

## ORDENANZA DE EDIFICACIÓN REGULADORA DE LAS CUBIERTAS Y LOS GARAJES.

### ARTÍCULO 1. CUBIERTAS

Las cubiertas serán, planas o inclinadas, con una pendiente máxima de cincuenta y cinco por ciento (55%), equivalente a 29 ° grados sexagesimal, debiéndose resolver mediante faldones rectos, de pendiente uniforme y sin planos quebrados en todo el faldón.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión máxima de sesenta (60) centímetros y podrán ocupar toda la fachada del edificio. En el caso de fachadas, de diferentes propiedades, que formen ángulo cóncavo entre ellas, se entenderá que, para el vuelo, la línea divisoria de propiedades es la bisectriz del ángulo que forman las fachadas.

Cuando se dispongan terrazas en faldones de cubiertas inclinadas se iniciaran como mínimo a un (1) metro de los límites laterales del edificio y de dos (2) metros del límite exterior del alero. Deberá garantizarse en todos los casos una altura mínima de ciento diez (110) centímetros del peto vertical de la misma sobre el nivel del pavimento de la terraza sin que, en ningún caso, dicho peto o barandilla de protección pueda sobre elevar el plano del faldón de cubierta.

En el caso de edificios plurifamiliares estas terrazas deberán constituir un elemento común del edificio.

En ningún caso la altura de coronación de cubierta podrá sobrepasar una medida de trescientos veinte (320) centímetros, medidos desde la cara superior del forjado de techo de la última planta, hasta la línea de cumbrera.

En paramentos verticales solamente se permitirán una puerta única de acceso a cubiertas planas y terrazas.

### ARTÍCULO 2. ESPACIOS BAJO CUBIERTA

Es el espacio que se sitúa por encima del forjado de techo, o elemento equivalente, de la última planta permitida y la cubierta del edificio.

El plano que delimita la cara inferior de la cubierta deberá iniciarse exactamente encima de la parte superior del forjado de techo, o elemento equivalente, de la última planta construida.

Este espacio no tendrá la consideración de planta.

### ARTÍCULO 3. CONSERVACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA



## ALCALDÍA-PRESIDENCIA

Se permitirá sobresalir de la altura máxima todas las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación, que deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto, debiendo tener un tratamiento adecuado a la estética urbana.

En las zonas calificadas para todo uso menos el industrial, todas estas construcciones permitidas sobre la altura máxima estarán inscritas dentro de un plano de 45° trazado desde la línea exterior del alero del edificio, tanto para las fachadas interiores y exteriores como para los patios.

### **ARTÍCULO 4. UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA**

Se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta vinculándose a vivienda situadas en el propio edificio.

En ningún caso, podrán constituir finca independiente.

Dichos espacios constituirán un complemento de la vivienda a la que se vinculan, sin que en ningún caso se permita en ellos el uso de cocina.

La superficie útil del espacio bajo cubierta no podrá exceder del 50 % de la superficie útil de la vivienda a la que se vincule.

La mencionada vinculación deberá quedar reflejada en el proyecto de ejecución y/o escritura de obra nueva.

En el caso de viviendas plurifamiliares sólo se admitirá un máximo de un local por vivienda.

Las dimensiones de estos locales o trasteros estarán proporcionadas con las dimensiones de las viviendas a las que estén vinculadas y nunca superarán los veinte (20) metros cuadrados.

Tendrán una altura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros. Los espacios de menor altura deberán cerrarse mediante tabiques, pudiéndose utilizarse para almacenaje.

Para la iluminación y ventilación de estos espacios se permitirán abrir buhardillas o huecos en el propio faldón de la cubierta, admitiéndose solo un hueco por local en el caso de viviendas plurifamiliares. Su dimensión no superará el diez por ciento (10%) de la superficie del local iluminado, con un máximo de un metro y medio (1,5) cuadrado.

No se permiten huecos en paramentos verticales de fachadas (interiores o exteriores) o patios, salvo las puertas de acceso a cubiertas planas y terrazas.

Las instalaciones que se realicen en ellos se adecuarán al uso y dimensiones proyectadas.

En los edificios plurifamiliares se permitirán en los espacios bajo cubierta cualquier otro local o zona de uso común del edificio.

#### **ARTÍCULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LOS GARAJES.**

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación, deberá dotarse de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela, salvo las posibles vinculaciones a otros solares reflejados en el Artículo 8 de esta misma ordenanza y de acuerdo con los siguientes criterios:

Viviendas: Una (1) plaza por vivienda

Industrias: Una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles.

Una zona de carga y descarga en el interior de la parcela, de una superficie de treinta y dos (32) metros cuadrados, para establecimientos con superficie útil mayor de trescientos (300) metros cuadrados.

Comercial: Según normativa sectorial de aplicación.

Hoteles: Una plaza por cada tres (3) habitaciones

Dotacional: Una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Estos criterios se considerarán como mínimo y podrán ser ampliadas por ordenanzas de actuaciones urbanizadoras particulares.

#### **ARTÍCULO 6. DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS GARAJES**

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de doscientos cincuenta (250) cm. por cuatrocientos cincuenta (450) cm.

El número total de plazas en los garajes, no podrá rebasar al que corresponde a una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) m<sup>2</sup> de superficie útil del mismo.

Las plazas se graficarán en el pavimento, de acuerdo con el proyecto presentado.



## ALCALDÍA-PRESIDENCIA

El galibo mínimo del aparcamiento será doscientos diez (210) cm en cualquier punto del mismo, no pudiéndose ser interrumpido por instalaciones, elementos estructurales o de ventilación.

Las vías de servicio de acceso a las plazas en línea tendrán un ancho mínimo de trescientos (300) cm y para las plazas en batería este ancho será de cuatrocientos cincuenta (450) cm.

La pendiente máxima en las rampas serán de dieciséis (16) % en tramos rectos y del doce (12) % en tramos curvos, medidos en la línea media; los radios de giro mínimos serán de seis (6) metros. El ancho mínimo de rampa será de tres (3) m.

Para garajes de más de 30 vehículos se exigirá rampas y acceso de doble dirección con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) cm.

La anchura mínima del acceso al garaje de trescientos (300) cm.

Cuando la superficie del garaje sea inferior a cuatrocientos (400) m<sup>2</sup> el acceso podrá realizarse por el portal de la edificación.

### **ARTICULO 7. CASOS DE EXENCIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE GARAJES**

Se establecen los siguientes casos de exención de construcción de plazas de garaje:

a. Exención total:

- aquellas cuyo línea de fachada será inferior a seis (6) metros.
- aquellas cuya superficie sea inferior a cien (100) metros cuadrados.

b. Exenciones parciales:

Esta exención se aplicará en aquellos casos que las dimensiones de los solares existentes no permitan el número de plazas exigidas por esta ordenanza, en base a los locales/viviendas edificables.

En caso de ser aplicable la exención parcial, se exigirán únicamente aquellas plazas de garaje que se adapten razonadamente a las dimensiones del solar.

### **ARTÍCULO 8. SUSTITUCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LAS DE PLAZAS DE GARAJE MEDIANTE VINCULACIÓN A OTRAS PLAZAS DE GARAJE EXISTENTES.**

#### **1. Edificios plurifamiliares**

Podrá solicitarse la sustitución, mediante vinculación de plazas de garaje-aparcamiento existentes en otro edificio cuando se cumplan las dos siguientes condiciones:

- a) Cuando se justifique la imposibilidad o especial dificultad técnica o económica de ejecución de las plazas de aparcamiento en la planta sótano del edificio.
- b) Que la planta baja del edificio se destine a uso terciario, siempre y cuando en el proyecto de ejecución queden reflejadas las obras de adaptación necesarias a las actividades a realizar

## 2. Viviendas unifamiliares

Podrá solicitarse la sustitución, mediante vinculación de plazas de garaje aparcamiento existentes, en cualquier caso.

## 3. Condiciones que se deberán cumplir para la concesión de la sustitución

a. A tal efecto, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento, con carácter previo a la solicitud de licencia, o bien, junto a la presentación del proyecto básico, resolución expresa autorizando la sustitución del número de plazas de aparcamiento por, su ubicación en otro edificio o solar.

b. La solicitud del interesado, deberá ser motivada, acompañando todos aquellos documentos justificativos de imposibilidad técnica, o especial dificultad tanto técnica como económica de la ejecución de las plazas establecidas.

No obstante, dicha justificación no será necesaria cuando, del propio proyecto básico de solicitud de la licencia o autorización urbanística, se deduzca la imposibilidad material de ubicación de las plazas en la propia parcela.

4. Sólo se podrá conceder dicha sustitución siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

4.1. Las plazas objeto de asignación, deberán estar ubicadas en parcelas o solares, situados a menos de doscientos (200) metros, medidos por recorridos peatonales con un máximo de tres manzanas

4.2. Será preciso acreditar por parte del interesado:

- Que el edificio donde se ubique la plaza de garaje-aparcamiento cumpla los estándares de plazas respecto- a sus propias viviendas o locales comerciales, independientemente de la plaza que se asigna, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable a la fecha de otorgamiento de la licencia del mismo.
- Ostentar la titularidad dominical de la plaza.
- Vincular mediante expresa declaración protocolizada en escritura pública, la plaza en cuestión al edificio en construcción, e inscribir dicha afección en el Registro de la Propiedad, y sobre la finca que describa la plaza de garaje afectada.





---

**ALCALDÍA-PRESIDENCIA**

En atención a lo expuesto, no se otorgará licencia para la ejecución de la edificación proyectada, sin la presentación de certificación del Registro de la Propiedad, de la anotación de la mencionada vinculación sobre la finca, sobre la que se asignan las plazas.

Dicha anotación deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes, cuyo uso, en la declaración de obra nueva efectuadas, haya sido precisamente el de plaza de garaje.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.**

En el caso de licencias de obra concedidas antes de la fecha de entrada en vigor de las modificaciones aprobadas, los interesados podrán acogerse a lo previsto en estas mediante la presentación de solicitud expresa.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el tres de abril de dos mil ocho, y modificada el 17 de julio de 2012 entrando en vigor el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva.

