



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 limite 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 ultima 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 techo, o elemento equivalente, de la última planta permitida.

Este espacio no tendrá la consideración de planta, por lo que no se podrá acceder a él con ascensor o cualquier otro medio mecánico de elevación.

ARTÍCULO 3. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

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 cualquier uso, menos el industrial, todas estas construcciones permitidas sobre la altura máxima estarán inscritas dentro de un plano de 45° trazado desde la línea de cornisa del edificio, tanto para la fachada como para los patios.

ARTÍCULO 4. UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA

Se permitirá la utilización de los espacios bajo cubierta vinculados a la vivienda situadas en la planta inmediatamente inferior del edificio. En ningún caso, podrán constituir finca independiente, por lo cual siempre deberá tener su acceso en la planta inmediatamente inferior de cuya propiedad formará parte.

Dichos espacios constituirán un complemento de la vivienda a la que vincula, sin que en ningún caso se permita 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 y deberán estar superpuestos, sin poder sobrepasar sus límites.

Estos espacios bajo cubierta 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, no permitiéndose huecos en paramentos verticales.

También, en edificios plurifamiliares, se permitirá su utilización como trasteros o almacenes, que deberán ser independientes de las viviendas, pero vinculados de forma obligatoria a las mismas, y que en ningún caso constituirán finca independiente, reflejándose dicha vinculación en el proyecto de ejecución y con un máximo de un trastero por vivienda.

Las dimensiones de estos trastero o almacenes estarán relacionados con el número y las dimensiones de las viviendas a las que estén vinculadas y nunca superarán los veinte(20) metros cuadrados.

Para la iluminación y ventilación de estos trasteros o almacenes, solamente se permitirá abrir un hueco por local, situado en el propio faldón de la cubierta, y cuya dimensión no superará el diez por ciento (10%) de la superficie del mismo, con un máximo de un metro y medio (1,5) cuadrado.

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

Se permitirán en los espacios bajo cubierta cualquier otro local o zona de uso común del edificio.

En paramentos verticales solamente se permitirán las puertas de acceso a cubiertas planas y terrazas.

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 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 de treinta y dos (32) metros cuadrados de superficie para superficies mayores de trescientos (300) metros cuadrados útiles

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 veinte (220) 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) m² de superficie útil del mismo.

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

Para edificios y complejos residenciales de más de 6 plazas de aparcamiento se reservaran un mínimo de 15 % del número total de plazas con una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) cm por quinientos (500) cm.

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 doscientos cincuenta (250) cm.

Cuando la superficie del garaje sea inferior a cuatrocientos (400) m² el acceso podrá realizarse por el portal de la edificación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

La presente normativa será de aplicación a todas las licencias de obras que se soliciten a partir de la publicación de la aprobación definitiva de la presente Ordenanza de Edificación.

Los expedientes de licencia de obras que a la fecha de aprobación inicial de la presente ordenanza se encuentren en tramitación, se deberán adecuar a las prescripciones de la misma, en la consideración de que las normas contenidas en las vigentes N.N.S.S. de Planeamiento no regulan los aspectos contemplados en la presente Ordenanza.

Aquellas obras con licencia concedida y en curso de ejecución y por consiguiente sin licencia de primera ocupación, deberán adecuarse a la presente normativa, si bien con respeto a los derechos legítimamente adquiridos en la licencia concedida.

DISPOSICIÓN FINAL



ILMO. AYUNTAMIENTO DE MORA

Secretaría



La presente ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el tres de abril de dos mil ocho, entrando en vigor el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva, el 14 de julio de 2008.