

CAPITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 2.3.1. Regulación ordenancística. Las disposiciones relativas a Suelo Urbano de estas Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas de los Planes Parciales regularán los aspectos volumétricos de la ordenación urbana.

En las demás clases de suelo y en todo lo no regulado por ellas regirán las prescripciones de este capítulo y subsidiariamente las de suelo urbano que les sean de aplicación.

— **Art. 2.3.2. Elementos de remate superior de edificios.** Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos solo se permiten los siguientes elementos:

- En zonas industriales las chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad industrial.
- Frontones, balaustradas, estatuas u otros motivos meramente ornamentales o estéticos, cuya aceptación será discrecional por parte de la Corporación.
- Anuncios autorizados por el Ayuntamiento.
- Las cubiertas del edificios, que habrán que quedar englobadas bajo un envolvente formada por sendos planos de pendiente igual al 70% desde el borde del alero máximo permitido en fachadas exteriores o interiores a patio de manzana o resto de parcela y un plano horizontal situado a 4,5 mts. sobre la línea de cornisa. Los vacíos resultantes bajo la cubierta realmente construida (no la envolvente teórica) podrán particionarse como trasteros e instalaciones técnicas del edificio (depósitos, bombas) que en ningún caso sobrepasarán los 25 m² de superficie útil cada uno de ellos. No se admitirán en los faldones de cubierta interrupciones de su pendiente para formar paramentos verticales, buhardas o mansardas, admitiéndose exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,4 m² por trastero, situados en el mismo plano que el faldón correspondiente.
- El alero de las cubiertas podrá volar 15 cms. más que el vuelo máximo permitido.
- Casetón de remate de la caja de escaleras y ascensores, con una altura máxima de 3 mts. sobre la línea de cornisa. En caso de construir realmente cubierta inclinada no podrá superar la envolvente antes fijada.

Art. 2.3.3. Patios. A efectos de este artículo se entenderán comprendidos los patios que den luz y ventilación a salas de estar, comedores, cocina-comedor, despachos, dormitorios y, en general cualquier habitación vividera, así como escaleras.

La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las plantas bajas del edificio del que formen parte, debiéndose aterrizar su cubierta que deberá ser accesible. No se permiten cobertizos, acumulación de materiales o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene.

Es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 2/9 de la altura del patio, siendo como mínimo de 3 metros.

La mancomunidad de patios supone una comunicación entre ellos en toda su altura, permitiéndose, no obstante, la separación por muros en la planta baja, cuya elevación no exceda de dos metros, pudiéndose disponer encima verjas cuya altura no podrá ser superior a otros dos metros.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores se computarán como plantas las construcciones permitidas por encima de la altura, cuando éstas aparezcan en una longitud igual o superior a 1/3 de su perímetro.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud "L" del frente abierto no será inferior a 2/9 de la altura, con un mínimo de tres metros.

La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media al frente abierto de fachada.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos salvo que existan otros en la misma habitación.

La altura del patio se mediará desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa.

Art. 2.3.4. Salientes en fachada. 1. Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 mts. hasta la altura de tres metros contada desde la rasante de la calle.

2. Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de las llamadas máquinas o "quita y pon" y en cualquier caso ninguno de sus elementos (incluso flecos) estarán a menos altura de 2,20 mts. desde la rasante y su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 0,50 mts. de distancia de éste o de cualquier señal de tráfico o semáforo situado a menos de 5 mts. del elemento volado. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida para tribunas, balcones o voladizos.

3. En cualquier caso, la concesión de licencia para todo saliente que sobresalga de la fachada más allá del vuelo permitido para aleros,

balcones o voladizos, será potestativa para la Corporación y se entenderá concedida con carácter de precariedad.

4. Por encima de los 3 mts. de altura podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas, etc... prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc., y en todo caso aquellos que tengan una superficie volada (en sección vertical perpendicular a la fachada) superior al producto del máximo vuelo permitido por la altura inferior del elemento y por 0,15. Cuando se sobrepase el forjado de techo de la planta baja, se requerirá la autorización de la Comunidad de Propietarios.

5. En las plantas bajas situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas:

- El saliente máximo hasta 2,30 mts. de altura será de 0,20 mts.
- A partir de 2,30 mts. se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 mts.
- Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

6. Las muestras y rótulos luminosos, además de las limitaciones anteriores, requerirán la conformidad de los vecinos situados a menos de 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 el 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 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) Forjados. Se autoriza cualquier clase de forjados, 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:

N.º de plantas (sin incluir baja)	1	2	3	4	5	6
Hasta 4	A = 1,10 N = 1"		A = 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.