

Art.2.3.3.- Patios.

- 1) A efectos de este artículo se entenderán comprendidos los patios de luz y ventilación a salas de estar, comedores, cocina-comedor, despachos, dormitorios y, en general cualquier habitación vividera, así como escaleras.
- 2) La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las plantas bajas del edificio del que formen parte, debiéndose aterrizar su cubierta que deberá ser accesible. No se permiten cobertizos, acumulación de materiales o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene.
- 3) Es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 2/9 de la altura de patio, siendo como mínimo de 3 metros.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a su vez y media al frente abierto de fachada.
- 8) 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 otros en la misma habitación.
- 9) 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.

Art.2.3.4.- Salientes en fachada.

- 1) 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.
- 2) 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 mts. desde la rasante y su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 0,50 mts. de distancia de éste o de cualquier señal de tráfico o semáforo situado a menos de 5 mts. del elemento volado. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida para tribunas, balcones y voladizos.
- 3) 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.
- 4) Por encima de los 3 mts. de altura 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. Cuando se sobrepase el forjado de techo de la planta baja, se requerirá la autorización de la Comunidad de Propietarios.
- 5) En las plantas bajas situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas.
 - El saliente máximo hasta 2,30 mts. de altura será de 0,20 mts.
 - A partir de 2,30 mts. se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 mts.
 - Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exterior, así como los toldos.
- 6) Las muestras y rótulos luminosos, además de las limitaciones anteriores, requerirán la conformidad de los vecinos situados a menos de diez metros (10 mts.) en línea recta y tres metros oblicuamente.

Art.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) En alineaciones interiores a patio de parcela, solo se permitirán vuelos abiertos tipo balcón (con barandilla abierta) o cerrada tipo mirador (totalmente acristalado) cuando su longitud perpendicular a fachada sea de 10 m. como mínimo y en una longitud máxima de 1/3 de su fachada interior y con un vuelo máximo de 1 metro.
- 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 deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de licencia, salvo que 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 visitas entre tramos distintos.
- 5) En todo cuerpo volado los huecos supondrán al menos un 50% de la superficie de la fachada volada.
- 6) A efectos de cómputo de superficie edificable, todo cuerpo no cerrado pero cubierto contabilizará el 50% de su superficie cubierta en planta.

Art. 2.3.6.- Soportales, pasajes y porches.

- 1) Estarán constituidos por todas las zonas de planta no cerradas pero cubiertas, situadas habitualmente en planta baja aunque excepcionalmente pudieran situarse en plantas alzadas.
- 2) A efectos del cómputo de superficies se establecerán dos situaciones diferenciadas.
 - a.- Cuando su uso sea privativo de una sola vivienda, la superficie computable será el 50% de la superficie que esté cubierta.
 - b.- Cuando su uso, ya sea público o privado, es común a varias viviendas, no computará la superficie a efectos del cálculo de edificabilidad.

CAPITULO IV.- CONDICIONES TÉCNICAS.

Art.2.4.1.- Normas Constructivas.

- 1) 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 parámetro exterior con el de la fachada en toda su profundidad sin que se permitan, incluso en chaflanes, retallos hacia la parte de la calle.
- 2) 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 vivienda 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 cms. de ladrillo macizo.
- 3) Forjado: Se autoriza cualquier clase de forjados, salvo los de madera.
- 4) 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.I.

Art.2.4.2.- Comunicaciones verticales.

- 1) El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica CPI-91. En cualquier caso, cumplirán los mínimos siguientes.

No de plantas sin incluir baja	Viviendas por planta					
	1	2	3	4	5	6
Hasta 4	A = 1,10 N = 1	A = 1,20 N = 1	A = 1,25 N = 1			
5	A = 1,20 N = 1	A = 1,25 N = 1	A = 1,30 N = 1	A = 1,30 N = 2		

Ancho de escaleras.

N = Núm. de ascensores.

- 2) Cuando el número de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.
- 3) 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.
- 4) Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en duplex las siguientes.
 - Altura máxima de tabicas: 19 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: 16.
 - En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños, 1,20 mts. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cms. medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.
 - Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.
 - Las mesetas intermedias, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
 - Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.
 - Altura mínima de pasamanos de escaleras, 0,95 mts. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
 - Separación mínima de balaustres y antepechos: 12 cms. medidos horizontalmente.
 - La superficie de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m² y 400 cm² respectivamente.
 - En edificios de hasta cuatro plantas y 14 mts. de altura máxima se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario en planta baja será como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 mts de diámetro.
 - Las escaleras en viviendas unifamiliares y duplex tendrán un ancho mínimo de 0,90 si comunican espacios vivideros y de 0,80 para usos complementarios,