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 m. 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, aquéllos 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 m. de altura, será de 0'20 m.

A partir de 2'30 m., se podrán volar rótulos salientes, o elementos decorativos, hasta un vuelo máximo de 0'40 m.

Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales, interior y exteriormente, 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 m.) en línea recta, y tres metros oblicuamente.

Artº 2.3.05.— Tribunas, balcones y voladizos

1) Las tribunas cerradas, balcones y voladizos, tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3'60 m. 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) No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios de parcela que disminuya o altere las condiciones mínimas o diámetro del círculo inscrito señalado.

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, que 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 m. 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 vistas entre tramos distintos.

CAPITULO IV — CONDICIONES TECNICAS

Artº 2.4.01.— Normas Constructivas

A) CIMIENTOS:

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrá ser, en ningún punto, menor de un metro a contar desde la rasante de la calle, siendo coincidente su paramento exterior con el de la fachada, en toda su profundidad, sin que se permitan, incluso en chaflanes, retallos hacia la parte de la calle.

B) 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 proporcionan los dichos 12 cm. de ladrillo macizo.

C) FORJADOS:

Se autoriza cualquier clase de forjados, salvo los de madera.

D) 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.

Artº 2.4.02.— Comunicaciones verticales

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:

VIVIENDAS POR PLANTA					
Nº Plantas**	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 = 1'10 N = 1	A = 1'25 N = 1	A = 1'30 N = 1	A = 1'30 N = 2	
** = Sin incluir P. baja			A = Ancho de escaleras N = Número de ascensores		

Cuando el número de viviendas exceda del cuadro, se considerarán como dos o más cuerpos de edificación, con núcleos de comunicación diferenciados.

* = 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 m. 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.

Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en duplex, las siguientes:

— Altura máxima de tabicas: 19 cm.
— Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 27 cm.
— Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2'20 m.
— Nº máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 16
— En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 m.

Los peldaños tendrán, como mínimo, una línea de hue lla de 25 cm., medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.

— Las mesetas con puertas de acceso a locales o vivivienda s, tendrán un fondo mínimo de: 1'20 m.

— 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 del paso.

— Altura mínima de pasamanos de escaleras: 0'95 m. medido en la vertical de la arista exterior de la huella.

— Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cm. medidos horizontalmente.

— La superficie de iluminación y ventilación será, como mínimo, de 1'00 m2. y 400 cm., respectivamente.

— En edificios de hasta cuatro plantas y 14 m. 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 m. de diámetro.

Artº 2.4.03.— Portales y accesos a garajes

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 2 m. o la suma de los anchos de las escaleras, si fuera mayor que 2 m. En cualquier caso, alcanzado el ascensor o la escalera, el resto del portal mantendrá un ancho mínimo de 1'30 metros. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o industria, ni por su altura puede ser inferior a la de la planta baja.

No podrán construirse entreplantas encima del portal como aprovechamiento añadido al permitido con carácter general.

Los accesos por rampa de garaje-aparcamiento dispondrán de un espacio horizontal o con una pendiente máxima del 5 % de 3 m. de ancho y 5 m. de profundidad entre la línea de fachada y la puerta de entrada a la rampa.

Artº 2.4.04.— Paso de vehículos sobre acera

En los pasos de vehículos sobre las aceras (vados), se observarán las prescripciones técnicas que se señalen, construyéndose con arreglo al modelo oficial.

Artº 2.4.05.— Superficie de iluminación y ventilación

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un octavo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un cuarto de la iluminación.

Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas cuando carezcan de iluminación y ventilación directas.

Artº 2.4.06.— Chimeneas

Las chimeneas de las calefacciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

A) Recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.

B) Se situarán, preferentemente, agrupadas en núcleos, y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.

C) Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.

D) La altura libre de la chimenea ha de ser, como mínimo, de 1'10 m., y como máximo de 3 m. En cualquier caso, ha de superar en 40 cm. cualquier obstáculo en terrazas planas situado a menos de 10 m. y del cumbrero en cubiertas inclinadas.

E) Si se trata de un edificio colindante con otros de mayor altura, las chimeneas han de resolverse, bien adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto, o bien separándose de ella la mayor distancia posible. En este caso, también se adoptará la altura libre máxima de 3 m.

Artº 2.4.07.— Retretes y aseos

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable, en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1'50 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1'95 m.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.