

Las partes del local que no cumplan estas condiciones se considerarán sótano o planta baja, según el caso.

Art. 6.1.14. Tipología edificatoria

1. Edificación abierta: es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni de parcela, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

2. Edificación aislada: es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

3. Edificación adosada: es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación. Se distinguen tres tipos:

— En hilera: son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de fachada.

— Agrupada: son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen con la condición anterior.

— Pareada: es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificios.

4. Edificación en manzana cerrada: es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana:

— Manzanas cerradas compactas: aquellas manzanas en las que por sus dimensiones, carácter o regulación no se definen por las presentes Normas alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiere uno definido y consolidado por la edificación existente.

— Manzanas cerradas con patio: aquellas manzanas en las que sí se definen por las presentes Normas o ya existen patios de manzana consolidados por la edificación.

CAPITULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 6.2.1. Altura máxima de la edificación

1. Altura de la edificación: es la distancia entre la rasante de la acera o terreno y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea de intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada.

2. Altura en plantas: es la altura del edificio expresada en número de plantas incluida la baja y excluidos los semisótanos.

3. Altura máxima: es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según las distintas zonas de ordenación. Puede expresarse en metros y/o número de plantas.

La altura máxima se medirá en el centro del frente de fachada del solar.

4. Terrenos en pendiente: en calles de fuerte pendiente se deberá escalonar la edificación en los tramos necesarios para evitar que la diferencia de altura entre los extremos del solar sea superior a 3 m. Dichos tramos no podrán tener un frente inferior a 4,5 m.

5. Edificaciones con frente a varias calles:

— En edificios en esquina, con diferente altura máxima en ambas calles, o con un fuerte desnivel entre ellas, se permitirá mantener la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura, a lo largo de una longitud coincidente con el fondo de la edificación. Cuando éste no se defina, se podrá mantener la altura correspondiente a la otra calle en un frente de 12 m.

— En edificios a tres calles, regirá la altura máxima intermedia.

— En parcelas pasantes (con fachada a dos calles), la regulación de la altura de la edificación se hará para cada una de sus fachadas a las diferentes calles.

6. Construcciones por encima de la altura máxima. Se permiten únicamente las siguientes construcciones:

— Las vertientes del tejado.

— Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos.

— Las instalaciones que no hayan podido incluirse bajo cubierta.

— Los elementos ornamentales o remates.

— Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

— Los trasteros bajo cubierta se permitirán en las condiciones siguientes:

— No deberán crearse paramentos 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 cm. para cada trastero, salvo en trasteros de dimensiones superiores a 25 m² útiles, en los cuales se permitirán dos huecos de 50x50 cm.

Art. 6.2.2. Alturas libres de las diferentes plantas

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado como planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

Las alturas libres máximas y mínimas serán las siguientes:

— Planta baja:

máxima: 4,50 m.

mínima: 3,00 m.

La altura mínima podrá ser la de las plantas superiores, cuando la baja esté destinada a vivienda. En este caso, el nivel de su pavimento se elevará como mínimo 30 cm. sobre la rasante de la calle.

— Planta pisos:

máxima: 3,00 m.

mínima: 2,50 m.

En vestíbulos, pasillos, baños, lavaderos y trasteros, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m., en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

— Sótano y semisótano:

máxima: 3,00 m.

mínima: 2,00 m.

Art. 6.2.3. Patios

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas:

— Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas:

Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 m.

La superficie mínima será de 9 m².

La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.

— Patios a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas:

Se considerará suficiente para su dimensionado la inscripción del círculo mínimo de 3 m. de diámetro, siendo la superficie mínima de 9 m².

— Se prohíben los patios abiertos a fachada — Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes o a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de éste.

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las siguientes normas:

— Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

— Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

— Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 2 m. debiendo estar comunicados entre sí en el resto de la altura, permitiéndose la separación por muros cuya altura no sobrepase los 2 m., pudiéndose disponer encima verjas cuya altura no podrá ser superior a otros 2 m.

Los patios podrán aterrarse a nivel de planta baja, siempre que ésta no se destine a uso de vivienda.

Art. 6.2.4. Cuerpos volados

En calles de anchura inferior a 6 m., sólo se permiten, a partir de la primera planta, vuelos abiertos con saliente máximo de 30 cm. En calles de anchura inferior a 4 m. se prohíbe cualquier tipo de vuelo.

En el resto de calles con una anchura igual o superior a 6 m., se admiten los cuerpos volados cerrados con las siguientes condiciones:

— No superarán el 10% de la anchura de la calle.

— En ningún caso el saliente será superior a 1 m.

— No sobresaldrán de la acera.

— Dejarán una altura libre mínima de 3,50 m.

— Los cuerpos volados se separarán como mínimo 0,60 m. de las medianeras, y en todo caso la separación no será inferior al vuelo de los mismos.

La longitud máxima de vuelos en cada fachada será del 50% de la longitud de la misma. En planta baja y semisótano se guardará la alineación.

El saliente máximo de cornisas y aleros será de 0,40 m.

En los patios de luces no se permite ningún tipo de saliente o vuelo.

Art. 6.2.5. Salientes en fachada

— Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 m. hasta la altura de 3 m. contada desde la rasante de la calle.

— Se permiten elementos tales como cortinas o toldos, que serán de los llamados de "quita y pon" y, en cualquier caso, ninguno de sus elementos estará a una altura inferior a 2,20m. sobre la rasante de la acera. Su vuelo máximo estará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 50 cm. de distancia de ésta.

Cuando no exista acera, no podrá sobrepasarse el vuelo permitido para las plantas superiores.

— En las plantas bajas situadas en soportales, el saliente máximo será de 0,20 m.

Art. 6.2.6. Retranqueos

No se permiten retranqueos en fachadas que se aparten de la alineación oficial.

Los retranqueos en planta baja únicamente se permitirán siempre que pasen a ser espacios de uso y dominio público. Serán exigibles en las parcelas que tengan soportales.

Art. 6.2.7. Chaflanes

En los planos de ordenación se señalan gráficamente algunos chaflanes propuestos así como los existentes actualmente. Tienen carácter de alineación, deslindando el espacio de uso y dominio público a todos los efectos.

En las esquinas con un ángulo inferior a 140° C. se deberá disponer un achaflanamiento perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones de los viales que confluyen, cuya longitud mínima vendrá