

se levante al menos en un 40% por encima de la rasante de alineaciones o del terreno urbanizado.

Asimismo, se computará la superficie de voladizos o cuerpos salientes cubiertos o cerrados, tales como miradores o tribunas.

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

- Vuelos abiertos o terrazas, aunque estén cubiertas.
- Soportales y espacios libres bajo edificación, siempre que estas penetraciones tengan una dimensión mínima de 3,00 m. 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. Se contabiliza como volumen en estos espacios que tengan una altura de suelo acabado a techo superior de 1,60 m.
- Plantas de sótano y semisótano situadas por debajo del forjado correspondiente a la «Cota de Planta Baja» señalada para el edificio.
- Plantas cuyo volumen quede en más de un 60% bajo la rasante definitiva del terreno o alineación, y que no estén destinadas a alojamiento o trabajo de personas.
- Los patios de luces definidos en las presentes Ordenanzas, 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.

**I-5.- DENSIDAD DE VIVIENDAS**

Como indicador de la intensidad del 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 o brutos en el ámbito considerado.

A efectos de contabilización del número de unidades de vivienda, se considera como una unidad cada vivienda definida en el punto III-I del tema 2-3-III, como 0,5 unidades cada apartamento, así mismo allí definido y, en las residencias colectivas, una unidad por cada 10 plazas de alojamiento o fracción.

**2-3-II.- ORDENANZAS DE VALUMEN.**

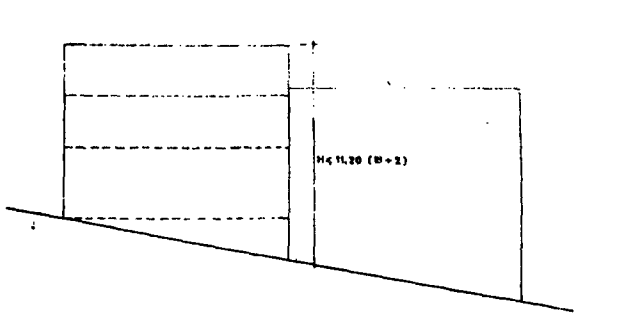
**II-1.- MEDIDAS DE LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

A efectos del cómputo del nº de plantas, se incluirá en todo caso la planta baja. Del mismo modo, se incluirá en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1 m. en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Las alturas a considerar en cada solar serán las especificadas en el plano de alineaciones y alturas, con las excepciones de los tres casos que a continuación se detallan.

**- EDIFICIOS CON FACHADA A CALLES EN PENDIENTE**

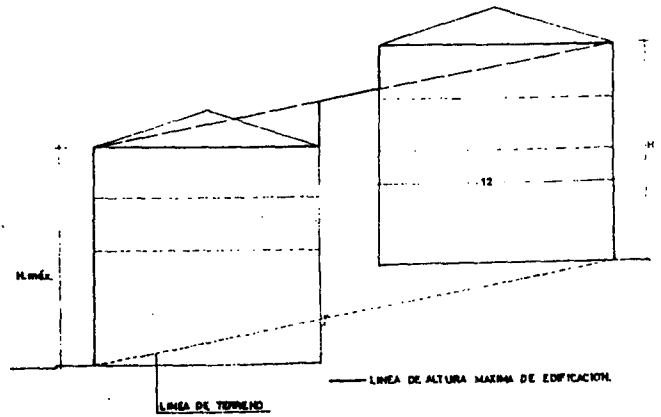
La fachada se escalonará en tramos, de tal manera que la altura máxima en cualquier punto de la fachada no supera los 11,20 m. en (B+2) y 8,20 en (B+1).



**- EDIFICIOS CON FACHADAS A CALLES DE DIFERENTE NIVEL**

La altura se medirá a partir del nivel de la calle a la que se da fachada de acuerdo con el punto anterior. En el interior de la manzana se escalonará cada 12 m. de profundidad, de tal manera que el límite superior de la edificación no supere la línea paralela definida por la cornisa de la fachada anterior en calle inferior y posterior en calle superior.

**FACHADA A CALLES DE DIFERENTE NIVEL**



**- EDIFICIOS CON FACHADAS EN ESQUINA A CALLES DE DIFERENTE NIVEL.**

Se impondrá el nivel de la cara superior para ambas caras de la esquina en una longitud de 12 m. a partir de la chamela (y nunca superando los 11,20 m. de altura en cualquier punto de la rasante), escalonándose a partir de ese punto según los puntos anteriores.

**II-2.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.**

Sobre las alturas fijadas en los planos y de conformidad con el apartado anterior (II-1), se permitirán las siguientes edificaciones:

- a) Vertiente de tejado con una pendiente máxima de 30° (58%) partiendo de la cota (0), considerando cota (0) la de la línea horizontal de la cara superior del forjado de la planta última.
  - b) Instalaciones de antenas, caseta de ascensores, etc.
  - c) Chimeneas, conductos de ventilación.
- Todas las construcciones citadas deberán quedar dentro de la envolvente de una línea de pendiente de 45°. Si hubiera patio de manzana, la cota (0) se considerará en ambas cornisas (en la de fachada y en la de patio).

**II-3.- ALTURA DE PISOS.**

Los pisos destinados a habitación o a servicios que exijan la presencia constante de personas, tendrán una altura libre mínima de 2,5 y 3 m. como máxima, medidas verticalmente de suelo a techo.

La planta baja si se destina a vivienda estará elevada como mínimo sobre la rasante de la acera 50 cm. y 100 cm como máximo.

La planta baja destinada a locales tendrá una altura libre de 4 m. como máx. y 3 m. como mínimo, pudiendo quedar al nivel de la rasante de la acera, nunca por debajo.

**II-4.- SALIENTES, VUELO Y MIRADORES.**

El vuelo máximo de aleros, balcones y miradores queda regulado como sigue:

- Superficie de vuelo para «vuelos cerrados» 1/3 lxp., siendo (l) la longitud de fachada y (p) el nº de plantas por encima de la P.B.
- No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre patios de parcela que disminuya los mínimos de los mismos.
- No se permitirán vuelos en calles de menos de 4 m. de anchura.
- En calles de ancho entre 4 y 6 m. se permiten volar exclusivamente balcones de 40 cm.
- En vuelo máximo para calles de un ancho > 6 m. será del 10% de la anchura de la calle sin sobrepasar ningún caso 1 m.
- Todos estos vuelos no se permitirán a una altura inferior de 3,75 m. respecto a la rasante de la calle en cualquiera de los puntos de la fachada.
- Con respecto a los miradores, se prohíbe su construcción en las calles de anchura inferior a 6 m.
- Los aleros podrán superar el vuelo máximo permitido en 40 cm.

**II-5.- DIMENSIONES DE LOS PATIOS.**

1.- En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes ordenanzas:

- Lado mínimo : 3 m.
- Superficie mínima: 9 m2.

Pudiendo inscribirse en el un círculo de 3 m. de diámetro.

2.- En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores.