

Capítulo 3.— CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

Sección Primera: Condiciones de Parcela.

Artículo 17.— Parcela mínima edificable.

1. Para ser edificable una parcela en suelo urbano deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Reunir la condición de solar, según los requisitos establecidos en el art. 130 de estas Normas.
- Frente mínimo de fachada en vía pública: 4,50 metros.
- Superficie mínima: la que corresponda a su zona de ordenación según se indica en el fichero (Anexo 1).

2. Cuando no se cumplan las condiciones mínimas anteriores la parcela se considerará inedificable.

3. En cualquier caso la edificación deberá respetar las características del tejido urbano y trama parcelaria tradicional del casco urbano o parte diferenciada del mismo, debiendo justificarse estas circunstancias en el proyecto técnico cuando la actuación diera lugar a agrupaciones de parcelas o reparcelaciones.

Artículo 18.— Parcelas exceptuadas.

Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidas que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso.

Sección Segunda: Alineaciones y Rasantes.

Artículo 19.— Alineaciones.

1. Se entenderá por alineación real el límite de separación de las fincas con los espacios libres de dominio público existentes. La estimación de las alineaciones reales deberá ser siempre realizada por el Ayuntamiento correspondiente.

2. Se entenderá por alineación oficial el límite de separación de las fincas con los espacios libres de dominio público según se establezca en cada caso en los documentos de ordenación urbanística municipal vigentes.

Artículo 20.— Rasantes.

1. Se entenderá, en todo caso, por rasante el nivel del acerado en la alineación, representado por una línea que marca la inclinación del terreno mediante un perfil longitudinal.

2. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes, oficiales y, en su defecto, a las reales o actuales o las provisionales que para una parcela específica, o para una parte o la totalidad de un núcleo sean señaladas por el Ayuntamiento.

Sección Tercera: Altura de los edificios.

Artículo 21.— Altura Máxima de la edificación.

1. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general, de tres plantas o 10 metros.

2. No obstante lo anterior, las edificaciones que se pretendan realizar en solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en sus dos terceras partes podrán alcanzar la altura media de los edificios ya construidos en el tramo de fachada comprendido entre dos calles adyacentes o consecutivas a las cuales tenga fachada el solar, aunque de esta aplicación resulte una altura o número de plantas superior a la máxima establecida en el párrafo anterior. Dicha altura media será el cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada, entre la longitud total de fachada de los edificios construidos en el tramo considerado. Del número de plantas que así resulte se despreciará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas y si esta fracción es superior a las cinco décimas se redondeará en exceso para la obtención del número de plantas.

3. En todo caso cuando de la aplicación de este artículo resulte una altura y número de plantas superior al máximo establecido en el apartado 1 de este artículo, la altura total en metros de la edificación se ajustará a la altura media de las edificaciones contiguas calculada de idéntica forma que en el apartado 2 de este artículo. El número de plantas máximas para estos casos será de cuatro.

Artículo 22.— Medición de Alturas.

1. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán, en todos los casos, la planta baja, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2. La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la acera o terreno hasta el plano inferior del último forjado. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.

3. En calles de fuerte pendiente se podrá escalar la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo el frente mínimo de fachada exigido en estas Normas.

Artículo 23.— Construcciones por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima permitida sólo se permitirá la construcción de las cubiertas del edificio, y las chimeneas y conductos de ventilación.

Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones.

Artículo 24.— Terrenos en pendiente.

1. Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno,

las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación en la vía pública más baja hasta 3 m. por encima de la altura máxima en la alineación más alta.

2. Sobre la envolvente así definida sólo podrán sobresalir las cubiertas de los edificios con las condiciones de máxima pendiente reguladas en estas Normas.

Sección Cuarta: Altura de las plantas.

Artículo 25.— Alturas máximas y mínimas.

Las alturas máximas y mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

	Planta baja y semisótano no habitable o sótano con acceso a nivel de calle	Planta pisos y semisótano habitable	Sotano y semisótano
MAXIMA	4,00 m	3,00 m	2,50 m
MINIMA	2,50 m	2,40 m	2,00 m

Artículo 26.— Viviendas en planta baja.

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, se elevará como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm. sobre la rasante de la calle o terreno.

Artículo 27.— Reducciones de Altura.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, 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.

Sección Quinta: Patios.

Artículo 28.— Patios de luces.

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

a) 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 parámetros que lo encuadren, con un mínimo de 3,00 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.

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

Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3m., siendo la superficie mínima de 9 m².

2. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

3. 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.

Artículo 29.— Patios Mancomunados.

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

a) 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.

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

c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m., debiendo estar comunicados entre si en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepasen los 2 m. a contar desde la rasante del patio más alto.

Artículo 30.— Cobertura de patios.

Los patios podrán cubrirse o aterrarse a nivel de planta baja, siempre que ésta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m. de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

Sección Sexta: Cuerpos Volados.

Artículo 31.— Normas Generales.

1. Se prohíben los cuerpos volados salvo justificación en contrario, excepto los miradores totalmente acristalados en sus tres lados.

2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 0,80 m.. El saliente se contará a partir del plano de fachada del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 m. de las medianerías.

3. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 m. sobre la rasante.

4. En calles de anchura inferior a 4 m. se prohíbe cualquier tipo de vuelo, excepto los balcones si constituyen una invariante tipológica del entorno y los aleros, molduras y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo será de 0,30 m., excepto en los aleros.

5. El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,30 m. del máximo