

ORDENANZAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

5.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

Las condiciones mínimas de las viviendas a construir en la URBANIZACION "LA COMA" son las siguientes:

- a) Toda vivienda se compondrá como mínimo de una-cocina un dormitorio de dos camas, un baño completo y una sala de estar.
- b) La ventilación de las piezas habitables serán-directas al exterior o a patio de lado mínimo-de 3 m. y que se pueda inscribir en él un circulo de $r=1,5$ siendo siempre su dimensión $1/6$ de la altura total del edificio.
- La superficie de ventilación de las piezas habitables será como mínimo $1/6$ de la superficie. Los baños podrán ventilar también por medio de patinillos o chimeneas de ventilación con un saliente sobre la cubierta de 0.50 m.
- c) Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

Dormitorios de 1 cama	6 m ²
Dormitorios de 2 camas	10 m ²
Sala de estar	18 m ²

Cocina	5 m2
Cuarto de baño	2 m2
Cocina-Sala de estar	20 m2
Pasillo (ancho mínimo)	0.9 m2

d) La altura de las piezas habitables medido desde pavimento a cielo raso o forjado será como mínimo de 2.50 m.

El resto de las piezas esta altura podrá descender hasta 2.20 m.

e) Las habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m. y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior.

f) Sólo se podrán autorizar viviendas por debajo del "plano base" cuando ventilen de exterior un mínimo de dos piezas habitables.

El aislamiento y la impermeabilización de los muros enterrados cumplirán con las normas vigentes.

g) Los tramos de las escaleras que dan acceso a varias viviendas, tendrán un ancho mínimo de -

1 m. y el ojo un ancho mínimo de 0,20 m.

La ventilación e iluminación de la caja de escalera será directa del exterior, a patinillo de 1 m. por el ancho de uno de los lados de la escalera o a lucernario cuya superficie mínima sea la de $2/3$ de la planta de la caja de escalera.

h) Las aguas negras procedentes de las viviendas se recogen en tuberías impermeables y antes de desembocar en el alcantarillado se tratarán en una fosa séptica reglamentaria y cuyas proporciones guardarán proporción con el número de viviendas que se construya dentro de cada parcela.

i) Todo edificio dispondrá de los servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, cuyas conexiones se realizarán antes de la obtención de la licencia de ocupación.

ORDENANZAS REGULADORAS

6.- ORDENANZAS DE LA CONSTRUCCION PARTICULARES DE CADA ZONA

6.1 .- Zona Residencial

Definida en el apartado 3.1 viene delimitada en los planos de proyecto según la superficie parcelada y numerada.

6.2 .- Parcela

Toda parcela definida en el parcelario es edificable no siendo posible practicar segregaciones que mermen la superficie inicial de las parcelas originales.

La agrupación de varias parcelas iniciales - traerá consigo la aparición de otras unidades de superficie con posibilidades diferentes de construcción de acuerdo con lo establecido en los artículos que se desarrollan a continuación

6.3 .- Cerramiento de las Parcelas

6.3.1. Recayente a Fachadas.- Los muros de -

cerramiento de las parcelas, en su parte recayente a las calles tendrán una altura de 60 cms. sobre la rasante oficial - con un ancho mínimo de 25 cms. Por encima de esta cota solo se autorizarán mallas con una altura máxima de 1.30 sobre la rasante con la finalidad de quedar - absorbidas con el correspondiente seto - de ciprés que a su vez no sobrepasará - los 1.80 m.

6.3.2. Medianeras.- Los cerramientos a vecinos constituirán medianerías.

El ancho del muro será de 40 cms. y su altura de 1,00 mts. sobre el terreno.

6.4 .- Edificabilidad

Por cada 1.000 m² de superficie de solar podrá construirse una vivienda.

Cada parcela según su tamaño dará cabida a uno o a varios edificios que como máximo ubicarán - a 9 viviendas por edificio.

El número de viviendas y de metros cuadrados - máximos a construir en cada parcela original - o resultante de agrupaciones se relaciona a - continuación

<u>Nº PARCELAS</u>		<u>Nº VIV/</u>	<u>N2/VIV/MAX.</u>
1	.....	1	360
2	.....	1	720
		2	360
		3	200
3	.....	1	1.080
		2	540
		3	360
		4	240
4	.....	1	1.440
		2	720
		3	480
		4	360
		5	264
		6	200
5	.....	1	1.800
		2	900
		3	600
		4	450
		5	360
		6	280
		7	223

<u>Nº PARCELAS</u>	<u>Nº VIV/</u>	<u>M2/VIV/MAX.</u>
6	1	2.160
	2	1.080
	3	720
	4	540
	5	432
	6	360
	7	291
	8	240
	9	200

Cualquier otro número de agrupación de parcelas dará lugar a todas las posibles combinaciones de edificios que, sin sobrepasar - el número de 9 Viviendas por edificio se - han dado en la relación anterior.

6.5 .- Ocupación de Suelo

Los edificios destinados a viviendas no ocuparán en planta más del 20% del solar.

6.6 .- Distancias Mínimas

6.6.1. Distancias entre Edificios.- Dentro de una parcela susceptible de ubicar más-

de un edificio, la distancia a guardar entre los mismos no será inferior a 5m. dependiendo del número de plantas su separación según se indica a continuación

- 1 Planta	5 m.
- 2 Plantas	7 m.
- 3 Plantas	9 m.

Esta separación siempre vendrá determinada por el edificio de más altura.

6.6.2. Distancias a Colindantes.- Los edificios guardarán hasta el eje de la medianera o a colindantes una distancia igual o superior a 6 m. si se trata de un edificio de una planta y 7 m. en caso de que el edificio tenga dos o tres plantas.

6.6.3. Distancias a Fachadas.- La distancia mínima de los edificios a línea de fachada será de 10 m.

6.6.4. Edificios Auxiliares o de Servicios.-

Los garages, viviendas de porteros, cuartos de calefacción o cualquier otro edificio de caracter auxiliar no tendrá la consideración de edificio a efectos

de aplicación de ordenanzas tanto de edificabilidad como de distancias u ocupación. La superficie máxima de estos edificios secundarios, no excederá del 20% de la superficie edificada en Viviendas y la distancia a fachada podrá reducirse hasta 2 m. conservándose los 6 m. a vecinos.

La altura máxima 2,50 sobre rasante.

6.6.5. Aparcamientos. - En todas las parcelas se dispondrá de lugar para aparcamiento de coches en número no inferior a dos.

6.6.6. Alturas. - Los edificios no sobrepasarán en altura el plano paralelo al "plano base" distante de él a 10 m. medidos verticalmente. Por encima de este plano no sobresaldrán más que posibles chimeneas dimensionales según su función.

Por debajo de el "plano base" las excavaciones tendrán como límite otro plano paralelo distante al primero 4 m.

Las escaleras y terrazas descubiertas, muros de contención terraplenes et. -

que puedan sobrepasar los límites indicados en los art. 6.1.40, 6.1.41 y el 6.1.42 no excederan en altura al plano-paralelo conformado de 1 m. de distancia del "plano base", medido también verticalmente.

Con todo el número máximo de plantas de un edificio no será superior a tres y por supuesto encajadas dentro de los planos arriba descritos.
