los siguientes:

- De comunicaciones exteriores y sus zonas de protección.
- De espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- De equipamiento comunitario y centros públicos.

SISTEMAS INTERIORES O LOCALES

Conjunto de viales, espacios libres y equipamientos destinados y diseñados para servir a un ámbito inferior a la totalidad del Municipio. En suelo urbano se dimensionarán y ubicarán de acuerdo con las características socio-económicas de la población a servir y en suelo urbanizable conforme a los estándares del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

SOLAR

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

SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Las construcciones subterráneas bajo espacios libres y destinadas exclusivamente a estacionamientos e instalaciones al servicio exclusivo del edificio, se considerarán excluidas de la superficie ocupada.

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION

Es la resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable o manzana.

UNIDAD DE ACTUACION

Ámbito mínimo de actuación delimitado a los efectos de Gestión y Ejecución del Planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales o de

alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir al menos, la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación.

ZONA

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a Ordenación Urbana y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

5.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera [o desde el terreno en contacto con la edificación] hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta), se encuentre a más de 1,00 metro sobre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación y medido en el punto más desfavorable del terreno. (¿punto de garan?)

a) Calles con pendiente.

Si la rasante oficial o el terreno en contacto con la edificación tuviesen fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 metros. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

b) Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota más baja. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores.

ALTURA MAXIMA PERMITIDA

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

ALTURA TOTAL DEL EDIFICIO O DE CORONACION

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial, o en su defecto, la cota del terreno en contacto con la edificación en su punto más bajo, y la línea de remate de la cubierta o de la edificación principal, caso de ser aquella plana.

ALTURA DE PISOS

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en la planta.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar,

siempre por debajo de un plano de 45°, trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

- Las construcciones por encima de la altura solo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, cuartos trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de la altura máxima de coronación de la edificación principal y, si ésta no estuviese definida, no se podrá exceder de tres metros por encima de la altura máxima permitida. Se prohíbe con carácter general la instalación de piezas habitables en estas zonas salvo que así lo permite la Ordenanza de Aplicación.

45° 3m

- En edificios destinados a usos no residenciales podrán sobrepasar la altura máxima permitida e incluso la de coronación del edificio aquellos elementos puntuales que resulten necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación (silos, chimeneas, antenas, torres de refrigeración, etc.).

ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

- a) Retranqueos obligatorios: En las calles o zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de Alineación Oficial de fachada con ninguna construcción, sobre y bajo rasante,

aunque se destinen a estacionamiento.

- b) Entrantes y retranqueos respecto a las Alineaciones Oficiales: Cuando así se establezca en la zona correspondiente se permitirán éstos siempre y cuando no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse la conservación de estas fachadas existentes, y la características de fachadas existentes, y la parte de suelo no ocupada se urbanice como jardín o ensanchamiento de la acera pública.
- c) Terrazas entrantes: Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho, cuando a través de ellas ventilen piezas habitables. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza.
- d) Salientes respecto a las Alineaciones Oficiales: No se permitirá sobresalir de la Alineación Oficial más que con los vuelos que se establezcan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Los vuelos máximos se establecen en relación con el ancho de calle y en los patios de manzana en relación con su ancho.
- e) Cuerpos volados macizos: No se permiten en las nuevas edificaciones cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni el cerramiento de los cuerpos volados existentes, salvo que así lo permita y regule su Ordenanza correspondiente.
- f) Balcones, cornisas y aleros: El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada salvo que lo regule de otro modo su Ordenanza correspondiente, será el siguiente en función del ancho de la calle:

- * Calles de 9 metros y más 0,6 metros.
- * Calles de 6 m. y menos de 9 m. ... 0,5 metros.
- * Calles de menos de 6 m. Sólo se permiten cornisas y aleros con vuelo máximo de 0,4 metros.

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno en cualquier punto será de 3,20 metros.

EDIFICABILIDAD

Es la medida de la edificación en un determinado ámbito. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados, o volumen total edificado en metros cúbicos, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela o ámbito de actuación de que se trate.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad se computará:

- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos.
- Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a

aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.).

Según el ámbito de actuación en el que se realice el cálculo de edificabilidad se medirá de la forma siguiente:

- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable.
- En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las Alineaciones Oficiales exteriores (superficie neta).
- En los sectores y demás ámbitos de actuación se medirá sobre la superficie total de los mismos (superficie bruta).

EDIFICABILIDAD MAXIMA

Es la máxima edificabilidad permitida para cada ámbito de actuación por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Podrá venir expresada tanto en metros cúbicos de volumen edificable, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PLANTA

Superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento de una planta, incluyendo las superficies voladas igual que para la edificabilidad.

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

No computarán a estos efectos, los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanas en edificaciones de vivienda colectiva, siempre y cuando carezcan de cerramientos y sean de libre acceso público.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Es la máxima superficie edificable permitida para cada ámbito de actuación por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. En caso de no venir fijada directamente por éstas, podrá deducirse multiplicando la edificabilidad máxima permitida por la superficie total de la parcela edificable. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

SUPERFICIE UTIL

Está constituida por la superficie del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de las superficies correspondientes a los espacios exteriores construidos de uso privativo de la vivienda o local, tales como terrazas, miradores, tendedores, etc., hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o

móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

VOLUMEN TOTAL EDIFICADO

Es el producto de la superficie construida en planta por la altura de la edificación. Si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como productos de su superficie por su altura de piso correspondiente y siendo el volumen total la suma de todos los parciales.

VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE

Es el máximo de volumen edificable permitido por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Vendrá expresado en metros cúbicos y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

5.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

5.3.1.- Condiciones exteriores

a) Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana: Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

b) Conservación de edificios: Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto, deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

c) Pasajes comerciales y soportales: En aquellas zonas en las que se permitan pasajes comerciales y soportales, sin circulación rodada, se ejecutarán con arreglo a las siguientes condiciones:

- Pasajes comerciales:

- * Su altura libre mínima será de 3,20 metros.
- * Su ancho no será inferior a 3 metros.
- * Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo a la calle o a los espacios libres.

- Soportales:

- * Su altura libre mínima será de 3,20 metros.
- * Su profundidad mínima será de 2,40 metros.

d) Cerramientos de locales en planta baja: Los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local.

e) Protecciones: Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas además de cumplir con el resto de condiciones que establecen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 metros, o barandillas de 1 metro de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores a 12 cms., ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas.

f) Patios-clasificación: Se pueden distinguir dos tipos de patios:

- Patios de parcela.
- Patios de manzana.

* Patios de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:

- Patios de parcela interiores o cerrados cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable, o al patio de manzana.
- Patios de parcela abiertos: cuando sí se cumplen las condiciones anteriores.
- Patios interiores: En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:
 - En patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 9 m². para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro, y 8 m². para la superficie.
 - En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$, y superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$, y la superficie de patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 m. para luces rectas y diámetro, y de 9 m². para la superficie.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrado. La altura de patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.

Patios abiertos: Los patios abiertos a fachada, en los casos en los que se permitan por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.
- La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
- No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

. Patio de manzana: Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales en el caso de que éstas estén definidas en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana en caso de que aquel ya estuviese consolidado. Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento establezcan patios de manzana o éstos estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las Alineaciones Oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en estas Normas.

En dichos patios de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación en planta baja, sótano o semisótano.

Se recomienda la construcción de mancomunidades de conservación de patios entre los propietarios afectados de la manzana.

5.3.2.- Condiciones interiores.

a) Condiciones de los locales habitables: Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto o a un octavo de la que tenga la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros. El resto de condiciones se regula en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento para cada uso concreto.

b) Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un metro medido sobre la rasante, en el punto más desfavorable.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a dos metros. El plano del pavimento, en cualquier punto, del sótano o semisótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 3,5 metros bajo la rasante de la acera o terreno.

c) Nivel de la planta baja: Se mantendrá entre los 0,15 metros y 1,20 metros sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.

d) Accesos a los patios: Todos los patios deberán tener, al menos, acceso privado.