

estime necesario para la conclusión de la actividad autorizada, habida cuenta de la parte ya realizada.

En ningún caso podrá concederse más de una prórroga.

#### Art. 15. *Gastos extraordinarios*

Toda licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen por traslados de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública.

#### Art. 16. *Replanteo*

1. Dentro de los ocho días siguientes al pago de los derechos municipales, ha de notificarse al propietario el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las líneas y rasantes. A estos efectos, debe estar el terreno libre de obstáculos.

2. Al acto de replanteo asiste el Alcalde o persona en quien delegue, el Propietario, el Técnico Municipal y la Representación técnica de la obra. Las líneas y rasantes han de fijarse con señales invariables.

3. Del acto de replanteo se levantará acta que firmarán todos los asistentes al mismo.

### CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

#### Art. 17. *Parcela edificable*

Las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

1. Se considerará edificable la parcela que, mereciendo la calificación legal de solar, de conformidad con lo establecido en el Art. 82 de la Ley del Suelo, cumpla con las condiciones siguientes:

— Frente mínimo a vía pública, 4,5 m.

— Linderos laterales formando un ángulo no inferior a 75 grados centesimales con la línea de fachada.

— La profundidad no sobrepasará la señalada en la documentación gráfica.

2. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en el apartado anterior, la parcela será considerada in edificable, debiéndose aplicar los mecanismos establecidos en la legislación general.

3. Quedan exceptuados de las prescripciones dimensionales citadas los solares entre edificios colindantes, ya construidos, con la altura mínima exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso, en cuyo caso se armonizará la nueva construcción con uno de los edificios contiguos en el sentido de adoptar sus líneas generales de composición, excepto para el recinto histórico, en el que se mantendrá un tratamiento de fachada independiente de los colindantes.

#### Art. 18. *Alineaciones, rasantes y alturas de cornisas*

Las alineaciones, rasantes y cornisas, definidas en los planos de ordenación, serán de obligada observancia, tanto para los edificios privados como para los públicos, así como para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del Proyecto de Urbanización.

#### Art. 19. *Edificabilidad y criterios de medición*

Edificabilidad es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie de suelo comprendida por las alineaciones computable a esos efectos, expresado en  $m^2/m^2$ . El mismo no podrá nunca exceder de 1,8  $m^2/m^2$ . En las obras de reforma y restauración, si la edificación actual rebasa el coeficiente anterior, se permitirá llegar al máximo existente.

Para medir la superficie total construida a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación cuyo forjado de techo (cara inferior) se levante al menos en un metro por encima de la rasante.

Asimismo, se computará la superficie de voladizos o cuerpos salientes cubiertos y cerrados, tales como miradores o tribunas, y los vuelos abiertos en un 50 ó 100% según los criterios de Protección Oficial.

No se considerará superficie construida a efectos de cálculo de edificabilidad la de los siguientes espacios:

— Soportales y espacios libres bajo edificación, siempre que estas penetraciones tengan una dimensión mínima de 3,50 m. de anchura y no se consideren como portales.

— Espacios bajo cubierta, que no estén destinados a alojamiento o trabajo de personas, o cualquier otro uso de local de negocio, habitación o producción, que tengan una altura de suelo acabado a techo inferior a 2,00 m.

— Los patios de luces definidos en las presentes Ordenanzas, no así los patios de conductos o patinejos.

Las citadas partes edificadas no computables como volumen, quedarán adscritas de modo definitivo a los usos que determinen su excepcionalidad, no pudiéndose variar en ningún caso, debiendo quedar registrados en sus circunstancias de uso en el Registro de la Propiedad y en los Reglamentos de la Comunidad de Vecinos.

#### Art. 20. *Número de plantas y altura máxima*

El número máximo de plantas se establece en planta baja más dos pisos.

1. No se computarán a estos efectos de número máximo las plantas de Sótano o Semisótano cuyo forjado de techo (cara inferior) esté situado a 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. La altura máxima de los edificios será de 9 metros, 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 escalonarán 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 a 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 de los faldones de cubierta con buhardillaas o similares.

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

#### Art. 21. *Patios*

Se permitirán patios de luces exclusivamente para ventilación o iluminación de escaleras, aseos, cocinas y dos dormitorios por vivienda, con un lado mínimo de tres metros y una superficie mínima de 3  $m^2$ .

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 utilización.

Todos los tipos de superficie volada en el interior de los patios (tendederos, pasos, balcones, etc.) se considerarán superficie no contabilizante a efectos de dimensionamiento de patio. No contabilizarán como superficie reglamentaria de patio aquellas superficies adyacentes al núcleo de patio que, aun sirviendo como entrantes de ventilación e iluminación, no sea inscribible en su interior un círculo de 2 m. 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 m., y no podrá distar el plano de ventilación, siguiendo la dirección de la línea de luz recta, más de 2,5 m. del perímetro de un círculo inscribible en el patio de diámetro el lado mínimo correspondiente.

Las escaleras pueden iluminarse también cenitalmente 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 0,9 metros 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 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 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 metros más una verja que tampoco sea superior a dos 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 «patinillos» para ventilación de baños y aseos que sean inferiores a las dimensiones establecidas en el Artículo para los patios.

#### Art. 22. *Alturas libres de las diferentes plantas*

La altura libre máxima en las Plantas Bajas será de 4,00 metros y la mínima de 3 metros. 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 m. y un máximo de 3 m., 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 m. y los garajes construidos en sótano tendrán una altura libre mínima de 2,20 m. al techo y 2,00 m. a fondos de vigas e instalaciones.

#### Art. 23. *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 serán 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 1,0 m. Queda prohibida toda clase de vuelos en anchos inferiores a 8 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 solo propietario y quede plenamente garantizada la solución unitaria de la fachada. Los balcones quedarán separados 0,60 m. 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.

#### Art. 24. *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 ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 10 cm. hasta la altura de 3 m. contada desde la rasante de la calle.

3. Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de los llamados «de quita y pon» y, en cualquier caso, ninguno de sus elementos (vuelo flecos) estará a menos altura de 2,20 m. sobre la rasante de la acera y su vuelo máximo estará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 50