



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

TÍTULO SEXTO.

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO.

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 96. Tipos de Ordenación.

La ordenación física de las zonas se regula a través de las siguientes tipologías:

a) Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima y la profundidad edificable.

b) Edificación aislada.

Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, ocupación máxima, un índice de edificabilidad y unas distancias a lindes de parcela.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

Art. 97. Parcela.

1.-Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo urbano susceptible de edificación.

2.-El concepto de parcela es independiente, a estos solos efectos, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.

3.-Las parcelas mínimas se establecen para cada zona y serán indivisibles.

Art. 98. Solar.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

Tendrán la consideración de solar las parcelas que reúnan los requisitos establecidos por la legislación urbanística vigente.

Art. 99. Alineaciones.

1.- Alineaciones de la edificación.

Son aquellas líneas que señalan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres públicos o privados, sin perjuicio de la posibilidad de establecer cuerpos volados o edificados con arreglo a la normativa zonal aplicable.

2.- Alineación exterior.

Es la señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

3.- Alineación interior.

Es la línea que puede señalar el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Art. 100. Rasantes Oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en el planeamiento o marcadas por el Ayuntamiento.

Art. 101. Frente de parcela o solar.

Se denomina frente de parcela o solar al lado o lados de la parcela o solar situado sobre la alineación exterior.

Art. 102. Ancho de vial.

1.- Ancho de vial en un punto.

Se entiende por ancho de vial en un punto de una alineación, a la menor distancia entre dicho punto y la alineación opuesta.

2.- Ancho de vial en un tramo.

Se entiende por ancho de vial en un tramo de una alineación, a la media ponderada de los anchos de vial de los diferentes puntos del tramo.



Art. 103. Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitado por alineaciones exteriores contiguas.

Art. 104. Altura.

1.- Altura Edificable.

Se denomina altura edificable a la que se permite a la edificación y se define como la distancia vertical, en el plano de fachada de la edificación, entre la cara inferior del último forjado y el punto de medición de la altura que se define en las condiciones particulares de cada tipología.

Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones y, en su caso, trasteros.

2.- Altura libre mínima entre plantas.

La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo. Con carácter general se establece en un mínimo de 2,50 m. y sin limitación máxima, sin perjuicio de las excepciones en mínimos y máximos que puedan establecerse en las condiciones particulares de las distintas zonas.

3.- Altura de planta (buit i ple).

La altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art. 105. Voladizos o Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables u ocupables que sobresalen de la alineación oficial interior, o de la alineación de la edificación, que pueden ser:

- Cerrados: Son los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.

- Abiertos: Son los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se consideran balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.

- Semicerrados: Son los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

Art. 106. Elementos salientes.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rótulos, banderas, toldos y otros elementos similares justificables por su exigencia formal o funcional.



Art. 107. **Patios interiores.**

Se define por patio interior el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las dependencias del edificio.

Art. 108. **Planta.**

1.- Planta Baja.

Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera, sin perjuicio de las condiciones particulares que puedan establecerse en zonas concretas con acusadas pendientes.

2.- Planta Piso.

Se entiende por planta piso aquella situada por encima de la planta baja.

3.- Sótano.

Se denomina sótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera (punto de menor cota) o por debajo de dicha rasante. Sin perjuicio, dadas las características topográficas, de las condiciones particulares que se establezcan en determinadas zonas.

4.- Entresuelo.

Los entresuelos son una planta más a efectos urbanísticos, sin miradores, balcones o cualquier cuerpo saliente sobre la alineación oficial, y útil para usos diferentes del resto de plantas piso.

5.- Altillos.

Se definen como entreplantas situadas como elementos accesorios e inseparables de las plantas bajas y con una ocupación parcial de las mismas.

6.- Áticos.

Los áticos son plantas retranqueadas de la línea de fachada, se contabilizarán como plantas a efectos urbanísticos y sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas máximas permitidas, salvo que en las condiciones particulares se especifique la posibilidad de construcción del mismo sobre el número máximo de plantas permitido, por razón de compatibilizar distintos números de plantas o distintas cotas de rasante.

7.- Cambra.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

Se denomina así al elemento tradicional de la zona, constituido por el espacio situado entre el forjado de techo de la última planta permitida y el forjado de cubierta inclinada que determina, al intersectarse con el plano de fachada, la altura de cornisa o reguladora.

No podrá destinarse a vivienda independiente, pero sí, estar vinculada directamente a la vivienda inmediatamente a la inferior, formando parte inseparable de ella. En edificios de vivienda colectiva, podrá ser subdividida en distintos locales (trasteros), vinculados funcional, pero no físicamente a las viviendas según las condiciones particulares que se fijen para cada tipología y zona.

Art. 109. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, remates de muros, antenas de radio y T.V., pararrayos, maquinaria de ascensor, caja de escalera para acceso a la cubierta, elementos de soporte para el tendido de ropa, y otros análogos.

CAPÍTULO TERCERO.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACION A VIAL.

Art. 110. Línea de fachada y profundidad edificable.

Se denomina línea de fachada al frente de la parcela. Salvo disposición expresa de las normas particulares de cada zona, la profundidad edificable no superará los 20 metros.

Sin perjuicio de lo que se disponga la norma particular de cada zona, la planta baja podrá ocuparse en su totalidad siempre que no se destinen a vivienda.

Art. 111. Medianera.

1.- Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva desde la cimentación a la cubierta.

2.- Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de la fachada.

Art. 112. Retranqueos de la edificación.

1.- Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior y la edificación.

2.- Se distinguen los siguientes tipos de retranqueo:



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

a) Retranqueos en todas las plantas de la edificación.

b) Retranqueos en plantas pisos.

3.- Los retranqueos en todas las plantas de la edificación se admitirán siempre que:

a) Se inicien a más de 3,00 m. de cada medianera.

b) Que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a la profundidad del mismo.

c) Que la superficie de retranqueo cumpla las condiciones d para patios interiores.

4.- Serán prescripciones generales a efectos del retranqueo:

a) En ningún caso supondrán aumento de profundidad edificable.

b) Las medianeras al descubierto, si existieran, se tratarán como fachadas, salvo que también se hubiese retranqueado el colindante, o se adquiriese compromiso notarial para ello.

c) No se permitirán cuando así se establezca en las ordenanzas particulares de las distintas zonas.

Art. 113. **Medición de la altura edificable.**

La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

a) Edificios con frente a un solo vial.

Si la rasante de la acera tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,50 m., la altura edificable se tomará en el centro de la fachada.

Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor que 0,50 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado 0,50 m., por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando la aplicación de la regla precedente, dé lugar a que en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 1,00 metro por debajo del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en tramos que se consideran como fachadas independientes y que evitará que la rasante de la acera quede a más de 1,00 metro del punto citado.

b) Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán.

Si la altura edificable de los diferentes viales fuera distinta, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima, del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 15 metros. A partir de este punto se permitirán alturas escalonadas siempre que no invadan el plano ideal de 45°, que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado permitido en la calle de inferior altura y no excedan del triple del ancho de la calle medido en la forma señalada anteriormente, con un máximo de 20 m.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

c) Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas.

La altura edificable y el número de plantas para cada vial, tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiera.

Se exceptúa de la norma anterior a los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones (o la distancia entre los dos puntos medios de los frentes parcela medida horizontalmente) sea inferior a 20 metros. En estos casos, la profundidad edificable desde la alineación del vial de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:

- No excederá de 15 m.
- Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.
- Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45° que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

Art. 114. **Altura mínima edificable.**

Sin perjuicio de lo que al respecto dispongan las normas particulares de cada zona, la altura mínima edificable, en función del número máximo de plantas permitido será el siguiente:

Nº máx. plantas permitido.	Altura mínima edificable.
Hasta II plantas.	4 metros.
III y IV plantas.	7 metros.
V y VI plantas.	10 metros.
Más de VI plantas.	13 metros.

Art. 115. **Voladizos o cuerpos salientes.**

1.- La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela siempre que se encuentren cubiertos.

2.- No se autorizan sobre las alineaciones interiores (o a partir de la máxima profundidad edificable) ni en los viales de ancho inferior a 3,00 m.

3.- Únicamente se autorizan cuerpos salientes cerrados o semicerrados o abiertos sobre las alineaciones exteriores a partir de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera, medidos desde la cara inferior del primer voladizo.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

4.- El vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, se regula en función de la zona correspondiente.

5.- En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes será el que corresponda a cada vial o cada zona. Los chaflanes podrán regirse como el vial más permisivo al que recaiga.

6.- Los cuerpos volados deberán separarse 60 cm., como mínimo, del plano normal a la fachada que pasa por la línea de intersección de la medianera y el plano de la fachada, y estar comprendidos dentro del plano que pasando por la misma línea forman 45° con la fachada.

7.- Los voladizos cerrados o semicerrados podrán ocupar hasta el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en planta, en función del vuelo máximo permitido y del número de plantas proyectadas, salvo que, previo dictamen de favorable de la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo, para casos concretos que se considere conveniente mayores o menores restricciones en cuyo caso, el citado dictamen, fijará los correspondientes porcentajes.

Art. 116. **Elementos salientes.**

1.- En las plantas de pisos tendrán las mismas alineaciones de los cuerpos salientes a excepción de los aleros de cubierta que podrán volar 30 cm. más que el vuelo máximo permitido.

2.- En la planta baja los elementos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No sobresaldrán más de 1/50 del ancho del vial.
- b) No sobresaldrán más de 1/10 del ancho de la acera.
- c) Afectarán a menos de 1/5 de la longitud de fachada.
- d) Si se sitúan a más de 2,50 m. de altura libre sobre la rasante de la acera en todos sus puntos y su vuelo a 0,60 m., como mínimo, de la proyección del borde de la acera, se permiten con un tope máximo de vuelo de 1,50 metros.

Art. 117. **Patios interiores.**

Cumplirán las determinaciones de uso establecidas en el artículo 60 de estas Normas respecto a las " Condiciones de habitabilidad y diseño de viviendas", respetando las proporciones de superficie, altura y anchura, aunque el edificio no sea de vivienda.

Art. 118. **Altillos.**



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

En planta baja, como elemento accesorio o inseparable de la misma, se podrá construir altillo siempre que quede en ambos elementos una altura mínima libre de dos metros veinte centímetros (2,20 m.). Los altillos deberán retirarse tres metros (3 m.) como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja de que forma parte. Los altillos no podrán tener otro acceso independiente del de la planta baja desde el exterior o desde cualesquiera elementos comunes de la edificación.

Art. 119. **Trasteros.**

1.- Son construcciones por encima de la altura edificable y destinadas exclusivamente a depósito de enseres. Deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3,50 cm.), de la fachada, y de al menos dos de los paramentos de los patios de luces.

En plantas retranqueadas, los retiros se medirán desde el plano de fachada de dichas plantas.

b) No serán más de uno (1) por vivienda, a la que obligatoriamente irán vinculados en el proyecto y en la declaración de obra nueva.

c) La superficie máxima ocupable y cubierta será del treinta por ciento (30%) de la superficie de la última planta proyectada, deducidas las superficies de los patios y cajas de escaleras y ascensores.

e) La altura máxima entre el pavimento del trastero y la cara inferior de su forjado de techo no será superior a dos metros veinte centímetros (2,20 cm.).

2.- En edificio con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero con las dimensiones y superficies anteriormente señaladas. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio, nunca a fachada.

Art. 120. **Cambra.**

Siempre que no rebase la altura máxima reguladora y sin perjuicio de las demás limitaciones que se dispongan para las distintas zonas, se permitirá por encima del forjado de la última planta permitida y hasta la cubierta inclinada, una planta de cambra, que tendrá las siguientes limitaciones:

- La altura máxima libre en fachada no será mayor a 1,50 m.

- La altura máxima libre en patio interior no será mayor de 2,20 m.

- La altura máxima libre en cualquier otro punto de la cambra no superará los 3,00 m., salvo que sea justificable por razones constructivas y siempre que la pendiente de la cubierta no sea mayor del 30%. No se permitirán alturas libres mayores por razón de mayores pendientes de cubierta.

CAPÍTULO CUARTO.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.

Art. 121. Cierres de parcela.

1.- Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. La altura máxima será de dos metros (2 metros), permitiéndose como máximo 1,50 metros opaco y el resto calado. La altura mínima del cierre de parcela será de 0,50 m., pudiendo ser de obra, metálico o de masa vegetal.

2.- En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima en cada tramo, no exceda en un 25% de la cota máxima permitida.

3.- En el caso de diferencia de cotas entre parcelas o entre parcela y rasante de las aceras, por razones del terreno natural o por haber realizado movimientos de tierras según permite el artículo siguiente, las alturas de vallado a que se refieren los puntos anteriores se medirán desde el lado de la valla más alta.

Art. 122. Movimientos de tierras.

La pendiente natural del terreno interior de la parcela se podrá modificar de manera que, el desmonte o terraplén que se realice no suponga un desnivel mayor de 2,00 m. (medidos en la vertical del punto más desfavorable), en cualquiera de los límites de la parcela respecto a las parcelas colindantes, ni tampoco en la alineación oficial prevista en las NN.SS., respecto de la rasante de la misma.

La pendiente máxima del terreno, una vez modificada, no será superior al 10%, entre muros de abancalamiento, caso de que estos se realicen, ni a la pendiente inicial del terreno natural si no se realizan bancales.

En caso de abancalamientos, la distancia entre dos muros consecutivos, será igual o mayor que la altura del muro superior (medida desde la cota de coronación del muro inferior).

Art. 123. Edificabilidad neta sobre parcela.

Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresará en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela.

En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partir de la planta baja. No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción, ni tampoco los sótanos. La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cm., de vuelo.

Art. 124. Edificabilidad mínima.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

La edificabilidad mínima permitida se establece en el 30% de la máxima autorizada.

Art. 125. Ocupación máxima de parcela.

Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, volado o no, cerrado o no.

Art. 126. Dimensiones máximas de la edificación.

Se definen en función del polígono dentro del que debe quedar la proyección ortogonal, sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado.

Art. 127. Medición de la altura edificable.

1.- La altura máxima edificable o reguladora se medirá en la fachada de la edificación o alineaciones de la edificación y será la distancia vertical desde el punto de medición hasta la cara inferior del último forjado.

2.- El punto de medición será cualquier punto de la intersección de la fachada con el terreno.

3.- Se considerará el terreno en su estado final con las modificaciones en sus pendientes que se hayan podido realizar al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.

4.- Cuando por razón de la pendiente del terreno o sus abancalamientos, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de ellas, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

5.- En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos 1,50 metros en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

Art. 128. Separación a lindes, a frente de parcela y entre edificaciones de la misma parcela.

Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo. Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcela en un 50% de los establecidos con carácter general.

Art. 129. Voladizos o cuerpos salientes.

La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados, semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela siempre que se encuentren cubiertos, cualquiera que fuese la cota de la cubrición.

Art. 130. Edificaciones auxiliares.

Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paellers, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares.

Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada zona y con carácter general las siguientes:

1.- Cuando se dispongan adosadas a la edificación principal, mantendrán una unidad arquitectónica integrada y el conjunto estará sujeto a las normas particulares de cada zona.

2.- Cuando se dispongan en el interior de la parcela, sin formar parte de la edificación principal y separada de la misma, las edificaciones auxiliares observarán las siguientes condiciones generales:

2.1.- Si están cubiertas con elementos fijos o de obra:

- Serán compatibles a efectos de edificabilidad y ocupación de parcela.

- Respetarán la separación a linderos y frente de parcela que se determinen para la zona salvo las particularidades que se especifiquen en el número 3 de este artículo. Pudiendo eliminarse la separación a lindes con la correspondiente autorización del vecino y compromiso de actuar de la misma forma y en la misma longitud de linde, suscrito ante notario.

- La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2,30 m. (medidos en el alero de cubierta o parte más baja de la cubierta inclinada), y la pendiente máxima de cubierta será del 30 %.

2.2.- Si no están cubiertas con elementos fijos o de obra (pérgolas, garajes descubiertos, etc.):



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

- No computarán a efectos de edificabilidad.
- La ocupación máxima del total de edificaciones auxiliares no computables a efectos de edificabilidad no superará el 25% de la superficie de la parcela.
- No se regulan las distancias mínimas a lindes ni a frente, salvo las particularidades del nº 3 de este artículo.
- La altura máxima de estos elementos será de 4 m. sobre el terreno salvo las particularidades especificadas en el nº 3 de este artículo.

3.- Definiciones y particularidades.

3.1- Cocheras no cerradas:

Se considera como tal la construcción destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.

La construcción de las cocheras no cerradas se realizará mediante pilares, columnas, o pies derechos y en ningún caso, mediante muros de carga o paramentos cerrados. La cubrición podrá ejecutarse con cañizos o elementos desmontables similares, pero en ningún caso, podrá ser de obra salvo jácenas y viguetas y los posibles paramentos no serán opacos y alcanzarán una altura máxima de 2 m.

La altura del elemento de cubrición podrá alcanzar los 4 m. de altura sobre el terreno.

Su superficie máxima será de 30 m². útiles por unidad de vivienda.

3.2.- Cocheras cerradas o garajes:

Se considera como tal la construcción cerrada en todos sus lados, y sin partición interior, destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.

Estas construcciones computan a efectos de edificabilidad, ocupación y separación a lindes, con la excepción señalada a continuación para la construcción de garajes en parcelas de viviendas unifamiliares.

- En el caso de que la construcción quede por debajo del nivel del terraplén máximo permitido por estas normas, el garaje no computará edificabilidad y podrá situarse a linde del vecino o alineación oficial de la calle.

3.3.- Pérgolas:

Se considerarán como tal las construcciones no cerradas, destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento y el descanso en los espacios libres del interior de la parcela, las características de su construcción serán las mismas que las del apartado 3.1.

En caso de estar cubiertas se considerarán porches.

3.4.- Porches:

Se considera como tal las construcciones cubiertas y abiertas al menos en un 50% de su perímetro.

3.5.- Lavaderos, tendederos y similares:



Se considera como tal las construcciones no cubiertas ni cerradas para los usos que su propio nombre indica y que cumplirá las siguientes condiciones:

- Su superficie máxima será de 30 m². por parcela.
- Se permite la protección de estas construcciones mediante celosía, siempre que la altura total no rebase 2,30 m. y cuyo basamento macizo no supere los 0,90 m.

3.6.- Paellersos y barbacoas:

Se considerarán como tales los bancos de trabajo destinados al fin que su nombre indica, y cumplirán las siguientes condiciones: superficie cubierta máxima de 8 m²., altura máxima de 2,30 m. y longitud máxima, si se adosa a linde, de 4 m, caso de rebasar la superficie máxima cubierta, serán considerados porches.

3.7.- Piscinas:

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Piscina totalmente enterrada: La lámina de agua estará separada 1,50 m. de los lindes de parcela y alineación de calle.

- Piscina que deba sobresalir de la rasante por las condiciones del terreno: Podrá sobresalir un máximo de 3 m. sobre la rasante del terreno, midiéndose ésta con el mismo criterio empleado para medir la altura de la edificación. En cualquier caso se retranqueará un mínimo de 3, de los lindes de parcela y alineación de calle.

- La caseta de depuración de la piscina se retranqueará respecto de los lindes de parcela lo siguiente:

Situada por debajo de la rasante del terreno: 0,5 m. Si sobresale respecto de la rasante del terreno 2 m.

- En cualquier caso la caseta de depuración se retranqueará como mínimo 2 m. de la alineación de la calle.

3.8.- Frontones y pistas de tenis:

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Los paramentos opacos de los frontones se tratarán adecuadamente mediante acabados similares a los de la edificación principal.

- Tanto los paramentos opacos como las vallas metálicas que delimitan este tipo de instalaciones deportivas, habrán de retranquearse como mínimo su propia altura respecto a los lindes de la parcela y a la alineación oficial exterior o de la calle. Podrán autorizarse sin separación a lindes con otra parcela con las condiciones del punto 2.1., 2º párrafo de este artículo.

- En ningún caso el paramento opaco podrá rebasar la altura máxima reguladora de la edificación.

3.9.- Casetas para butano o gases licuados de petróleo.

Su construcción y distancia de seguridad se regirán por las Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitables (N.I.G.E.), y demás que las desarrollen, o los que las modifiquen o sustituyan.

3.10.- Depósitos de gases licuados de petróleo (GLP):



AJUNTAMENT DE BANYERES DE MARIOLA

Su instalación y distancias se regirán por lo dispuesto en el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo en depósitos fijos aéreos y enterrados y aprobado por la Orden Ministerial I.E. de 29 de Enero de 1986, sus normas de desarrollo, o los que las modifiquen o sustituyan.

3.11.- Invernaderos

Las construcciones destinadas a este fin con materiales idóneos, no computarán edificabilidad y su distancia a lindes será de un mínimo de 2,30 m. La altura tampoco superará los 2,30 m.

4.- Cualquier clase de construcción cerrada no prevista en este artículo, seguirá el régimen de lo dispuesto en el apartado 3.2. sobre cocheras cerradas o garajes.