

diez metros (10 mts.) en línea recta y tres metros oblicuamente.

Art. 2.3.5.— Tribunas, balcones y voladizos.

1. Las tribunas cerradas, balcones y voladizos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,60 mts. con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la fachada. En caso de existir entreplanta y vuelo arrancará por encima de ésta.

2. No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios de parcela, que disminuya o altere las condiciones mínimas o diámetro del círculo inscrito señalado.

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

4. Cuando dentro de un mismo edificio existan balcones o terrazas corridas que comuniquen dos o más viviendas, se separarán los tramos correspondientes a cada vivienda mediante obra de fábrica o mampara que por sus dimensiones y características impida el paso y las vistas entre tramos distintos.

CAPITULO IV.— CONDICIONES TECNICAS

Art. 2.4.1.— Normas Constructivas.

a) Cimientos: Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 metro a contar desde la rasante de la calle, siendo coincidente su paramento exterior con el de la fachada en toda su profundidad sin que se permitan, incluso en chaflanes, retallos hacia la parte de la calle.

b) Muros: Se permiten todos los sistemas menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. La separación entre viviendas o vivienda y servicios comunes como mínimo será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento que proporcionen los dichos 12 cms. de ladrillo macizo.

c) Forjado: Se autoriza cualquier clase de forzados, salvo los de madera.

d) Cubiertas: En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, salvo madera, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos.

La limitación respecto a la utilización de la madera, podrá modificarse de acuerdo con previsiones de conservación o mantenimiento de determinadas estructuras contenidas en Planes u Ordenanzas específicas, así como por la demostración del cumplimiento escrupuloso de la Norma C.P.I.

Art. 2.4.2.— Comunicaciones verticales.

El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica CPI-81. En cualquier caso, cumplirán los mínimos siguientes:

Viviendas por planta

Nº plantas (sin incluir baja)	1	2	3	4	5	6
Hasta 4	A = 1,10 N = 1''		A 3 1,20 N = 1''		A = 1,25 N = 1''	
5	A = 1,20 N = 1		A = 1,25 N = 1		A = 1,30 N = 1	A = 1,30 N = 2

A = Ancho de escaleras.

N = Núm. de ascensores.

Cuando el número de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la correspondiente a planta baja más tres plantas de piso, o a una altura de 10,75 mts. desde la acera a eje del portal y el pavimento de la última planta. En caso de sobrepasar dicha altura será obligatorio instalar un ascensor con arreglo a la Tabla.

Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en dúplex las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 19 cms.
- Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 27 cms.
- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,20 mts.
- Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 16

— En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 mts. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cms. medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.

— Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.

— Las mesetas intermedias, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

— Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.

— Altura mínima de pasamanos de escaleras, 0,95 mts. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

— Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cms. medidos horizontalmente.

— La superficie de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m² y 400 cms. respectivamente.

— En edificios de hasta cuatro plantas y 14 mts. de altura máxima se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario en planta baja será como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 mts. de diámetro.

Art. 2.4.3.— Portales y accesos a garages.

El portal tendrá un hueco de entrada no menor de 1,30 mts. de luz. Desde el hueco citado hasta la escalera principal o ascensor su ancho mínimo será de 2 mts. o la suma de los anchos de las escaleras si fuera mayor que 2 mts. En cualquier caso, alcanzado el ascensor o la escalera, el resto del portal mantendrá un ancho mínimo de 1,30 metros. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o industria ni por su altura puede ser inferior a la de la planta baja.

No podrán constituirse entreplantas encima del portal como aprovechamiento añadido al permitido con carácter general.

Los accesos por rampa de garage-aparcamiento dispondrán de un espacio horizontal o con una pendiente máxima del 5% de 3 mts. de ancho y 5 mts. de profundidad entre la línea de fachada y la puerta de entrada a la rampa.

Art. 2.4.4.— Paso de vehículos sobre acera.

En los pasos de vehículos sobre las aceras (vados) se observarán las prescripciones técnicas que se señalen, construyéndose con arreglo al modelo oficial.

Art. 2.4.5.— Superficie de iluminación y ventilación.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un octavo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un cuarto de la iluminación.

Asimismo otro conducto será necesario para la ventilación de despensas cuando carezcan de iluminación y ventilación directas.

Art. 2.4.6.— Chimeneas.

Las chimeneas de las calefacciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.

b) Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.

c) Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.

d) La altura libre de la chimenea ha de ser como mínimo de 1,10 mts. y como máximo de 3 mts. En cualquier caso ha de superar en 40 cms. cualquier obstáculo en terrazas planas situado a menos de 10 mts. y del cumbreo en cubiertas inclinadas.

e) Si se trata de un edificio colindante con otros de mayor altura, las chimeneas han de resolverse bien adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto, o bien separándose de ella la mayor distancia posible. En este caso, también se adoptará la altura libre máxima de 3 mts.

Art. 2.4.7.— Retretes y aseos.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseos deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 mts. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 metros.

El acceso no se permitirá desde las estaciones, comedores, cocinas ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de baño completos, uno de ellos podrá tener puesta a un dormitorio.

Art. 2.4.8.— Instalaciones mínimas.

En viviendas serán preceptivas la instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, instalación de agua fría y caliente y calefacción, o como mínimo instalación eléctrica para calefacción, debiéndose cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de estas instalaciones se hallen vigentes.

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico o en su caso bote sinfónico, siendo registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente