

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 tipología, 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 aprición de un peto o sobobanco 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 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 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 de frente y, como máximo, en todo caso, de 1 m. Queda prohibida toda clase de vuelos en calles de ancho inferior a 6 (seis) metros.

3.— Todo cuerpo cerrado quedará separado de las medianerías en la longitud igual a su vuelo, salvo acuerdos de los titulares de los solares afectados que, mediante inscripción e 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 sólo propietarios y quede legalmente garantizada la solución unitaria de la fachada. Los balcones 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.

Artículo 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 de 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 manos de 5 m. del elemento en cuestión.

Cuando no exista acera, no podrá sobrepasarse 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.

Artículo 34.— Portales, escaleras y ascensores.

1.— Son condiciones generales, salvo para viviendas unifamiliares, las siguientes:

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

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

— Número máximo de peldaños o altura en un sólo 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 de un sólo peldaño y que reduzcan la altura mínima de escalera en cualquier punto de paso.

— Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 m. medidos en vertical de la arista exterior de la huella. separación máxima de balaustreo 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 las 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 sea e inferior o igual a 9, A será como mínimo de 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 incrementando 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 construirán 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 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.

Artículo 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 que se ubique.

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

Artículo 36.— Aparcamiento, garajes.

Se permite el uso de aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos, 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 de 16 m. y en la curva del 12 %, 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 tenga igual o más de quince (15) viviendas o apartamentos.

En Zonas industriales, en las parcelas de más de 2000 m² de superficie, deberá reservarse un 10 % de la superficie de fabricación y almacenaje para aparcamientos.

— La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento, sin contar accesos, será de 2,20x4,50 m.

— El número máximo de plazas para vehículos en el interior de garajes no podrá exceder del correspondiente a 25 m. útiles por plaza.

— El acceso sobre acera se realizará sin interrumpir aquella, con pieza de bordillo rebajada según Normativa de los Proyectos de Urbanización. A partir del límite de alineación de la calle y hacia el interior del garaje existirá una zona con fondo mínimo de cinco metros y pendiente no superior 1 %.

— El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que, situadas en vías que por su tránsito o características singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas.

— En los planos que figurarán entre los exigidos en la documentación del proyecto, deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento, así como los pasillos y rampas de acceso.

— Existirá, como mínimo, un extintor cada 20 plazas o fracción inferior.

— Los extintores manuales se situarán sobre soportes y muros, en lugares fácilmente accesibles, y estarán provistos de dispositivos de sujeción de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Estarán señalizados de acuerdo con las disposiciones de la normas UNF.

— Igualmente, se instalarán cada 20 plazas o fracción recipientes abiertos que contenga productos capaces de absorber derrames fortuitos de gasolina o grasa (como arena, tierra de infusorios, etc.).

Cuando exista acceso al garaje por escalera o por ascensor desde el interior del edificio, aquél se realizará a través de un espacio cortafuego independiente, con dos puertas blindadas de cierre automático.

Existirá un grifo con racor para manguera cada 20 plazas y se construirán y conectarán a la red de pluviales, y nunca a la fosa séptica los sumideros sifónicos precisos para un correcto desagüe.

Artículo 37.— Funcionamiento de aguas.

De acuerdo con la circular comunicada de fecha 29 de julio de 1975, de la Dirección General de la Administración Local, deberá solicitarse licencia para la instalación de la grúa, si no estuviere contenida en el Proyecto de Obras, debiéndose especificar los siguientes extremos:

— Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrio de la pluma.

— Póliza de seguro con cobertura total de accidentes que puede producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

— Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial correspondiente.

— Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

En el caso de que el carro del que cuelga el gancho de la grúa rebase el área del solar en su recorrido, el otorgamiento de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.