

clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente, quedando especialmente prohibidos los áticos.

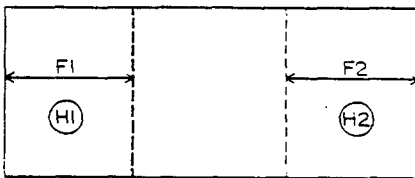
Artículo 5.2.30 -MEDICION DE LA ALTURA REGULADORA EN SITUACIONES ATIPICAS. 1. A los efectos de medición de la altura en situaciones atípicas se establecen los siguientes criterios:

a. En solares con frente a dos calles opuestas, reguladas con distinta altura, se aplicará la correspondiente a cada calle hasta el fondo edificable. En caso de producirse solape de los fondos edificables la superficie común tendrá la altura que corresponda a la media de las dos calles.

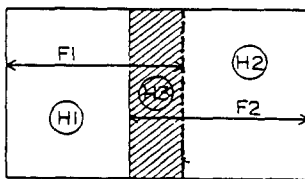
b. En solares de esquina a dos calles reguladas con distinta altura, se podrá edificar, en fachadas a la de menor altura, con la altura de la mayor en una longitud igual al fondo edificable desde la esquina. En el caso de esquinas en ángulo mayor o menor de 90° se procederá según se precisa en los croquis que se acompañan.

2. En todos los casos que se produzcan solapes de superficies con diferente altura reguladora, se edificará con la altura media que corresponda tomada por exceso, si el resultado se produce por fracciones de media planta.

1. Solar con frente a dos calles.
2. Solar con frente a dos calles y solape de las tomas de influencia de los fondos

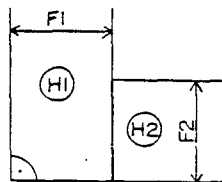


1. Solar con frente a dos calles

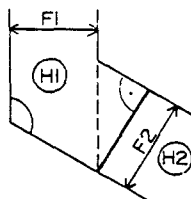


2. Solar con frente a dos calles y solape de las tomas de influencia de los fondos

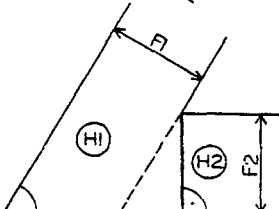
$$H_3 = \frac{H_1 + H_2}{2}$$



3. Solar en esquina = 90°



4. Solar en esquina 90°



5. Solar en esquina 90°

CASOS DE SOLARES ATIPICOS

NOTAS: H<sub>1</sub> es la altura mayor H<sub>2</sub> es la menor altura La línea gruesa señala la influencia de la altura mayor.

Artículo 5.2.31. -ALTIMA MAXIMA EN EDIFICACION ABIERTA Y UNIFAMILIAR La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

Artículo 5.2.32. -ALTIMA DE PISO 1. Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. La altura libre de piso es la distancia en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 5.2.33. -PLANTA 1. Son los diferentes niveles en que se desarrolla la superficie edificada. Se consideran a efectos del planeamiento los siguientes:

a. Sótano. Se entiende por planta sótano aquella que tiene un techo por debajo de la cota de nivelación del edificio.

La altura libre no será inferior a 225 cm. ni la altura de piso inferior a 250 cm. salvo lo dispuesto para garajes en el artículo 6.4.39.

La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, con la excepción que señala el artículo 5.2.33 o las que puedan establecerse en las Ordenanzas particulares.

b. Semisótano. Es aquella que tiene el plano de suelo por debajo de la cota de nivelación y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 130 cm. de la rasante de la acera.

c. Planta baja. Es la coincidente con la cota de nivelación.

d. Entreplanta. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en la posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda al 50% de la superficie útil del local a que está adscrita, y no se rebasa la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o mayor a 220 cm.

e. Planta de piso. Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f. Bajo cubierta. Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 250 cm.

Artículo 5.2.34. -CHAFLANES 1. En las áreas de edificación cerrada y en los cruces de calles que el Ayuntamiento señale deberá disponerse chaflanes en las esquinas de las edificaciones con las siguientes dimensiones:

a. Calles de ancho inferior a 9 metros.  
Angulo de alineaciones A  
Anchura de chaflán: 3 x sen A con un mínimo de 1 m.

b. Calles de ancho comprendido entre 9 y 15 m.  
Angulo de alineaciones A  
Anchura de chaflán: 4,5 x sen A con un mínimo de 1,5 m.

c. Calles de ancho superior a 15 m.  
Angulo de alineaciones A  
Anchura chaflán: 6 x sen A con un mínimo de 2 m.

2. La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.

No se dispondrán chaflanes cuando los ángulos de las alineaciones sean superiores a 120 grados.

3. Podrán disponerse portales, ventanas, o escarparates en planta baja sin salientes superiores a 10 cm. de la alineación del chaflán.

4. Por lo que respecta a salientes y vuelos, el paramento del chaflán tendrá carácter de fachada contabilizándose el ancho de los vuelos en consecuencia.

Artículo 5.2.35. -SALIENTES, ENTRANTES Y RETRANQUEOS 1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, ni subterránea aunque se destine a aparcamientos, excluidos de vuelos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

2. Se permitirán los retranqueos de la alineación oficial con las condiciones que se indican para patios abiertos.

3. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

Artículo 5.2.36. -BALCONES, CORNISAS Y ALEROS 1. En las calles de anchura superior a diez metros se permitirá la construcción de un «volumen de vuelos» sobresaliente de la alineación oficial de fachada. Este volumen, formado tanto por cuerpos abiertos (balcones y terrazas), como los cerrados, queda definido por:

a. El saliente máximo, contado a partir del paramento de fachada, será de 50 cm. en calles de 10 a 15 metros de anchura, de 75 cm. en calles de 15 a 20 m. de anchura, y de 1 m. en calles de más de 20 metros de anchura.

b. Dos tercios de la longitud de las fachadas.

c. El número de plantas permitido por encima de la planta baja.

2. Este volumen se podrá disponer en voladizos libremente con las siguientes condiciones:

a. No superará, en ningún caso, el saliente máximo.

b. En el supuesto de dos, o más fachadas, continuas (solares en esquina, por ejemplo), se podrá considerar como si fuera una sola. En el supuesto de fachadas no continuas (solares con fachadas a dos calles paralelas por ejemplo), el volumen de vuelos se contabilizará y se dispondrá por separado para cada una de ellas.

3. No se considerarán incluidos con el «volumen de vuelos» las cornisas, aleros y elementos arquitectónicos que, aun sobresaliendo de la alineación oficial no son parte de la superficie útil o habitable del edificio.

Artículo 5.2.37. -TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS 1. Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

2. Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.