

Todos los tipos de superficie volada en el interior de los patios (tendederos, pasos, balcones, etc.) se consideran superficie no contabilizable 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 metros de diámetro. Cualquier entrante respecto a 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 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 cenitalmente cuando la altura del edificio sea inferior a 14 m., 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 m. 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 patio, 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 (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 dos 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 o "patinillos" para ventilación de baños y aseos que sean inferiores a las dimensiones establecidas en el Art. para los patios de categoría B).

Art. 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 4,7 metros, a excepción de la Zona del Casco Antiguo que será de 4 m. y la mínima de 3 m. La altura mínima podrá ser la de las Plantas Altas, cuando la 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 metros 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.

La altura de cornisa máxima viene determinada por la suma de 4 m. por la Planta Baja y 3 m. 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 sotabanco 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 30 x 30 para cada trastero.

Art. 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 dé frente y, como máximo, en todo caso, de 1 m. 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 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. 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 cm. hasta la altura 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, (incluso 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 cm. de distancia de ésta, o de cualquier señal de tráfico situada a menos de 5 m. del elemento en cuestión.

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

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

Art. 34. Portales, escaleras y ascensores. 1. Son condiciones generales, salvo para viviendas unifamiliares, las siguientes:

— Alturas máxima de tabicas: 19 cm. Anchura mínima de huella, 27 cm.

— Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,00 m. Anchura mínima de tramo: 1 metro.

— Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 16

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

— Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1,00 m. 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 escalera: 0,95 m.; medidos en la vertical de la arista exterior de huella. Separación máxima de balaustrés y antepechos: 12 cm. medidos horizontalmente.

— Las superficies de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m. y 400 cm. respectivamente.

2. Para hallar la anchura de los tramos de la escalera en función del número de plantas y de viviendas existentes por planta, se hallará el número total de viviendas del edificio; cuando N sea igual o menor que 6, la anchura A será la mínima de 1 metro. Si N es superior a 6 e inferior o igual a 9, A será como mínimo un metro diez centímetros (1,10). Si N es superior a 9 e inferior o igual a 12, A será como mínimo un metro veinte centímetros (1,20) y así sucesivamente incrementado el ancho de la escalera en 10 cm. por cada tres (3) viviendas más. Para la aplicación de esta regla, en el caso de que sean usos distintos al de vivienda, se computarán a razón de una (1) vivienda por cada 100 m.² construidos de local, oficina, etc...

3. 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 m. desde la acera al eje del portal y el pavimento de la última planta. En caso de sobrepasar dicha altura será obligatorio instalar un ascensor.

4. El portal tendrá un hueco de entrada no menor de 1,30 m. de luz. Desde el hueco citado hasta la escalera principal o ascensor su ancho mínimo será de dos (2) metros. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o industria.

Será de aplicación la Ordenanza al respecto de las Viviendas de Protección Oficial.

Art. 35. Servicios, instalaciones y accesorios. a) Todo edificio deberá contar en su interior con red y servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y negras, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente y lo establecido en las Normas contenidas en las presentes Ordenanzas.

b) Cartería: Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las Normas vigentes y situado en las zonas de uso común, de fácil acceso e integrado en el diseño del ámbito en el que se ubique.

c) Número de gobierno: Será obligatorio el señalamiento de las líneas urbanas con el número de gobierno que les corresponda en la vía en la que se sitúen, debiendo ser perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 36. Aparcamientos, garajes. Se permite el uso de aparcamientos en planta baja, semisótanos, siempre que la finca no esté situada en vías que, por su tránsito o especiales características urbanísticas, aconsejen que por el Ayuntamiento se prohíba el tráfico rodado o el uso de aparcamiento.

Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% con un espacio horizontal de 5 metros de fondo desde la acera hacia el interior. La anchura de la rampa no será inferior a 3 metros.

El recinto del aparcamiento deberá quedar aislado del resto de la edificación por muro o forjados resistentes al fuego y con suficiente aislamiento acústico.

Será obligatoria la previsión de aparcamientos en planta baja o sótano en número no inferior a una plaza por vivienda en todos aquellos edificios que tengan igual o más de quince (15) viviendas o apartamentos.