



V. ORDENANZA DE LAS EDIFICACIONES.

=====

OBJETO	25.
ALINEACIONES	25.
ALTURA DE LA EDIFICACION	27.
ALTURA DE PLANTAS	29.
ALTURA DE PATIOS	29.
EDIFICACION MAXIMA POR ENCIMA DE LA ALTURA	29.
PATIOS	29.
VUELOS	29.
TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES	30.
OTRAS DISPOSICIONES COMUNES	31.

29. APROBADO DEFINITIVAMENTE
30. Co. de Obras Públicas y Transportes
31. 19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ALCALDIA



1. OBJETO.

La presente ordenanza tiene por objeto regular condiciones particulares de la edificación sin perjuicio de los aprovechamientos que se derivan de las Normas Urbanísticas y los planos de las NORMAS SUBSIDIARIAS.

2.- ALINEACIONES.

- Alineaciones actuales.

Son las líneas divisorias de las fincas existentes, con el sistema viario o los espacios públicos, en el momento de la aprobación de las NORMAS SUBSIDIARIAS.

- Alineación oficial de la edificación.

Es la alineación a la que habrá de adaptarse la edificación en relación a las vías o espacios públicos, sin perjuicio de las condiciones que se desprendan de las definiciones tipológicas de la edificación.

- Alineaciones interiores.

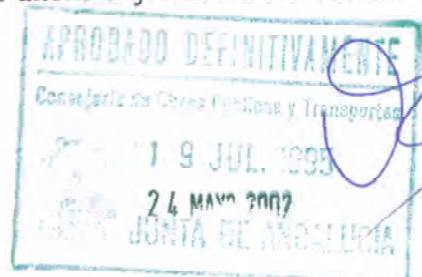
Son las alineaciones de la edificación respecto a espacios libres interiores de manzana o parcela.

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones de aprovechamiento de una parcela, la edificación que sobre ella se disponga deberá adaptarse a las alineaciones interiores cuando estén establecidas según la ordenación contenida en la documentación gráfica de las propias NN.SS. o se deriven de otros planes o Estudios de Detalle que las desarrollen.

En los casos de EDIFICACION AISLADA, cuando no exista definida alineación interior, la edificación se dispondrá libremente sin superar la ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA y respetando el resto de las condiciones que se deriven de la propia definición tipológica, de las dimensiones de patios, retranqueos, separación a linderos, etc.

- Retranqueos sobre la alineación oficial.

Podrán autorizarse retranqueos de la edificación sobre las alineaciones oficiales y de la alineación interior siempre que no queden medianerías vistas, no afecten a más del 50 % de la longitud total de la fachada, su profundidad no supere la mitad de su anchura y esta no sea menor de 3m. cuando se abran huecos laterales.





- Separación a linderos.

Las edificaciones podrán separarse de los linderos con otras parcelas cuando así se desprenda de la ordenación de volúmenes en su caso aprobada y siempre que no se creen medianerías vistas.

- Edificación fuera de alineación.

A los efectos jurídicos y urbanísticos previstos en la Ley del Suelo tendrán la consideración de edificaciones fuera de ordenación aquellas que superen las alineaciones oficiales o interiores, ocupando parte de las vías o espacios públicos previstos por las NN.SS..

Sin embargo no se consideraran fuera de ordenación las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de NN.SS., con excepción de las siguientes:

- Las incluidas en los ámbitos de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, una vez aprobados estos, que resulten fuera de las alineaciones allí definidas.

- Las que impidan el desarrollo o ejecución de los Sistemas Generales. 7

- Las que expresamente puedan ser declaradas como tales por el Ayuntamiento en orden al mejor desarrollo urbano concordante con las NN.SS..

- Establecimiento de alineaciones y rasantes.

El establecimiento de la alineación y rasante oficial y de las alineaciones interiores de la edificación, si procede, es obligatorio y previo a cualquier intervención, debiendo ser expresamente solicitado por los propietarios.

En el momento de otorgar la CEDULA URBANISTICA o previamente a la concesión de la licencia, de oficio o a instancia, el Ayuntamiento establecerá las alineaciones y rasantes obligatorias, o los criterios que deben regir las propuestas en este sentido realizadas por los particulares, para su aprobación.

En el establecimiento de las alineaciones y rasantes se respetaran las previsiones de las NORMAS SUBSIDIARIAS o del planeamiento que las desarrolle. A estos efectos se establece en la documentación gráfica el cuadro de secciones de referencia a las vías, identificadas por los distintos tipos.

En el SUELO URBANO REGULAR, con carácter general, se adopta el criterio de mantener la alineación existente, estando facultado el Ayuntamiento para introducir puntuales rectificaciones tendentes a producir mejoras en el trazado urbano. Con este objeto podrán tramitarse Estudios de Detalle, acumulándose la edificabilidad sobre la parcela edificable resultante.





En el resto de las clases y tipos de suelo establecidos por las presentes ~~NN SS~~ la alineación oficial se desprenderá del planeamiento de desarrollo en cada caso requerido. Si bien en su defecto o para su modificación habrá de tramitarse un Estudio de Detalle.

3.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

- 3.1. - La altura de la edificación estará determinada por el número de plantas y/o por su altura en metros, que se define como la distancia vertical, en cualquier punto, desde la rasante de la acera a la cara superior de la cornisa o forjado más elevado de la edificación.

En caso de ser este inclinado la altura se referirá al punto de encuentro de las caras exteriores del plano de fachada con el plano de cubierta.

- 3.2. - La altura máxima de la edificación coincidente con la alineación oficial a vía o espacio público y medida en cualquier punto de la misma, no resultará superior al número de plantas máximo autorizable en cada caso ni la altura en metros que resulte de la siguiente fórmula:

$$h = 3 \times N^{\circ} \text{ plantas} + 1,00 \text{ m.}$$

Siendo el N° de plantas el establecido en cada caso por las NORMAS SUBSIDIARIAS.

- 3.3. - La altura máxima de la edificación podrá extenderse hasta el fondo máximo que permita la envolvente definida por las siguientes condiciones:

3.3.1. - Ningún cuerpo de edificación superará la altura máxima correspondiente al plano definido por la cornisa de la calle más elevada.

3.3.2. - Ningún cuerpo de edificación sobresaldrá más de tres metros, medidos verticalmente, sobre la línea que une la altura máxima de la edificación o cornisa de las calles opuestas de la manzana en el sentido de la pendiente del terreno.

A los efectos de determinar la envolvente anterior, los puntos opuestos de fachada serán los unidos por una línea ortogonal a las alineaciones, si estas son paralelas o, en otro caso, a la bisectriz del ángulo que conformen.

- 3.3.3. - La edificación habrá de escalonarse para no superar la envolvente antes definida.





3.3.4. - Los escalonamientos habrán de cumplir las siguientes codiciones:

a).- El primer retranqueo, correspondiente a la calle inferior, tendrá una profundidad mínima de tres metros a partir del plano de la fachada.

b).- Ningún escalonamiento presentará cuerpos verticales de edificación vista superiores a seis metros de altura, debiendo en otro caso volver a escalonarse.

3.4. En situaciones con fachada a varias calles los cuerpos mas altos de edificación, dentro de la envolvente antes definida, habrán de separarse un mínimo de tres metros de la altura máxima correspondiente, en cualquier punto, a las calles perimetrales, no debiendo presentar en ningún punto tramos verticales de edificación vista superiores a seis metros.

3.5. - Cuando la edificación quede separada de la alineación oficial a vía o espacio público deberá mantenerse dentro de la envolvente definida por las determinaciones anteriores, tomando como referencia las calles perimetrales y sin que en ningún punto la edificación manifieste sobre el terreno un número de plantas superior al permitido en cada caso.

3.6. - Caso de no estar definidas las alineaciones y rasantes de las calles perimetrales u opuestas, o no constituir referencia suficiente, seran estas previamente establecidas por el Ayuntamiento.

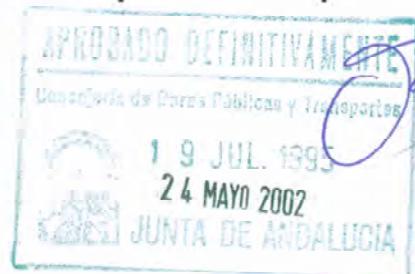
3.7. - Cuando a criterio municipal la complejidad de las condiciones lo aconsejen, no sea posible la aplicación de los criterios anteriores o se tenga por objeto conseguir resultados mejores resultados formales, podrá tramitarse un ESTUDIO DE DETALLE que precise la totalidad de los volúmenes edificables en su ámbito.

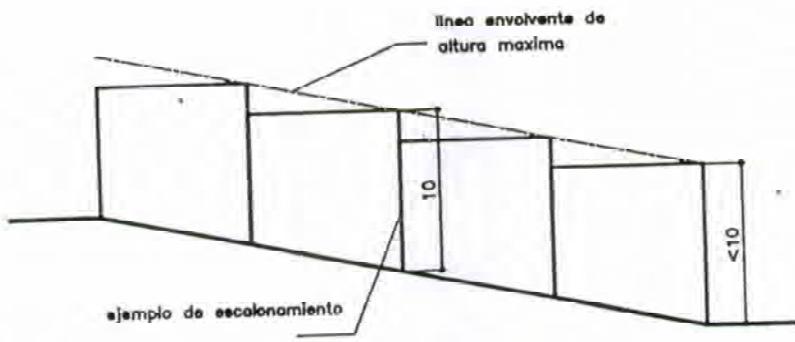
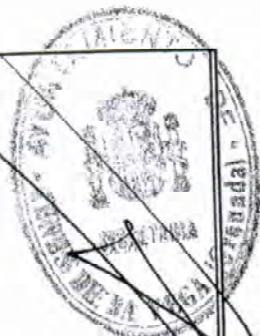
En estos casos el ámbito mínimo estará geográficamente definido o delimitado por vías o espacios públicos, debiendo justificarse además del ámbito, la solución adoptada en base al mantenimiento de los criterios contenidos en las presentes Normas.

3.8. - En suelo Apto para Urbanizar los Planes Parciales podrán establecer lo ordenación detallada de los volúmenes en su ámbito, justificando las soluciones en el marco de las previsiones de las presentes Normas.

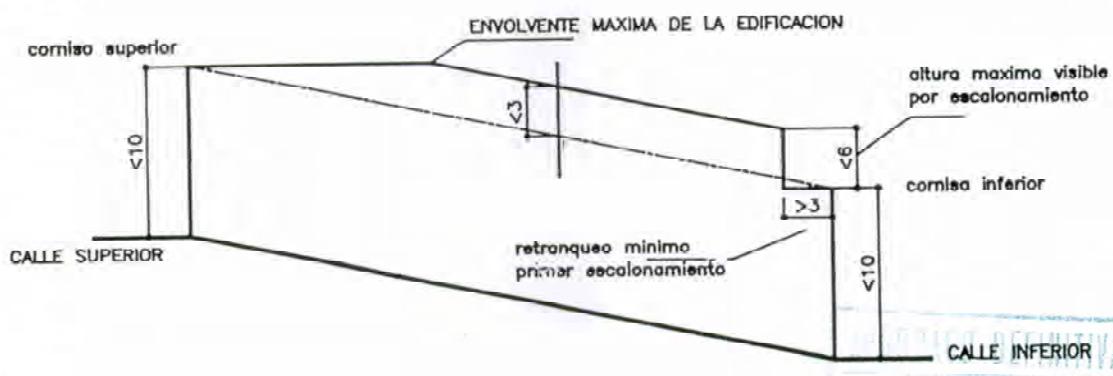
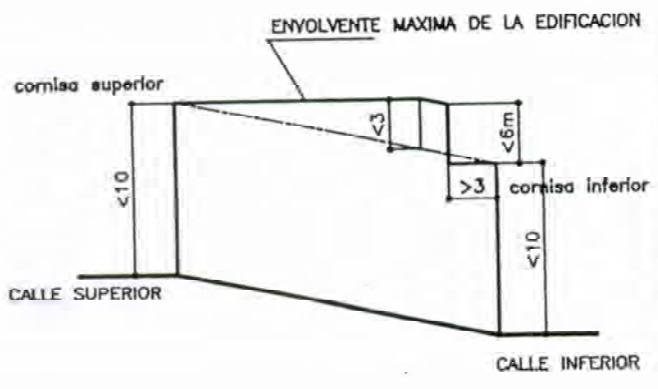
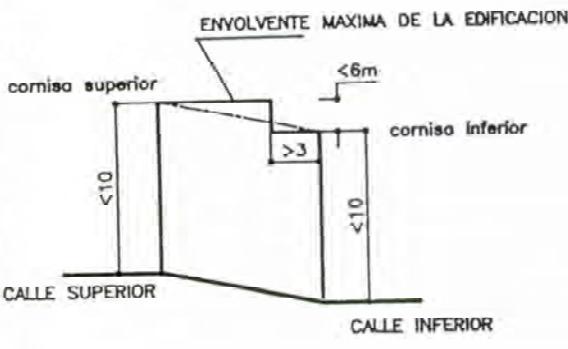
3.9. - En el caso de edificaciones aisladas o situadas en el medio rural la altura se medirá a cualquier punto del terreno circundante en su estado natural.

3.10. - La expresión de los criterios contenidos en la presente regulación, se contiene en los gráficos adjuntos a los efectos de facilitar su comprensión o interpretación.





ALTURA MAXIMA EN FACHADAS



SECCIONES POR CENTRO DE MANZANA
ejemplos de altura máxima para diversos fondos

RECIBIDO DE MANERA
19 JUL. 1993
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

CRITERIOS DE MEDICION

ORDENANZA ALTURAS DE NISS DE GENES
CONDICIONES EXTERIORES DEL EJEMPLO: PENDIENTE 20%



4.- ALTURA DE PLANTAS.

Es la altura libre interior en las plantas de edificación cuyas dimensiones mínimas reguladas serán 2,5 m en plantas de usos residenciales y comerciales y 2,4 m en plantas de cualquier otro uso, con las excepciones previstas en la Ordenanza de Usos.

5.- ALTURA DE PATIOS.

La altura de patios en metros es la existente entre el suelo del local mas bajo con posibilidad de abrir huecos al patio y la cara superior del cerramiento mas alto de cualquiera de sus lados.

La altura de los patios no será superior al triple del diametro del circulo maximo inscrito en el patio, ni a la altura máxima de la edificación establecida en cada caso.

Deberá poder inscribirse en todo el desarrollo vertical de los patios un circulo con diametro mínimo de 3 m. y en todo caso no podrán autorizarse lados menores de 2 m.

6.- EDIFICACION POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.

Por encima de la altura maxima solo podrán levantarse edificaciones al servicio de las instalaciones del edificio que no se eleven mas de 2,5 m., ni sobrepasen un plano teórico del 50 % de pendiente desde las cornisas a alineaciones oficiales o fachadas. Su superficie en planta no será mayor de 15 m² cuando se dispongan en cubiertas planas.

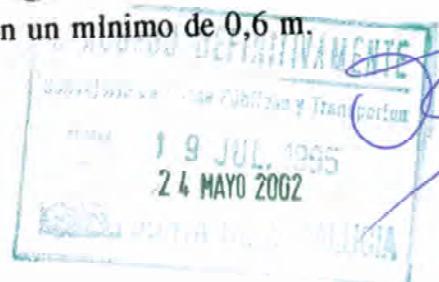
7.- PATIOS.

En los patios de parcela podrá inscribirse un circulo con diametro minimo de tres metros y en todo caso superior a un tercio de su altura, siendo la distancia libre de las luces rectas un mínimo de tres metros medidos ortogonalmente al plano de la fachada.

8.- VUELOS.

8.1.- Podrán autorizarse vuelos de cualquier tipo sobre la alineación oficial en calles de ancho superior a ocho metros, cumpliendo las siguientes condiciones:

- vuelo maximo 1 m.
- proyección remetida 20 cm del bordillo de la acera.
- altura mínima sobre la rasante de la acera de 3 m.
- longitud maxima 50% de la de la fachada.
- separación de las medianerías igual al vuelo, con un mínimo de 0,6 m.
- canto visto en su caso inferior a 15 cm.





8.2.- En calles inferiores a ocho metros unicamente se permitiran balcones o miradores cumpliendo las siguientes condiciones:

- vuelo maximo 60 cm.
- proyección remetida 20 cm del bordillo de la acera.
- altura mínima sobre la rasante de la acera de 3 m.
- longitud maxima 2 m.
- separación de las medianerías y de otros voladizos, igual al vuelo, con un mínimo de 0,6 m.
- canto visto en su caso inferior a 15 cm.

8.3.- En calles de ancho inferior a cuatro metros no se permitirá ningún tipo de vuelo.

8.4.- Otros cuerpos salientes.

Podrán autorizarse aleros cornisas y marquesinas de hasta el 10 % del ancho de la calle quedando un mínimo de tres metros por encima de la rasante de la calle y su proyección en planta remetida 20 cm. del bordillo de la acera cuando exista, debiéndose respetar en cualquier caso el mobiliario urbano y arbolado existente.

9.- TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION.

Sin perjuicio de las que puedan establecerse en los Planes Parciales o Especiales, las tipologías edificatorias contempladas por las Normas SUBSIDIARIAS son:

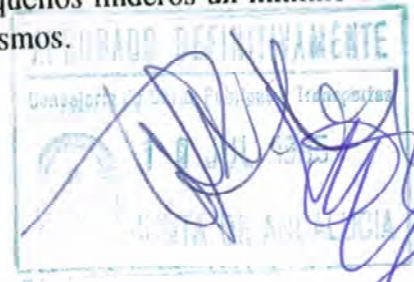
9.1.- MANZANA CERRADA.MC.

Es la tipología edificatoria definida por la exigencia de su adaptación a las alineaciones y rasantes oficiales sin que existan otras limitaciones que las derivadas del cumplimiento de las condiciones de aprovechamientos y de las condiciones generales y particulares de la edificación establecidas en las ordenanzas. La altura máxima será de tres plantas.

La edificación se adaptará, dentro de las previsiones de los Ordenanzas, a las alineaciones y rasantes oficiales señaladas en cada caso en la documentación gráfica o a las de carácter obligatorio que puedan ser establecidas y precisadas por el Ayuntamiento antes de cualquier intervención.

En los resultados formales de la aplicación de esta tipología todos los paramentos vistos incluso las medianerías temporales se tratarán como las fachadas, adecuándose su composición volumétrica y materiales al entorno donde se emplacen.

En ningún caso se podrán crear medianerías permanentes, de tal forma que cuando se prevea esta situación por presentar la parcela alguno de sus linderos en contacto con espacios no edificables o suelo no urbanizable, la edificación se separará de aquellos linderos un mínimo de tres metros en todas sus plantas, debiendo presentar fachadas a los mismos.





EL SECRETARIO

9. TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACIÓN.

Sin perjuicio de las que puedan establecerse en los Planes parciales o Especiales, las tipologías edificatorias contempladas por las Normas SUBSIDIARIAS son:

9.1. MANZANA CERRADA M.C.

Es la tipología edificatoria definida por la exigencia de su adaptación a las alineaciones y rasantes oficiales sin que existan otras limitaciones que las derivadas del cumplimiento de las condiciones de aprovechamientos y de las condiciones generales y particulares de la edificación establecidas en las ordenanzas.

La edificación se adaptará, dentro de las previsiones de las Ordenanzas, a las alineaciones y rasantes oficiales señaladas en cada caso en la documentación gráfica del plan o a las de carácter obligatorio que puedan ser establecidas y precisadas por el Ayuntamiento antes de cualquier intervención. La altura máxima será de tres plantas.

En los resultados formales de la aplicación de esta tipología todos los parámetros vistos incluso las medianerías temporales se tratarán como las fachadas, adecuándose su composición volumétrica y materiales al entorno donde se emplacen.

En ningún caso se podrán crear medianerías permanentes, de tal forma que cuando se prevea esta situación por presentar la parcela alguno de sus linderos en contacto con espacios no edificables o suelo no urbanizable, la edificación se separará de aquellos linderos un mínimo de tres metros en todas sus plantas, debiendo presentar fachadas a los mismos.

9.2. MANZANA REGULAR MR.

Es la edificación que tiene definidos sus volúmenes y alineaciones interiores y exteriores desde las propias NN.SS., por medio de Planes Especiales, Estudios de Detalle o de Proyectos Aprobados, para conformar en su caso espacios interiores de manzana que tendrán la condición de espacios libres. La altura máxima será de tres plantas con excepción de los casos previstos en las fichas de las UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En esta tipología las resoluciones formales de los conjuntos urbanos cuando no estén establecidas por las propias NORMAS SUBSIDIARIAS, o se pretenda su modificación, se definirán a través de Estudios de Detalle o cualquier otra figura de planeamiento, estableciendo las condiciones concretas de la edificación, respetando en cualquier caso las condiciones de aprovechamiento establecidas en las presentes Normas Urbanísticas y las condiciones generales y particulares de la edificación establecidas en las ordenanzas.

Las dimensiones mínimas de los espacios libres no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación circundante, siendo de aplicación en esta tipología los mismos criterios establecidos para MANZANA CERRADA para impedir la creación de medianerías vistas permanentes.

9.3. EDIFICACIÓN AISLADA .E.A.

Es la edificación separada de los linderos de su parcela una distancia igual a la mitad de su altura con un mínimo de tres metros, sin ocupar más del 50% de la parcela y sometida al resto de condiciones de aprovechamiento establecidas en las presentes Normas Urbanísticas y las condiciones generales y particulares de la edificación establecidas en las ordenanzas. La altura máxima será de dos plantas.

PRIMERO SUELO URBANO punto h.2

24 MAYO 2002

JUNTA DE ANDALUCIA

Excepcionalmente podrán autorizarse, dentro de esta tipología, edificaciones adosadas a dos linderos siempre que no se creen medianerías vistas permanentes. En estos casos, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario en orden al análisis de alternativas, deberá aprobarse un Estudio de Detalle ordenando los volúmenes edificables. La excepcionalidad de permitir viviendas adosadas o pareadas en los suelos urbanizables con uso característico Edificación Aislada debe establecerse por manzanas completas mediante Estudios de Detalle para reordenar los volúmenes.

Aprobado en Sesión del Pleno
de fecha: 30-07-2019



EL SECRETARIO



9.2.- MANZANA REGULAR.MR.

Es la edificación que tiene definidos sus volúmenes y alineaciones interiores y exteriores desde las propias NN.SS., por medio de Planes Especiales, Estudios de Detalle o de Proyectos Aprobados, para conformar en su caso espacios interiores de manzana que tendrán la condición de espacios libres. La altura máxima será de tres plantas con excepción de los casos previstos en las fichas de las UNIDADES DE EJECUCION.

En esta tipología las soluciones formales de los conjuntos urbanos cuando no estén establecidas por las propias NORMAS SUBSIDIARIAS, o se pretenda su modificación, se definirán a través de Estudios de Detalle o cualquier otra figura de planeamiento, estableciendo las condiciones concretas de la edificación, respetando en cualquier caso las condiciones de aprovechamiento establecidas en las presentes Normas Urbanísticas y las condiciones generales y particulares de la edificación establecidas en las ordenanzas.

Las dimensiones mínimas de los espacios libres no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación circundante, siendo de aplicación en esta tipología los mismos criterios establecidos para MANZANA CERRADA para impedir la creación de medianerías vistas permanentes.

9.3.- EDIFICACION AISLADA.EA.

Es la edificación separada de los linderos de su parcela una distancia igual a la mitad de su altura con un mínimo de tres metros, sin ocupar más del 50% de la parcela y sometida al resto de condiciones de aprovechamiento establecidas en las presentes Normas Urbanísticas y las condiciones generales y particulares de la edificación establecidas en las ordenanzas. La altura máxima será de dos plantas.

Excepcionalmente podrán autorizarse, dentro de esta tipología, edificaciones adosadas a dos linderos siempre que no se creen medianerías vistas permanentes. En estos casos, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario en orden al análisis de alternativas, deberá aprobarse un Estudio de Detalle ordenando los volúmenes edificables. La excepcionalidad de permitir viviendas adosadas o pareadas en los suelos urbanizables con uso característico Edificación Aislada debe establecerse por manzanas completas mediante Estudios de Detalle para reordenar los volúmenes.

10.- OTRAS DISPOSICIONES COMUNES.

Deberán disponerse plazas de aparcamiento cubiertas en el interior de parcela en proporción mínima de una por vivienda o cada 100 m² de superficie construida de otros usos. Excepcionalmente y previa razonada aprobación municipal podrá reducirse el número de plazas interiores, siempre que exista posibilidad de disponer el resto en la vía pública.

Las edificaciones no podrán tener un frente o fondo superior a 20. m. sin que previamente se apruebe un ESTUDIO DE DETALLE de ordenación de volúmenes que resuelva su implantación en relación con el conjunto normativo de las presentes NN.SS., en especial las Normas de Protección.

