

TITULO IV

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

EN SUELO URBANO

CAPITULO I

OBRAS DE NUEVA PLANTA

Artículo 30.- Alineaciones.-

Las alineaciones quedarán grafiadas en los planos y serán obligatorias para toda nueva edificación.

Artículo 31.- Chaflanes.-

Los chaflanes grafiados en los planos serán obligatorios para las edificaciones a las que afecten, constituyendo las alineaciones oficiales. En los casos en que no estén grafiados en los planos cumplirán con las siguientes reglas:

- a) El plano que defina al chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos fachadas.
- b) La dimensión mínima del chaflán será de 1,25m. y la máxima exigible de 3,50m.
- c) El cálculo de la dimensión del chaflán será determinado por $\frac{1}{8}$ (un octavo) de la suma del ancho de las dos calles.
- d) En los casos no grafiados en los planos, la obligatoriedad de chaflanes es tan sólo para las dos primeras plantas

Artículo 32.- Altura de las edificaciones.-

Se ha grafiado en los planos correspondientes el número máximo de plantas permitido en el casco urbano. En el suelo urbanizable la altura máxima de cornisa será fijada por el Plan Parcial correspondiente, dentro de lo establecido en estas Normas Subsidiarias.

a) En suelo urbano.-

La altura máxima bajo cornisa será:

Una planta	
Dos plantas	
Tres plantas	
Cuatro plantas	

de la Comisión Territorial de Urbanismo

MAXIMO

1. - DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento forma parte del proyecto de N. S. S. de Planeamiento Municipal, cuya elevación a la C. P. U. fue acordada por la Corporación en fecha 28 DIC. 1987, tras aprobar la corrección de deficiencias propuesta por aquella en sesión de 30 DIC. 1987. En Simat de Valldigna a 29 MAR. 1988.

EL SECRETARIO

- b).- En zona de tolerancia industrial la altura máxima bajo cornisa sera:

MAXIMO

Una planta	5'- Mts.
Dos plantas	8'- "
Tres plantas	11'- "
Cuatro plantas	14'- "

- c).- Las alturas libres generales entre pavimentos y techos acabados para viviendas serán:

P. BAJA MTS.

OTRAS PLANTAS

En medio urbano.	2'80 a 5'-	2'40 a 3'-
En medio rural	2'50 a 3'3	2'40 a 3'-

Las viviendas situadas en planta baja, podrán tener una altura igual a la de las viviendas situadas en las plantas superiores. Su pavimento estará perfectamente aislado por cámara de aire o material impermeable, que asegure la inexistencia de humedades y efluorescencias. No podrán destinarse los sótanos ni los semisótanos al uso de vivienda.

- d).- Solo se permitirá diferencia de dos plantas de menos respecto a la máxima altura permitida. En el caso de que por edificar en menos quedaran paramentos vistos en los edificios contiguos, el promotor vendrá obligado a tratarlos como fachadas a sus expensas. En caso de incumplimiento por parte de la propiedad, se aplicarán los Artls. 181, 182 de la Ley del Suelo en relación con los Artls. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística y la Ley de Procedimiento Administrativo.

- e).- Zona de tolerancia industrial, industria ligera y almacenes.

La altura máxima bajo arranque de cubierta es de ocho metros, con un número máximo de dos plantas.

Artículo 33.- Forma de medir la altura.-

1) La altura de la edificación, tanto si la calle es sensiblemente horizontal como si es en declive, se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde el nivel de la acera hasta el plano horizontal coincidente con la cara inferior del último forjado recayente a fachada, siempre y cuando la longitud de esta sea inferior a 20 mts. Si la calle no tuviera encintado de bordillos y aceras, se tomará desde la rasante que se señale para dicho encintado hasta el plano horizontal indicado.

26 ABR. 1988

de la Comisión Territorial
de Urbanismo

municipal, cuya elevación a la C. P. U. fue acordada por la Corporación en fecha 28 DIC 1987, tras aprobar la corrección de deficiencias impuesta por aquella en sesión de 20 MAR 1988. En Simet de Velicigno, 29 MAR. 1988
EL SECRETARIO.

2) Si la fachada fuese superior a 20 mts. se dividirá en tramos de longitud igual o menor, máximo de 20 mts. y fracción sobrante, y la altura se medirá en el centro de cada uno de ellos formando una edificación escalonada si la calle tuviese declive.

3) Si la edificación fuese en esquina, la aplicación del módulo de 20 mts. o longitud inferior, se empezará a medir desde la esquina que determinan las dos fachadas y sobre las alineaciones oficiales. Si se tratara de chaflán o cubillo, el punto de arranque de la medición será el centro del chaflán o del cubillo.

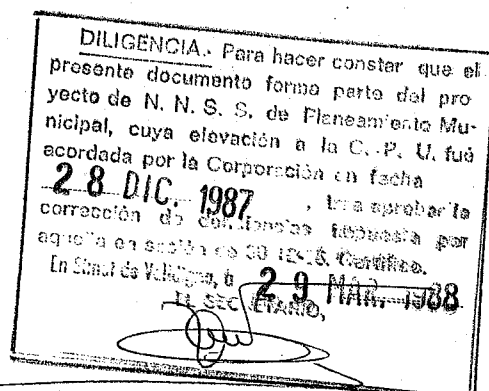
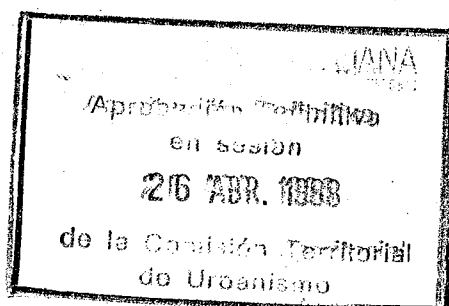
4) Si la edificación tubiese fachadas no continuadas recayentes a calles distintas, la altura se medirá en cada fachada, independiente una de otra como si se tratara de edificaciones distintas.

5) Si la edificación fuese en esquina, chaflán o cubillo, la medición de la altura se realizará en la esquina o en el centro del chaflán o cubillo para el primer tramo igual o menor de 20 mts.

Artículo 34.- Alturas libres de altillos en comerciales.-
La altura libre de los altillos en comerciales será:

Si no tienen servicios al público, la altura libre en la parte superior del altillo será de 2'- mts. y en la parte inferior de 2'20 mts.

Si el altillo tiene servicio al público, la altura libre será como mínimo de 2'20 mts. en la parte superior y 2'30 mts. en la parte inferior, debiendo guardar un retrocanto mínimo a fachada de 3 mts.



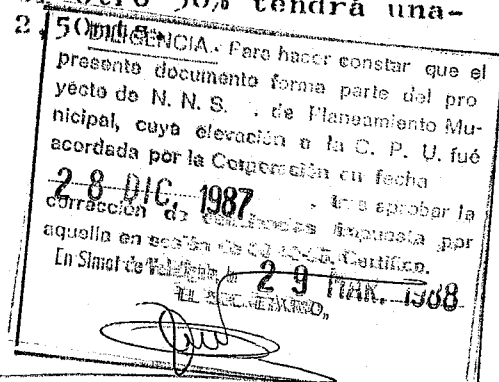
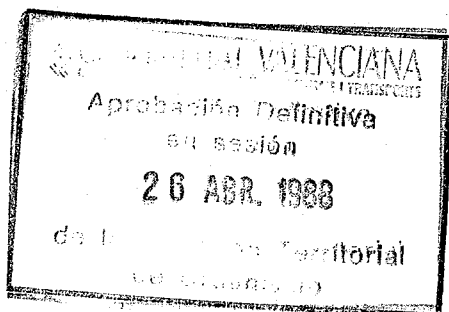
Artículo 35.- Fachadas y plantas.-

Todos los propietarios deben terminar las fachadas y plantas de los edificios, de conformidad con los planos presentados al solicitar la obra y suscritos por el Técnico y según lo aprobado por la Corporación Municipal.

Artículo 36 - Elementos que sobrepasen la altura de cornisa.-
Se prohíbe toda edificación sobre la altura máxima de cornisa salvo:

Caja de escalera, sala de máquinas de ascensor y montacargas, cuartos de contadores, depósitos de agua, placas solares, antenas de T.V. y chimeneas de ventilación, con una altura máxima de 4'30 mts. sobre el último forjado.

- 1) Se podrá cubrir el 25% de la planta de cubierta con trasteros retranqueados 3 mts. de fachada y patios de luces, con una altura máxima de 2 mts. y dimensiones igual o menor de 1,70 x 1,70m o 2'90 m2 de superficie y un máximo de uno por vivienda.
- 2) Sólo se podrá situar a línea de fachada la caja de escalera, retranqueándose 3mts. de la misma los demás elementos, tratándose todos como fachada vista.
- 3) En caso de cubierta plana y utilizable, se colocará un antepecho de protección en fachada, patios de luces y medianeras. Su altura mínima será de 1,20m. y máxima de 1,80m.. Se tratará estéticamente.
- 4) A ser posible se empleará preferentemente cubierta inclinada al menos en la parte recayente a la fachada, terminada con materiales de tipo cerámico o similar.
- 5) Los paramentos vistos se tratarán convenientemente en forma de fachadas.
- 6) La cubrición del edificio con cubierta inclinada cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) El saliente de alero de la cubierta no será superior a 40cm. respecto al plano vertical de fachada, y deberá cuidarse adecuadamente.
 - b) El espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a uso habitable.
 - c) De existir dependencias abuhardilladas habitables, tendrán una altura mínima de 2,20mts. en el 50% de la superficie de la dependencia y el otro 50% tendrá una altura mínima de 2,50mts.



Artículo 37 - Voladizos.-

Se consideran como tal, los vuelos sobre vía pública que forman parte del edificio, como balcones, solanas y miradores, en casco urbano.

La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante al forjado volado será de 3'30 mts. en cualquier punto del mismo.

Los voladizos se separarán 60 cm. como mínimo del eje de medianería y quedarán siempre dentro del plano de 45° que pasa por el eje de medianería con la línea de fachada cuando su vuelo exceda de 60 cm.

En calles con pendiente, la altura libre a los vuelos será de 3'30 mts. en el punto medio de los mismos, con una altura mínima a rasante de acera de 3,10m. en el punto más bajo.

Los voladizos no podrán rebasar el ancho de la acera quedando retirados 10 cm. de la arista del bordillo. La dimensión máxima de vuelo queda regulada en función del ancho de la calle.

<u>ANCHO DE CALLE</u>	<u>METROS</u>	<u>BALCON</u>	<u>MIRADOR</u>
Menor de	6'-mts.	0'40	NO
Igual o mayor de	6'-mts.	0'60	0,60
Igual o mayor de	8'-mts.	0'80	0'80
Igual o mayor de	10'-mts.	1'00	1'00

Artículo 38.- Marquesinas y repisas.-

Son elementos volados en vía pública, con finalidad decorativa y no accesibles. La altura sobre rasante de acera será mayor de 2'50 mts. con un vuelo máximo de 2'00 mts. pero quedando retirados 30cm. de la alineación exterior del bordillo de la acera. Se separarán 30cm. de otro elemento -- volado y 60cm. de medianería.

Los banderines se registrarán por esta ordenanza pero con un vuelo máximo igual al máximo voladizo -- permitido.

Artículo 39.- Retranqueos.-

Las construcciones podrán retirarse respecto a la alineación oficial de fachada quedando superficie no edificable en suelo edificable.

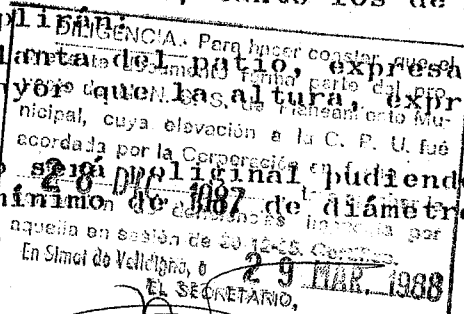
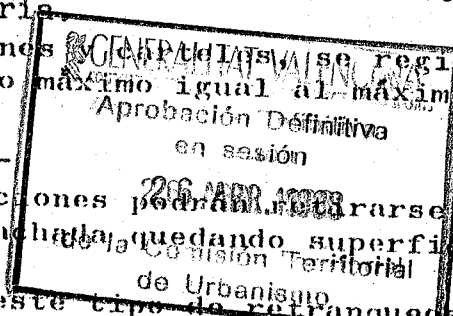
Al realizar este tipo de retranqueos, se vallará el solar hasta la alineación oficial de fachada y si quedarán medianeras vistas, se tratarán con la calidad de fachadas con cargo al propietario que realizara el patio.

Artículo 40.- Patios interiores.-

Los patios interiores de luces, tanto los de un edificio como los mancomunados, cumplirán:

1) La superficie en planta del patio expresada en metros cuadrados, será igual o mayor que la altura expresada en metros lineales.

2) La planta del patio inscribirse en la misma un círculo mínimo de 10' de diámetro, que quedará libre en toda su altura.



3) En comunicación con los patios interiores podrán situarse otros patio menores con una boca de unión igual o mayor de 2m. y una profundidad máxima de vez y media la boca de unión y no computará su superficie para la del patio de luces.

4) En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones de viviendas, medidas normalmente al plano de fachada del patio en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no será menor de 2m.

5) Los patios situados en las medianeras de los edificios podrán ser mancomunados, y en este caso, se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real a favor de la edificación que se construya posteriormente, inscrita en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

El diámetro mínimo del círculo inscribible en el patio mancomunado, será de cuatro metros y el eje del mismo estará situado en el eje de la medianera y su superficie será como mínimo 1,2 H, siendo H la altura total del patio.

6) Patinillos de ventilación: Son los conductos verticales aplicables a la ventilación de baños, aseos, trasteros, sótanos etc. y zonas no habitables, con una dimensión mínima de 0,70x0,70mts. y que se elevarán dos metros sobre el pavimento de la azotea. Serán registrables. Deberá comunicarse la parte inferior con patio o espacio exterior por medio de una tubería de $\varnothing$ 15 (sección mínima), para asegurar su tiro.

Artículo 41.- Otras condiciones de los patios.-

En las edificaciones de nueva planta sobre solares resultantes de derribo, cuya anchura sea igual o menor de cinco metros, se autorizarán patios de menores dimensiones debiéndose verificar:

1) Las dimensiones mínimas de los patios serán de 2,-x3,- metros.

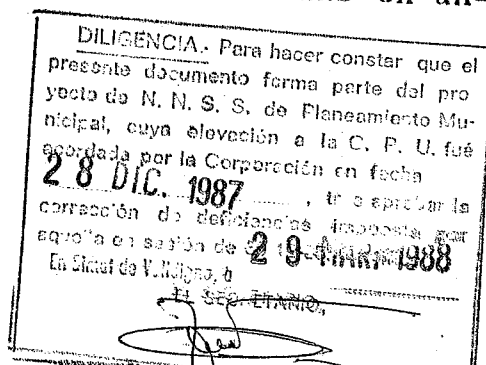
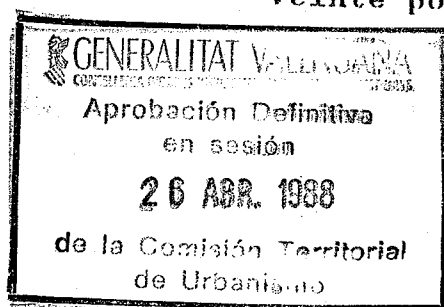
2) El número máximo de plantas construidas será de Planta Baja más uno, igual a dos plantas.

3) En las obras de ampliación con elevación de plantas, los patios de luces cumplirán las condiciones establecidas en los artículos anteriores.

4) Cuando los patios no cumplan las condiciones establecidas, se podrá optar por:

a) Modificar el patio existente ampliándolo a las dimensiones que se requieren para la totalidad.

b) En caso de no modificar el patio en las plantas inferiores, acomodarlo en la zona a ampliar con las dimensiones estipuladas en las presentes ordenanzas, incrementadas en un veinte por cien.



Artículo.- 42 Chimeneas de ventilación.-

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
- b) La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados y la de los conductos individuales de 150 centímetros cuadrados.
- c) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
- d) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45 grados. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.
- e) El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un sólo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- f) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1'5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.
- g) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.
- h) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2'20 metros como mínimo.
- i) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.
- j) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se debe prolongar 0'40 metros por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros.

En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1'20 metros por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

k) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

l) A un mismo colector no deberán acometerse conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

