



AYUNTAMIENTO
DE
MERUELO

Teléfono: 942 637 003
Fax: 942 674 830
39192 SAN MIGUEL DE MERUELO
(Cantabria)

CAPITULO VII - NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

7.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

1.- Se entiende por edificación el proceso de construcción, en uso de la edificabilidad otorgada por las Normas en las parcelas que cumplan las características de solar y estén definidas como zona edificable.

2.- La edificabilidad se ordena según las disposiciones generales referentes a los usos, tipos de ordenación y zonas edificables definidas en las Normas y en las ordenanzas de edificación para cada zona edificable.

3.- La edificación existente en el momento de aprobación inicial de las Normas y que disponga de la pertinente licencia de edificación, queda consolidada a todos los efectos, permitiéndose la realización de todo tipo de obras de mantenimiento, y mejora, aún cuando estén fuera de ordenación, ya sea por superar los volúmenes o alturas edificables, por no ajustarse a las alineaciones establecidas, por incompatibilidad de usos o por cualquier otra circunstancia.

4.- En caso de demolición la nueva obra habrá de seguir las ordenanzas que las Normas asignan a la zona correspondiente.

7.2.- DEFINICIONES

Retranqueos.- Es el ancho de faja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

Líneas de la edificación.- Es la que delimita la superficie ocupada.

Alturas de la edificación.- Es el número máximo de plantas de igual cota, forjados a distinta altura, de la edificación, incluyendo la planta baja.

Altura libre de pisos.- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Superficie ocupada.- Es la comprendida dentro de los límites de las líneas externas de la construcción incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por 2 de sus lados.

Superficie edificada.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Espacio libre.- Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada .

Rasante.- Perfil longitudinal de la calle, o vía a que da frente la edificación. Cuando la edificación da frente a varias vías, la rasante será establecida por el Ayuntamiento.

Superficie total construida.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

Edificabilidad.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un determinado área del suelo.

Puede establecerse en metros cúbicos o metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela. A efecto de medición de volumen se considerará una altura de planta de 2,75 metros.

Patio de manzana.- Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

Sótano.- Es la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótano.- Es 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.

Parcela mínima.- Es la superficie mínima de parcela exigida para construir.

Planta Baja.- Es la planta inferior del edificio, cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de este terreno.

Patio inglés.- Es el patio de fachada por debajo de la acera o terreno.

Cornisa-alero.- Línea de intersección entre la cara superior de la planta más alta del edificio y el forjado de cubierta.

Alineaciones.-

1.- Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas. Estableciendo a lo largo de las calles la referencia límite de la edificación.

7.3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

7.3.1.- COMPUTO DE EDIFICABILIDAD

1.- La edificabilidad se medirá en m^2/m^2 .

2.- En la medición de la edificabilidad se computará la superficie sobre rasante del suelo urbanizado terminado.

3.- A estos efectos no computarán edificabilidad:

- Los espacios bajo la rasante del terreno.

4.- Si computarán edificabilidad:

- Cuerpos volados cerrados totalmente.

- Terrazas cerradas al menos 3 lados.

- Los espacios bajo cubierta.

- Todo tipo de pérgola, con cierre o sin él.

7.3.2.- ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación viene fijada por el nº de plantas especificada de cada ordenanza.

La altura se tomará en vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 metros.

Si se sobrepasara, se tomarán a los diez metros (10 m.) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción de forma que en cada escalón se verifique lo establecido en este párrafo. Se medirá desde la rasante (art. 7.2) hasta la parte inferior del último forjado.

7.3.3.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

No se autorizará ninguna construcción por encima de la altura máxima permitida excepto la necesaria para alojar cajas de escaleras, chimeneas y buhardillas según art. 7.3.4. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° de inclinación que pasa por la línea de intersección del plano de cubierta, con el plano de la cara superior del forjado de la última planta.

7.3.4.- CUBIERTA

1.- Los faldones de cubierta tendrán una pendiente mínima de 20° y máxima de 35° quedando expresamente prohibidas en el suelo urbano las cubiertas planas.

2.- El volumen bajo cubierta puede ser aprovechable pudiéndose manifestar al exterior únicamente por medio de buhardillones de dos metros (2,00 m.) de ancho a 2 aguas y siempre debajo del plano de 45 grados de inclinación que pasa por la línea de intersección del plano de cubierta, con el plano de la cara superior del forjado de la última planta.

La suma total del frente de buhardillas por cada faldón no superará el 40% de la longitud de fachada a la que se ofrezcan. Estarán exentas del cumplimiento de esta condición las viviendas unifamiliares de carácter aislado sobre parcela.

3.- La **línea de cumbre** de la cubierta tendrá una altura máxima de **4,50 metros**, sobre la cara superior del forjado de la última planta.

7.3.5.- ALTURA DE PISOS

La altura libre de la cara de pavimento inferior a la cara del techo del forjado será como mínimo de 2,50 metros.

7.3.6.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos.

La altura libre de piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20 m.) debiendo tener ventilación suficiente.

7.3.7.- VUELOS

En toda edificación los vuelos tendrán un saliente máximo de 1 metro, respetando en cualquier caso el arbolado y siendo en cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

7.3.8.- ENTREPLANTAS

1.- En la planta baja que no sean viviendas, se permitirán entreplantas no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total.

2.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

7.3.9.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

1.- Todas las viviendas serán exteriores y deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza, y en una longitud de fachada de 5 metros, como mínimo a la que recaigan piezas habitables.

b) Que recaiga en un espacio libre unido a una calle o definido por un Estudio de Detalle, como plaza o bien a un espacio cerrado, patio de Manzana, con sus correspondientes alineaciones.

c) Que cumplan lo establecido para superar las barreras arquitectónicas, en el Real Decreto 61/1990 del 6 de Julio.

7.3.10.- DIMENSIONES

1.- Toda vivienda deberá componerse, al menos, de cocina, salón, dos dormitorios para dos camas cada uno y aseo con inodoro, lavabo y ducha.

2.- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de 2 camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.

3.- La cocina tendrá al menos 10 metros cuadrados, siendo independiente de los retretes y no sirviendo de paso entre éstos y los dormitorios.

4.- Si la cocina, el comedor y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no podrá tener menos de 30 metros cuadrados.

5.- El retrete, con ducha, lavabo e inodoro, deberá tener 2,00 metros cuadrados como mínimo. El aseo sin ducha deberá tener como mínimo 1,5 metros cuadrados.

6.- La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada a la vivienda que tendrá como mínimo 1,5 metros.

7.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la que tenga la pieza.

8.- Portales. El Portal tendrá un hueco de entrada de un ancho no menor de 1,20 metros. Su ancho desde el acceso a la escalera principal será como mínimo de 3 metros. Altura mínima 2,50 metros, y se podrá inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro libre de todo.

9.- La superficie útil de la vivienda será de 60m² como mínimo; las terrazas en la vivienda, y pérgolas en el jardín, computarán al 50% en la ocupación y la edificabilidad.

7.3.11.- PATIO DE MANZANA

- Todos los patios de manzana deberán tener acceso por zonas comunes.

- Solo en ellos, se podrán parcelar jardines de uso privado, sin superar el 20% neto de la superficie libre de edificación.

7.3.12.- ESCALERAS

La escalera de uso público no podrá tener un ancho inferior a 1,10 metros. La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera.

La ventilación de la escalera será natural y directa en cada una de las plantas. Las dimensiones del hueco interior serán como mínimo de 1,10 metros.

7.3.13.- MARQUESINAS

No excederán de una longitud de 3 metros, ni su vuelo de 1,2 metros. En cualquier punto de la obra, la altura mínima sobre la acera será de 2,25 metros.

7.3.14.- OBRAS DE CONSERVACION 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 higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que los disponga la Autoridad Municipal previo informe técnico.

7.3.15.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

En toda clase de instalaciones de agua potable, energía eléctrica, red de saneamiento, calefacción, aire acondicionado, gas, teléfono, antenas de televisión, chimeneas, conducciones etc., se estará a lo dispuesto en las NTE, o en las normas que en cada caso fije el Ayuntamiento.

7.4.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

7.4.1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.- La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el Art. 73 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. núm. 156, de 30 de Junio). Todo ello sin perjuicio de las facultades legales que al efecto competen a la Administración Central o Regional.

2.- Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, en los aspectos referentes de volumetría, materiales, fachada, etc.

3.- En sectores de nueva ordenación a través de Planes Parciales o Estudio de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según 2 aspectos:

a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos como cerrados.

b) Justificación de los criterios para disposición y orientación de los edificios con respecto a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación, junto con los materiales constructivos alternativos de edificación y ajardinamiento.

7.4.2.- MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO DE LA EDIFICACION

1.- No se autorizarán las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos del sol, tengan brillo metálico o cuyos materiales presenten un color o textura que supongan una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

2.- Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el entorno esté perfectamente avalada por la experiencia.

3.- En las elevaciones o extensiones horizontales de un edificio existente, se utilizarán los mismos revestidos que en la parte antigua y se tratará el conjunto formando una unidad en todos sus detalles. El material a emplear en la ampliación será de la misma calidad y clase que

el existente.

7.4.3.- CERRAMIENTO DE PARCELAS

1.- Los cerramientos de parcela a vía pública serán siempre de obra de fábrica y tendrán una altura de un metro (1 m.). Por encima de esta se podrá colocar cierre ligero, sujetado por pilastras cada tres metros (3 m.), hasta dos metros (2 m) de altura total. Los cierres a colindantes podrán ser de tela metálica en su totalidad

2.- La construcción de los cierres de obra de fábrica se realizará según los siguientes materiales:

- Fábrica revocada y pintada en colores suaves.
- Mampostería (Piedra natural).
- Bloque de hormigón aligerado en color beige.

3.- Los cierres como consecuencia de muros de contención de tierras no podrán superar la altura de un metro (1 m.) sobre la rasante original del terreno y 45° el plano de retranqueo. Permittedose para estos casos el uso del hormigón armado, tratado convenientemente para ser visto. (Encofrado especial o abujardado).

4.- En las carreteras y caminos municipales, en suelo de núcleo rural, el cierre se distanciará cinco metros (5 m.) del eje de la carretera de acceso. En suelo no urbanizable simple ó protegido, se distanciarán cuatro metros (4 m) del eje.

5.- En las carreteras de la Diputación, regirá lo dispuesto en la ley de carreteras vigente.