

Se considerarán situados en el paramento exterior, a los efectos de la condición anterior, los entrantes aterrazados en profundidad menor de 1,50 m., siempre que su abertura sea vez y media su profundidad.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre con respecto a la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitarse la licencia.

En el caso de que las fincas colindantes sean de la misma propiedad, se exigirá la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible por mientras esté edificada alguna de las fincas, aunque se enajenase cualquiera de ellas.

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 otras en la misma habitación.

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

**Artº 2.3.4. Salientes en fachada**

— 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.

— 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 m. desde la rasante y su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 0,50 m. del elemento volado. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida para tribunas, balcones y voladizos.

— 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.

— Por encima de los 3 m. de altura y sin sobrepasar la altura de la planta baja, 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.

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

1. El saliente máximo hasta 2,30 m. de altura será de 0,20 m.
2. A la altura de 2,30 m. se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.
3. A partir del punto situado a 2,30 m. de altura y 0,40 m. de saliente podrá incrementarse el vuelo en igual cuantía en que queda incrementada la altura sobre rasante (línea 45º) hasta un máximo de vuelo de 1/5 de la anchura total del soportal o pasaje (en Gran Vía 1,20). La superficie volada tendrá las mismas limitaciones que las establecidas para el caso general en el punto 4.
4. Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

**Artº 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 que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de licencia. También se exceptúa cuando 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**

**Artº 2.4.1. Normas Constructivas**

**a) Cimientos**

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que lindan 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 definidos gráficamente, 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 viviendas 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 cm. 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.1/91.

**Artº 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 CP1-91. En cualquier caso, cumplirán los mínimos siguientes:

**VIVIENDAS POR PLANTA**

Nº plantas (No incluye baja)						
	1	2	3	4	5	6
Hasta 4	A = 1,10 N = 1*	1,10 1*	1,20 1*	1,20 1*	1,25 1*	1,25 1*
5	A = 1,20 N = 1	1,20 1	1,25 1	1,25 1	1,30 1	1,30 2
6	A = 1,20 N = 1	1,20 1	1,25 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2
7	A = 1,20 N = 1	1,20 1	1,25 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2
8	A = 1,20 N = 1	1,20 1	1,25 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2
9	A = 1,25 N = 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2	1,40 2	1,40 2
10-11	A = 1,25 N = 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2	1,40 2	1,40 3
12-13	A = 1,25 N = 2	1,25 2	1,30 2	1,30 2	1,40 3	1,40 3
Más de 13	A = 1,30 N = 2	1,30 2	1,40 2	1,40 3	1,50 3	1,50 4

A = Ancho de escaleras. N = Número de ascensores

Cuando el nº de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.

Cumplidos los mínimos anteriormente establecidos mediante escaleras con ventilación a patio, de las características señaladas en el artículo 2.3.3, podrán disponerse escaleras adicionales de emergencia sin ventilación a patio. En este supuesto, dichas escaleras adicionales no se computarán a los efectos del cuadro de mínimos exigidos, debiéndose dar acceso a todas las dependencias a través de las escaleras ventiladas a patio.

\* 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 duplex las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 18,5 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: 18.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 mts. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cms. medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.