

— La profundidad no sobrepasará la señalada en la documentación gráfica.

2. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en el apartado anterior, la parcela será considerada in edificable, debiéndose aplicar los mecanismos establecidos en la legislación general.

3.— Quedan exceptuados de las prescripciones dimensionales citadas los solares entre edificios colindantes, ya construidos, con la altura mínima exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso, en cuyo caso se armonizará la nueva construcción con uno de los edificios contiguos en el sentido de adoptar sus líneas generales de composición, excepto para el recinto histórico, en el que se mantendrá un tratamiento de fachada independiente de los colindantes.

Artículo 26.— Alineaciones, rasantes y altura de cornisas.

Las alineaciones, rasantes y cornisas, definidas en los planos de ordenación, serán de obligada observancia tanto para los edificios privados como para los públicos, así como para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del proyecto de Urbanización.

Artículo 27.— Edificabilidad y criterios de medición.

Edificabilidad es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie total del suelo comprendido por los límites computables a estos efectos, expresados en m²/m².

Para medir la superficie total construida a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación cuyo forjado de techo (cara inferior) se levante al menos en un metro por encima de la rasante.

Así mismo, se computará la superficie de voladizos o cuerpos salientes cubiertos y cerrados, tales como miradores o tribunas, y los vuelos abiertos en un 50 % o 100 % según los criterios de Protección oficial.

No se considerará superficie construida a efectos de cálculo de edificabilidad la de los siguientes espacios:

— Soporales y espacios libres bajo edificación, siempre que estas penetraciones tengan una dimensión mínima de 3,50 metros de anchura y no se consideren como portales.

— Espacios bajo cubierta, que no estén destinados a alojamiento o trabajo de personas, o cualquier otro uso de local de negocio, habitación o producción que tenga una altura de suelo acabado a techo inferior a 2,00 metros.

— Los patios de luces definidos en las presente Ordenanza, no así los patios de conductos o patinejos.

Las citadas partes edificadas no computables como volumen quedarán adscritas de modo definitivo a los usos que determinen su excepcionalidad, no pudiéndose variar en ningún caso, debiendo quedar registrados en sus circunstancias de uso en el Registro de la propiedad y en los Reglamentos de la Comunidad de Vecinos.

Artículo 28.— Densidad de las viviendas.

Como indicador de la intensidad de aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al número máximo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos brutos en el ámbito considerado.

A efectos de contabilización del número de unidades de vivienda, se considerará en las residencias colectivas una unidad por cada cuatro (4) plazas de alojamiento o fracción.

Artículo 29.— Número de plantas y altura máxima.

Serán de obligada observancia las determinaciones sobre alturas y número de plantas impuestas para cada caso por las presentes Normas Subsidiarias Municipales, sin perjuicio de sus adaptaciones en detalle.

1.— No se computarán a estos efectos de número máximo las Plantas de Sótano y semisótano cuyo forjado de techo (cara inferior) esté situado a un metro o menos por encima de la rasante.

No contará en el número máximo de plantas edificables el posible aprovechamiento bajo cubierta que esté comprendido dentro del volumen definido por planos inclinados con una pendiente no superior al 60%.

2.— Las alturas máximas de los edificios serán las que se determinen para cada zona, permitiéndose diferencias de una planta o tres metros por debajo de la altura máxima.

La altura se medirá desde la rasante hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta; cuando los edificios se desarrollen en terrenos en pendiente, las alturas se escalonarán de forma que en ningún punto del mismo se supere en más de dos metros la altura señalada como máxima.

Cuando el terreno en pendiente origine en su cota inferior una planta baja destinada a local comercial, o cualquier otro uso diferente a vivienda, ésta no podrá sobrepasar los 4,7 metros de altura libre máxima en cualquier punto.

Por encima de la altura máxima solamente se permitirán las construcciones para albergar máquinas de ascensor y chimeneas de ventilación. Los trasteros bajo cubierta se permitirán en las condiciones siguientes:

— No deberán crearse parámetros verticales o interrupciones en los faldones de cubierta con buhardilla o similares.

— Se permiten exclusivamente dos huecos de ventilación e iluminación de una dimensión máxima de 30x30 para cada trastero, salvo en trasteros de dimensiones superiores a 25 m², útiles, en los cuales se permitirán dos huecos de 50x50 cm

Artículo 30.— Patios.

Se permitirán patio de luces exclusivamente para ventilación o iluminación de escaleras, aseos, cocinas y eventual uso.

Se establecen tres tipos de patio de luces distintos según los usos de las piezas que se iluminen y ventilen a través de ellos. Estos tres tipos son:

a) Patios a los que se puede abrir cocinas, escaleras, aseos y dormitorios.

b) Patios a los que puede abrir cocinas, escaleras y aseos, pero no dormitorios.

c) Patios a los que no abran dormitorios ni cocinas.

En los patios en los que se den distintos tipos de usos en las distintas plantas, prevalecerán siempre las condiciones de dimensionamiento más desfavorable, es decir, las que representen una exigencia mayor de lado mínimo o superficie.

Las condiciones para su dimensionamiento se establecen en base a la superficie mínima 5 en m². y el lado mínimo 1. en metros, que a su vez es el diámetro del círculo mínimo inscribible en él, y se especifican en el cuadro siguiente:

Nº de Plantas	Tipo	L. en metros	S. en metros
1	A	3	9
	B	3	9
	C	3	9
2	A	3	12
	B	3	11
	C	3	9
3	A	4	20
	B	3	16
	C	3	9
4	A	5	30
	B	4,5	25
	C	3	9
5	A	5	30
	B	5	25
	C	3,9	

Todos los tipos de superficie volada e el interior de los patios (tendederos, pasos, balcones, etc.) se consideraran superficie no contabilizante a efectos de dimensionamiento de patio. No contabilizarán como superficie reglamentaria de patio aquellas superficie adyacentes al núcleo del patio que, aún 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 del plano de ventilación siguiendo la dirección de luz recta más de 2,5 metros del perímetro de un círculo inscribible en el patio del diámetro al 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 la 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 el plano de la 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 parámetro 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 patios, 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 e 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 ventilación forzadas tipo Shunt o similar, siempre que el sistema utilizado 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 artículo para los patios de categoría B.

Artículo 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 metros y la mínima de 3 m. La altura mínima podrá ser la de las Plantas Altas, cuando la Baja esté destinada a vivienda.