

un metro o menos por encima de la rasante.

No contará en el número máximo de plantas edificables el posible aprovechamiento bajo cubierta que esté comprendido dentro del volumen definido por planos inclinados con una pendiente no superior al 60%.

2. Las alturas máximas de los edificios serán las que se determinan para cada zona, permitiéndose diferencias de una planta o tres metros por debajo de la altura máxima.

La altura se medirá desde la rasante hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta. Cuando los edificios se desarrollen en terrenos en pendiente, las alturas se escalarán de forma que en ningún punto del mismo se supere en más de dos metros, la altura señalada como máxima.

Cuando el terreno en pendiente origine en su cota inferior una planta baja destinada a local comercial, o cualquier otro uso diferente de vivienda, ésta no podrá sobrepasar los 4,5 metros de altura libre máxima en cualquier punto.

Por encima de la altura máxima solamente se permitirán las construcciones para albergar máquinas de ascensores y chimeneas de ventilación. Los trasteros bajo cubierta se permitirán en las condiciones siguientes:

— No deberán crearse paramentos verticales o interrupciones en los faldones de cubierta con buhardillas o similares.

— Se permiten exclusivamente dos huecos de ventilación e iluminación de una dimensión máxima de 30x30 para cada trastero.

Artículo 30: PATIOS.— Se permitirán patios de luces exclusivamente para ventilación o iluminación de escaleras, aseos, cocinas y dos dormitorios por vivienda.

En cualquier caso, el patio de luces estará comunicado y será accesible desde la red de accesos del edificio al que da servicio, para su conservación, mantenimiento y eventual uso.

Se establecen tres tipos de patios de luces distintos según los usos de las piezas que se iluminen y ventilen a través de él. Estos tres tipos son:

A) Patios a los que pueden abrir cocinas, escaleras, aseos y dormitorios.

B) Patios a los que pueden abrir cocinas, escaleras, aseos pero no dormitorios.

C) Patios a los que no abran dormitorios ni cocinas.

En los patios en los que se den distintos tipos de usos en las distintas plantas, prevalecerán siempre las condiciones de dimensionamiento más desfavorable, es decir, las que representen una exigencia mayor de lado mínimo o superficie.

Las condiciones para su dimensionamiento se establecen en base a la superficie mínima S en m², y el lado mínimo L en metros, que a su vez es el diámetro del círculo mínimo inscribible en él, y se especifican en el cuadro siguiente:

N.º de plantas	Tipo	L en mts.	S en m ² .
1	A	3	9
	B	3	9
	C	3	9
2	A	3	12
	B	3	11
	C	3	9
3	A	4	20
	B	3	16
	C	3	9
4	A	5	30
	B	4,5	25
	C	3	9
5	A	5	20
	B	5	25
	C	3	9

Todos los tipos de superficie volada en el interior de los patios (tenderos, pasos, balcones, etc.) se consideran superficie no contabilizante a efectos de dimensionamiento de patio. No contabilizarán como superficie reglamentaria de patio aquellas superficies adyacentes al núcleo del patio que, aun sirviendo como entrantes de ventilación e iluminación, no sea inscribible en su interior un círculo de 2 mts. de diámetro. Cualquier entrante respecto de la superficie general del patio, para poder ventilar una pieza a través de él, deberá cumplir la condición de tener una dimensión mínima superior a 1,50 mts., y no podrá distar el plano de ventilación siguiendo la dirección de la línea de luz recta, más de 2,5 metros del perímetro de un círculo inscribible en el patio de diámetro el lado mínimo correspondiente.

Las escaleras pueden iluminarse también centralmente cuando la altura del edificio sea inferior a 14 mts., con un lucernario de 2/3 de la superficie de la caja de escalera, siendo el ojo de la misma tal que permita inscribir un círculo de 1,10 mts. de diámetro.

El número de plantas a efectos de dimensionado de patios se contabilizará a partir del suelo de la primera vivienda o local que haga uso de la iluminación y ventilación de dicho patio excluyendo los sistemas cenitales.

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas, medidas normalmente al plano de fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán inferiores al lado

mínimo. Estas luces rectas se contarán a partir del paramento del muro cuando los huecos sean ventanas y desde el punto más saliente cuando se establezcan balcones o galerías voladas.

Se permite la mancomunidad de patios, debiéndose formalizar escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre con respecto a la edificación a construir posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y se presentará en el Ayuntamiento al solicitar la licencia.

Las rasantes de patios mancomunados no diferirán en más de tres (3) metros, debiendo estar comunicados entre sí en el resto de su altura, permitiéndose no obstante, la separación con muros cuya elevación no exceda de 2 mts. más una verja que tampoco sea superior a 2 metros.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

Para ventilación de baños y aseos se admiten ventilaciones forzadas tipo Shunt o similar, siempre que el sistema empleado posea el certificado de idoneidad técnica y se ajuste a lo dispuesto por la legislación general.

No se admiten patios o "patinillos" para ventilación de baños y aseos que sean inferiores a las dimensiones establecidas en el artículo para los patios de categoría B).

Artículo 31: ALTURAS LIBRES DE LAS DIFERENTES PLANTAS.— De no existir indicación en contrario en los planos, la altura libre máxima de las Plantas Bajas será de 4,00 mts. y la mínima de 3 mts. La altura mínima podrá ser la de las plantas altas cuando la planta baja esté destinada a vivienda.

En plantas superiores la altura libre tendrá un mínimo de 2,50 mts. y un máximo de 3 mts., sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar, por adopción de tipologías dúplex, etc...

Los espacios destinados a baños, aseos, lavaderos y trasteros podrán tener una altura libre de 2 mts. y los garages construidos en sótano tendrán una altura libre mínima de 2,20 mts. al techo y 2,00 mts. a fondos de vigas e instalaciones.

La altura de cornisa máxima viene determinada por la suma de 4 mts., por la planta baja y 3 mts. por cada piso. Si se adoptan alturas inferiores a las máximas en las distintas plantas, podrá agotarse la altura de cornisa con la aparición de un peto o sobabanco que podrá incrementar la utilidad de los trasteros bajo cubierta, sin que pierdan su carácter ni se permitan en ellos otros huecos que los señalados de 30x30 para cada trastero.

Artículo 32: VUELOS.— 1. Se permiten vuelos en las fachadas exteriores y en aquellas interiores que recaigan a patio de manzana en las condiciones que se regulan a continuación.

2. El vuelo máximo de balcones y miradores permitido será de un 8% de la anchura de la calle, vía o plaza a la que la fachada de frente, y como máximo, en todo caso, de 1,00 mts. Queda prohibida toda clase de vuelos en anchos inferiores a (8) ocho metros.

3. Todo cuerpo cerrado quedará separado de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, salvo acuerdos de los titulares de los solares afectados que mediante inscripción en el Registro de la Propiedad deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de la licencia, salvo que se trate de un sólo propietario y quede plenamente garantizada la solución unitaria de la fachada. Los balcones quedarán separados 0,60 mts. de las medianerías.

4. Se permitirá volar una superficie máxima equivalente a 1/2 del producto de la longitud de la fachada por el número de plantas de pisos. Esta superficie podrá distribuirse libremente entre las distintas plantas, siempre que no se sobrepase el vuelo máximo permitido definido en el apartado 2.

5. El vuelo de los aleros no podrá exceder al vuelo máximo permitido determinado en el apartado 2.

Artículo 33: ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS EN PLANTA BAJA.— 1. No se permiten entrantes que se aparten de la alineación oficial, salvo los establecidos exclusivamente en planta baja para uso comercial y accesos.

2. Ninguna farola, marquesina, letrero, moldura, retablo, portada ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 10 cms. hasta la altura de tres metros contada desde la rasante de la calle.

3. Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de los llamados "quita y pon", y en cualquier caso ninguno de sus elementos (incluso flecos) estará a menos altura de 2,20 mts. sobre la rasante de la acera y su vuelo máximo estará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 50 cms. de distancia de ésta, o de cualquier señal de tráfico situada a menos de 5 mts. del elemento en cuestión.

Cuando no exista acera, no podrá superarse el vuelo máximo permitido para las plantas de pisos.

En las mismas condiciones podrán volarse los elementos definidos en el apartado 2 por encima de los 3 mts. de altura.

Artículo 34: PORTALES, ESCALERAS Y ASCENSORES.— 1. Son condiciones generales, salvo para viviendas unifamiliares las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 19 cms., anchura mínima de huella: 27 cms.
- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,00 mts. anchura mínima de tramo: un metro.
- Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: (16) dieciséis.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 mts. Los peldaños tendrán como mínimo, una línea de huella de 25 cms.