

TÍTULO OCTAVO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Capítulo I. Condiciones de edificabilidad

Artículo 86. Aplicación

En todo el ámbito del Plan Especial serán de aplicación las condiciones establecidas en este capítulo, salvo que en las Fichas correspondientes de la Memoria del presente Plan Especial se establezcan otras determinaciones que prevalecerán, o que se establezcan en planeamiento de rango superior.

Artículo 87. Tipología de la edificación

Con carácter general, corresponde con edificación entremedianeras, con o sin patio de manzana, o con aquéllas que resulten de la aplicación de las condiciones particulares de cada Grado de la Ordenanza (1-CH) en el ámbito del Plan Especial o, en su caso, las que se determinen en las correspondientes Fichas de la Memoria del presente Plan Especial

Artículo 88. Alineaciones de la edificación

Las alineaciones son las señaladas en el plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” del presente Plan Especial.

1. Con la sola excepción de aquellas que expresamente se modifican en el presente Plan Especial, se respetarán las alineaciones exteriores de manzana existentes, formadas por las fachadas o cerramientos actuales, según lo que se determina en los correspondientes Planos de Ordenación.
2. Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada, excepto los existentes.
3. Se respetarán las rasantes existentes, excepto aquellas que expresamente se modifican en este Plan Especial y que se determinan en el correspondiente Plano de Ordenación o sean resultantes de actuaciones propuestas en el Plan Especial.
4. En el caso de existencia de soportal, la alineación exterior en Planta Baja será la existente, manteniéndose asimismo la que determina el propio soportal en las plantas superiores.
5. La alineación interior para obras de nueva edificación, excepto en edificios protegidos, será la que se establezca en las condiciones particulares establecidas para cada Grado en que se divida la Ordenanza (1-CH) definida en el ámbito del Plan Especial, y en su caso, estuviere señalada en el correspondiente plano de Ordenación, o la que resulte de actuaciones propuestas en el Plan Especial

Artículo 89. Aprovechamiento urbanístico.

1. En aplicación de la legislación vigente, los propietarios podrán materializar el

aprovechamiento correspondiente a sus terrenos de acuerdo con el contenido siguiente:

- a) En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las condiciones de volumen establecidas para cada Grado en que se divida la Ordenanza (1-CH) definida en el ámbito del Plan Especial.
- b) En Suelo Urbano No Consolidado, el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector, que se determina en las correspondientes Fichas de la Memoria del presente Plan Especial.

Artículo 90. Condiciones de edificabilidad.

- 1. La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar las condiciones de volumen, o las que, que en su caso, figuren en las Fichas de las Actuaciones Integradas contenidas en el presente Plan Especial.
- 2. En las edificaciones catalogadas será de aplicación lo establecido en los artículos 72 y 73 de las Normas Particulares de Protección de este Plan Especial.

Artículo 91. Condiciones de volumen.

1. Alturas:

a) Altura máxima:

La altura máxima de edificación corresponde con el número de plantas que se reflejan en el plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” del presente Plan Especial, en las que se incluye la planta baja. Las edificaciones existentes cuyo número de plantas exceda del definido en dicho plano se entenderán disconformes con el planeamiento, si bien, en caso de obras de nueva edificación deberán observar dicho número de plantas, siendo la relación entre ésta y las alturas máximas de cornisa y alero la siguiente:

Nº de plantas	Alturas de cornisa y alero
I (Baja)	4,80 m.
II (Baja+1)	7,80 m.
III (Baja+2)	10,80 m.
IV (Baja+3)	13,80 m.
S	La existente

Asimismo, las alturas de las cornisas y aleros no podrán ser superiores ni inferiores, en más de un metro de las cornisas y aleros, respectivamente, de la edificación colindante, si la misma estuviera afectada por norma vinculante de conservación o de mantenimiento de la altura de fachada. Las alturas de cornisa serán uniformes en cada parcela, excepto en los casos de agrupación de parcelas, tanto en alineaciones exteriores como interiores.

b) Alturas libres:

En edificios construidos, protegidos o no, las alturas libres serán las existentes, autorizándose la continuidad de las actividades existentes aunque no se cumplieran las alturas libres establecidas.

En obras de nueva planta y/o ampliación, la planta baja tendrá una altura mínima libre superior a 2,80 m. y una máxima que podrá coincidir con la de mayor altura de las colindantes, siempre que no supere los 4 m., incluido el forjado. Las plantas de pisos tendrán una altura libre mínima de 2,50 m. y una máxima de 3,00 m., excluido el forjado. Las plantas bajo rasante tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.

2. Entreplantas:

Sólo se permitirá la construcción de entreplantas dentro de la planta baja, que computará a efectos de aprovechamiento, en las edificaciones que alberguen usos dotacionales públicos, y siempre que se respeten las demás determinaciones establecidas en el presente Plan Especial.

3. Aprovechamiento bajo cubierta:

En el ámbito del Plan Especial, no se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida.

Se permite, sin computar a efectos de edificabilidad, el aprovechamiento bajo cubierta para albergar instalaciones generales de la edificación o trasteros, así como el uso bajo cubierta como pieza habitable vinculada a la planta inferior cuando así se establezca expresamente en las condiciones particulares definidas para cada grado de la Ordenanza (1-CH).

4. Fondo máximo edificable:

Con carácter general, será el resultante de aplicar las siguientes condiciones de volumen establecidas para cada Grado en que se divida la Ordenanza (1-CH) definida en el ámbito del Plan Especial, o las que, en su caso, se determinen en el plano de Ordenación: 01-0. “Ordenación y Gestión del Suelo” y/o en las correspondientes Fichas de la Memoria del presente Plan Especial.

5. Bajo rasante:

Las plantas bajo rasante, cuando así lo permitan las condiciones de volumen establecidas para cada Grado en que se divida la Ordenanza (1-CH) definida en el

ámbito del Plan Especial, podrán ocupar la totalidad de la parcela, respetando los retranqueos que, en su caso, se establezcan en las mismas.

6. Retranqueos:

Cuando se establecieran retranqueos obligatorios en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan Especial, no se podrá ocupar el terreno comprendido entre la línea de retranqueo y las alineaciones de la parcela con ninguna construcción, incluso plantas bajo rasante, salvo los vuelos correspondientes a balcones, cornisas y aleros autorizados.

Artículo 92. Condiciones de la parcela.

1. A los efectos edificatorios no se determina parcela mínima, manteniéndose en los edificios construidos ya sean protegidos o no, el parcelario existente en el momento de aprobación del presente Plan Especial.
2. No se permite, salvo para usos dotacionales, la agrupación de parcelas, excepto para la recuperación de la parcelación longitudinal originaria que haya sufrido procesos evidentes de subdivisión y que se encuentren en algunos de estos supuestos:
 - a) Que la superficie de la parcela sea inferior a 60 m².
 - b) Que la fachada tenga un ancho inferior a 3 metros.
3. En los solares resultantes del derribo de edificios no protegidos se autorizarán las agregaciones de parcelas siempre y cuando se acuse en fachada el parcelario histórico existente en el momento de aprobación del Plan Especial o salvo que correspondan con actuaciones propuestas en este Plan Especial.
4. En los solares existentes, o en aquellos otros resultantes del derribo de edificios no protegidos no podrán segregarse parcelas de dimensiones inferiores a 10 m. de fachada y 12 m. de fondo, y 100 m² de superficie.
5. En las agrupaciones autorizadas de parcelas se respetarán las condiciones establecidas para cada una de las parcelas agrupadas.

Capítulo II. Condiciones estéticas y de composición

Artículo 93. Materiales y acabados.

1. Además de cumplir las condiciones estéticas generales definidas en el vigente Plan General, con el fin de promover la protección ambiental de esta zona tradicional de la ciudad, se procurará la conservación de las fachadas que alberguen características formales y constructivas propias que caracterizan este ámbito, así como la utilización de materiales y acabados propios del entorno y de la arquitectura tradicional local.

2. Se prohíbe el empleo de elementos y acabados no tradicionales en la zona, como cubiertas de pizarra, revestimientos metálicos, plástico, fibrocemento o de fábrica de bloque de hormigón visto, ladrillo caravista salvo en acabados tradicionales, aplacados en fachada, juntas y llagueados de color, carpinterías con acabados de brillo metálico o anodizado; así como la imitación de materiales nobles como granito, acabados, elementos ornamentales, falsos chapados, etc., por no constituir una aportación de creatividad arquitectónica y desvirtuar la edificación genuina del entorno. Se permiten solamente los revocos imitativos de otros materiales (piedra, ladrillo, etc.) cuando sean casos de reposición de acabados ya existentes. Se prohíbe expresamente la carpintería de aluminio anodizado en su color o dorada, y los vidrios reflectantes, de espejo o tintados.
3. No se permite el picado de los revestimientos de mortero existentes al objeto de dejar la fábrica vista, salvo que existan datos que demuestren que así era la solución originaria; y si así fuera, los rejuntados deberán seguir las soluciones tradicionales.
4. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable. Las cubiertas serán de teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas planas y terrazas, siendo obligatorio la disposición de aleros. Se utilizará preferentemente en las nuevas edificaciones el tratamiento exterior de fachadas a base de piedra natural, enfoscados, estucos y pinturas lisas o cualquier otro tipo de acabado que por textura y colorido se adecue al carácter del entorno, con predominancia de colores ocres. Excepcionalmente, y en aquellas edificaciones destinadas a usos dotacionales públicos que presenten una acusada singularidad, a juicio del Ayuntamiento, podrán emplearse elementos y acabados distintos a los señalados siempre que fueren acordes con el tratamiento singular de esas construcciones.
5. En las obras de nueva edificación que se realicen en solares procedentes de derribos autorizados, se respetarán aquellos elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente, tales como zócalos de piedra natural, portalones, escudos, elementos de forja, solados o peldañeados de sillería o cerámicos singulares, y otros, debiendo incorporarse a la nueva construcción que se proponga.

Artículo 94. Vuelos.

1. De las alineaciones de parcela o pública sólo podrán sobresalir cornisas, aleros, molduras, impostas y parte decorativa de los edificios.
2. A los efectos del presente Plan Especial podrán autorizarse otros salientes: balcones, balconadas, miradores, galerías, terrazas, cuerpos cerrados volados,

portadas y escaparates, marquesinas, toldos, muestras, banderines y anuncios publicitarios.

- a) Balcón es el saliente de un vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, con un vuelo máximo de 60 cms, teniendo sus tres planos verticales abiertos con barandilla metálica, y con un frente que no exceda de 30 cms. respecto de los límites laterales del hueco de acceso. Se recomienda la formación del piso de balcones mediante estructuras complementarias o bien soluciones en ménsula.
- b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven, con un vuelo máximo de 60 cms, teniendo sus tres planos verticales abiertos, sin antepechos de fábrica. Se podrán autorizar siempre y cuando queden justificados por la arquitectura tradicional existente en el entorno, debiendo disponerse solamente en la planta primera.
- c) Terraza es el espacio entrante o saliente no cerrado, cuando en este caso no cumpla las condiciones establecidas en los apartados anteriores.
- d) Mirador es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado en sus paramentos verticales.
- e) Galería, de características semejantes al mirador pero situado en la fachada trasera de la edificación, y ocupando la totalidad de su frente.
- f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, estando cerrada en sus cinco planos, con o sin huecos en alguno de los mismos.

Artículo 95. Salientes y entrantes en las fachadas.

1. Los vuelos, a excepción de las condiciones establecidas en el artículo anterior, tendrán un saliente máximo de 1/12 del ancho de la vía o espacio libre públicos a las que den, con una dimensión máxima de 1,00 m., y quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente, al igual que los salientes autorizados en las fachadas interiores de los edificios.
2. En calles de menos de 6 metros de ancho no se consentirá saliente alguno, salvo el del alero y las molduras, impostas o parte decorativa; y balcones. En los casos de chaflán coincidente con una calle más ancha, se consentirán salientes en la mayor y en el chaflán, y se permitirán los mismos vuelos por la fachada de la calle más estrecha en una longitud no superior a 3,50 metros.
3. En calles de más de 6 metros, desde el plano de la fachada situado en la alineación de la edificación, los salientes máximos permitidos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura libre sobre la rasante de la acera será igual o superior a 2,60 metros.
 - b) Los vuelos no podrán ocupar el espacio libre resultante de las separaciones mínimas obligatorias a fachada y linderos.
 - c) No pueden aplicarse vuelos sobre las partes de fachada comprendidas dentro de soportales o plantas bajas porticadas.
4. Se prohíben los cuerpos volados a patios de parcela o de manzana cerrados, siempre que excedan del fondo máximo edificable, salvo aleros, molduras, impostas o parte decorativa.
 5. En caso de autorizarse expresamente en las condiciones particulares de los Grados de la Ordenanza (1-CH) en el ámbito del Plan Especial, los cuerpos volados cerrados se extenderán como máximo a $1/2 L$, siendo L la longitud de fachada en cada calle.
 6. Los únicos elementos que no computarán en los vuelos serán las terrazas, balcones y balconadas totalmente abiertas o la parte de estos elementos que sobresalgan de la línea de fachada, siendo su antepecho de fábrica, metálica, etc. de una altura máxima de 1,20 metros; los miradores o galerías siempre que el hueco por el que se accede desde la pieza contigua no supere una anchura de 1,80 metros; y los cuerpos volados cerrados autorizados, salvo disposición en contra que se contenga en el planeamiento general.

Artículo 96. Terrazas entrantes.

Las terrazas entrantes tendrán una profundidad no superior a su anchura ni a su altura, contando la profundidad desde la línea de fachada o desde el vuelo, si lo hubiere. Computarán a efectos de edificabilidad por el 100% de la superficie comprendida al interior de la línea de fachada.

Artículo 97. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, generalmente a dos aguas, con vertiente a fachada y patio, y se formarán de acuerdo con las características de las existentes en las edificaciones que forman el frente de calle en que se sitúe la edificación. Los caballetes de la cubierta de edificaciones entremedianeras serán, salvo excepciones debidamente justificadas, paralelos a la fachada.

En obras de reestructuración, de nueva planta y/o de ampliación, la formación de la cubierta se realizará desde el borde superior del vuelo del alero con una pendiente no superior al 40% o 22°, sin superar una altura libre de la cumbrera de 3,60 metros desde la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Por encima de la envolvente teórica así trazada, sólo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, paneles de captación de energía solar, antenas e

instalaciones singulares que, excepcionalmente, pudieran autorizarse en función de su naturaleza.

La iluminación del espacio bajo cubierta, se realizará mediante lucernarios o ventanas situados en los faldones de la cubierta, no autorizándose quiebros en la misma, a excepción de las ventanas o troneras que excepcionalmente se autorizasen, cuando fueran característicos del entorno y a juicio del Ayuntamiento supongan una mejora compositiva en el diseño de fachadas y cubierta; correspondan con los ritmos compositivos de la fachada; y tengan unas dimensiones exteriores no superiores a 1,20 m. de frente y 1,60 m. de altura medida desde su cumbrera (con cubierta inclinada a dos aguas, pendiente máxima del 40% y sin aleros) al faldón de cubierta donde se apoya su frente.

La situación y dimensión de los huecos inclinados de iluminación en cubierta (tipo velux o similar) responderá a la composición general de la totalidad de la fachada, siendo la distancia de su borde inferior al plano de fachada superior a 2,00 m., medido en proyección horizontal y perpendicular, y siempre que sus dimensiones no superen 0,80 m. de anchura por 1,20 m. en el sentido de la pendiente de la cubierta.

Siempre que se mantenga la continuidad de los faldones de la cubierta, se autorizan, junto a la cumbrera, la colocación de materiales transparentes fijos o practicables como cubrición de tendedores o para ventilación e iluminación de las piezas habitables bajo cubierta, no pudiendo superar una distancia de 3 m. desde la línea de cumbrera.

Artículo 98. Cornisas y aleros.

1. Los salientes máximos de cornisas serán de 15 centímetros y de los aleros de un (1) metro desde la fachada, debiendo éstos construirse con un vuelo y características semejantes a los tradicionales existentes en el entorno. Sobre estos elementos no se permitirá ninguna construcción, ni siquiera antepechos.
2. Se prohíbe el remate de la edificación con petos lisos, salvo, excepcionalmente, en aquellas edificaciones destinadas a usos dotacionales públicos, en las que el Ayuntamiento los podrá autorizar en razón a su singularidad.
3. En la formación de los aleros se procurará la integración con las características de los existentes en el entorno, sin que puedan superar un espesor de 30 cms. en su frente.
4. Si existiera una distancia superior a 1,50 m. entre las alturas de cornisa y de alero, deberán disponerse huecos en fachada, de proporción vertical, de acuerdo con los ritmos compositivos de la misma.

Artículo 99. Otros salientes.

1. Los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares podrán sobresalir de la alineación de parcela un máximo de 10 centímetros para aceras de ancho

hasta uno cincuenta (1,50) metros; y de 15 centímetros si la acera tiene un ancho superior al mencionado.

2. Se prohíbe que las persianas, bastidores, puertas, vidrieras y demás elementos análogos de las construcciones se abran hacia el exterior, a excepción de los casos en que queden dentro de las repisas de los balcones o de los antepechos de las ventanas.
3. No se consentirán macetas ni jardineras voladas sobre la vía o espacios libres públicos, si no se autorizan expresamente y con carácter previo a su colocación.

Artículo 100. Medianerías.

Sin perjuicio de lo establecido en las normas restantes de este Plan Especial y de las determinaciones del Plan General vigente, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las medianerías y demás paramentos al descubierto, existentes o de nueva edificación, tendrán igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que forman parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento, siendo su adecuación obligatoria y con cargo al propietario.
2. Cuando lo considere necesario por su incidencia visual en determinados espacios urbanos, el Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, podrá asumir mediante ejecución subsidiaria la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las medianerías o paramentos al descubierto.
3. Las licencias de derribo que comporten medianerías vistas, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento de seguridad y ornato que deba darse a las mismas.

Artículo 101. Banderines y muestras.

1. Quedan prohibidos los anuncios perpendiculares a fachadas, con excepción de los banderines o banderolas tradicionales o que respondan a los criterios de diseño que establezca el Ayuntamiento. En su caso, se colocarán a una altura superior de 2,60 metros sobre la rasante de la acera, con un vuelo máximo de 0,80 metros y una superficie máxima de 0,50 m². Su diseño y tratamiento deberá justificar su integración con las características de la edificación del entorno.
2. Salvo que en las condiciones particulares del grado de Ordenanza correspondiente se autorizase expresamente, no se permiten anuncios luminosos pero sí iluminados, y en su caso, se requerirá la conformidad de los usuarios de los locales con huecos a menos de 10 m.
3. No se permitirá el tratamiento con rótulos y anuncios comerciales o publicitarios más que, en su caso, en la planta baja, salvo que su integración en el edificio estuviera previsto en el proyecto original de edificación y, excepcionalmente, se considere justificado por el Ayuntamiento.

4. En edificios catalogados, la incorporación de rótulos y anuncios se desarrollará en los límites definidos por los huecos, dejando libres las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos correspondientes.
5. Sólo se admitirán los anuncios paralelos a la fachada dentro de los huecos de la planta baja de la edificación, salvo cuando ésta sea objeto de una protección específica que lo prohíba.
6. Los rótulos sólo podrán situarse en la planta baja, y si se sitúan sobre macizos de obra estarán realizados en letra suelta, pudiéndose emplear rótulos transparentes con letras impresas cuando no se menoscabe a juicio del Ayuntamiento la calidad y composición de la fachada. No se permiten los rótulos en paredes medianeras.

Artículo 102. Marquesinas.

En el ámbito del Plan Especial se prohíben las marquesinas con la excepción de aquéllas que justificadamente, y a juicio del Ayuntamiento, contribuyan a realzar la edificación y el entorno en que se sitúan, debiendo respetar las características ambientales de la zona, y que se realicen en cerrajería y vidrio. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m. y su vuelo será inferior en todo caso a 50 cm. de la línea de bordillo, de arbolado o de mobiliario urbano, en su caso, y sin superar en ningún caso una longitud de 1,20 m. El canto de las marquesinas no superará los 0,30 m.

Artículo 103. Tratamiento de plantas bajas y locales comerciales.

1. En las obras de nueva edificación y de reforma, el tratamiento de las plantas bajas deberá responder a las propuestas compositivas del resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación, en el que deberá constar una justificación expresa del diseño propuesto y su ajuste a las trazas originales del edificio, fundamentado en un estudio de las referencias documentales existentes.
2. Asimismo, no se admitirán proyectos de edificación con fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja. El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, a cuyo efecto deberán justificarse los siguientes aspectos:
 - Relación hueco/muro.
 - Líneas y ritmos verticales compositivos.
 - Tamaño y proporción de huecos.
 - Materiales de fachada, tanto constructivos como accesorios y ornamentales.
3. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus límites ni desfigurar sus proporciones ni carácter. En los proyectos de instalaciones

comerciales se incorporará plano de fachada completa del edificio a escala adecuada y fotografías de fachada y de los elementos de interés, así como estudio del ajuste en su caso al proyecto original del edificio, deducido de la documentación histórica existente, especialmente de la contenida en el Archivo Municipal. Será preceptivo que los proyectos incorporen una descripción detallada del equipamiento de fachada del local comercial incluidos rótulos y toldos móviles o fijos.

4. No se permitirá, en edificios catalogados, el rasgado horizontal de huecos de fachada para aumentar los existentes, salvo en casos excepcionales, perfectamente justificados por razones de salubridad o mejora de la composición general del edificio. Asimismo, no se permitirá el rasgado vertical de huecos de fachada convirtiendo ventanas en puertas, a excepción de los casos en que no fuera posible otro acceso y no se afectará negativamente al orden compositivo de la fachada.

Artículo 104. Elementos ornamentales.

La reforma de elementos arquitectónicos de fachada, como paramentos, cornisas, impostas, pilastras, mochetas, etc., se justificará siempre en función de la coherencia de la composición global de la fachada, así como del diseño del propio elemento individualizado.

Artículo 105. Condiciones de las instalaciones.

1. Todas las instalaciones que se realicen en los edificios construidos o en construcción, formarán parte del proyecto global de construcción o serán objeto de proyecto particular de las mismas; si bien las que por su simplicidad así se consideren por el Ayuntamiento, podrán ser objeto de una Memoria y esquema adjunto de la misma, para solicitar la preceptiva licencia urbanística municipal.
2. Las instalaciones de los edificios, a excepción en su caso, de las bajantes de pluviales, no se ejecutarán vistas por las fachadas de la edificación, y si normativamente fuera obligada por aplicación de normativa sectorial, será objeto de proyecto detallado, en el que se planteará su integración en la composición de la fachada afectada.

Cuando sea imprescindible situar en fachada, acometidas o cajas de registro o elementos similares, deberán situarse donde el impacto visual o estético sea menor, realizándose un cajeadado en aquélla para su alojamiento interior sin sobresalir del plano de fachada e integrado con ésta, salvo que existan materiales y acabados de especial valor que, a juicio del ayuntamiento, desaconsejen esta solución. Los casetones de ascensores y cuartos de máquinas que se sitúen en el espacio bajo cubierta deberán Integrarse en su formación, sin sobrepasar los faldones de la misma.

3. En general, todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea, obligándose la empresa suministradora a la reparación completa, a su costa, de las zonas completas del pavimento y acabados afectados. Preferentemente, y cuando el Ayuntamiento así lo exija, las diferentes instalaciones deberán ejecutarse conjuntamente por tramos de viario, a efectos de procurar la coordinación en la ejecución de estos servicios.
4. Los elementos de las instalaciones o antenas que deban situarse en el exterior o en cubierta de las edificaciones se colocarán procurando el menor impacto visual. Únicamente se autoriza la instalación de una antena de TV y otra de radio por edificación. No se permite la instalación de antenas de telefonía móvil dentro del ámbito del Plan Especial.

Capítulo III. Condiciones de higiene de los edificios

Artículo 106. Piezas habitables.

1. Se entiende por "pieza habitable" cualquier parte de un edificio, vivienda o local en que pueda producirse la estancia prolongada o sedentaria de personas: tales como, en una vivienda, la estancia, el comedor, la cocina, los dormitorios y, en su caso, el despacho doméstico.
2. En plantas bajo rasante sólo se autoriza la instalación de piezas habitables si no están destinadas a usos residenciales, siempre y cuando estén vinculadas a la planta baja.
3. Para considerar como pieza habitable el espacio bajo cubierta, deberá cumplirse las condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la normativa sectorial vigente.

Artículo 107. Piezas no habitables.

1. Cuando no cumplan la condición de "local exterior", en las piezas no habitables tales como lavaderos interiores, aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas y trasteros se admiten los sistemas de ventilación forzada con conductos (independientes de los de salida de humos de combustión), con sección mínima de colector de 400 cm² y 150 cm² los conductos individuales coronados con aspirador estático.
2. Cada local de trastero sólo podrá disponer de un hueco de iluminación y ventilación, de superficie máxima de 1 m².

Artículo 108. Local exterior.

Se considera que un local es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio.

1. Salvo en aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle (siempre que cuenten con instalación mecánica

de ventilación y acondicionamiento de aire), las piezas habitables deben cumplir la condición de "local exterior" y las correspondientes de superficies de huecos de iluminación y ventilación.

2. En los edificios con uso predominante de oficinas se exigirá en cualquier caso el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación mínimas.
3. Las oficinas no tendrán limitadas su situación, sea interior o exterior de acuerdo con el artículo siguiente.

Artículo 109. Vivienda exterior.

1. Se considera que una vivienda es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos tiene una fachada con una longitud mínima de tres (3) metros y al menos una pieza habitable con hueco a calle, plaza o espacio libre público o privado en contacto directo con viario público. En caso de ser una única pieza habitable, deberá ser estancia-comedor.
2. Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores".
3. Excepcionalmente, cuando se trate de obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores o de reconstrucción, se considerará también que una vivienda es "exterior" cuando al menos la mitad de sus piezas habitables tengan huecos a "patio principal" que cumpla las condiciones siguientes:

Altura del paramento opuesto (m.)	Vista recta mínima (m.)	Superficie mínima del patio (m ²)
H	$V = 5,50 + (0,25 \times H)$	V^2

En la medición de la vista recta se permite la tolerancia siguiente: Podrá disminuir hasta un máximo de un 20 % siempre que la superficie del patio interior principal aumente como mínimo en el mismo porcentaje.

Artículo 110. Condiciones de vivienda y local exterior

1. En viviendas integradas en obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores y de reconstrucción podrá admitirse como pieza habitable una habitación con segundas luces, si la cocina y al menos otras dos piezas cumplen la condición de local exterior; y una habitación con segundas luces más por cada grupo de tres piezas que cumplan dicha condición. En ningún caso se admitirá que un dormitorio ventile a través de un baño, cocina o escalera.
2. En el supuesto de segundas luces se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación mínimas que se indican a continuación:
 - a) El hueco por donde entre la primera luz se abrirá a calle, plaza, espacio libre público o privado en contacto directo con viario público, o patio de manzana.
 - b) Cada uno de ambos huecos, el de primera y el de segunda luz, tendrá una superficie mínima de 2,5 m², de los cuales al menos 1,5 m² en el de primera luz y 1 m² en el de segunda serán de cristal que deje pasar la luz blanca.

- c) El hueco de segunda luz será completamente practicable y comenzará a nivel del suelo.
- d) La segunda luz no se tomará de dormitorios ni de cocinas.
- e) La pieza con primera luz no tendrá un fondo mayor de 6 metros, ni mayor de 4 metros la que reciba la segunda, ambas medidas sobre la normal al hueco de la fachada.
- f) Las cocinas podrán tener segundas luces a través de la terraza tendedero.

Artículo 111. Ventilación e iluminación mínimas

- 1. Todo local destinado a alojamiento deberá ser ventilable, permitiendo el paso del viento por voluntad del usuario; y deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, que no dependa de la presencia o no del viento, ni de su paso a través del mismo.
- 2. Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable no inferior a un veinteavo (1/20) de su superficie útil.
- 3. Las cocinas y cualquier otra pieza en la que se produzcan combustiones o gases dispondrán o bien de una ventana o bien de conductos independientes para su eliminación, que garantizarán al menos dos renovaciones del aire contenido cada hora.
- 4. Las zonas de servicio en portales (cuarto de basuras, de instalaciones de electricidad, de agua o de almacenamiento) deberán disponer, al menos, de ventilación interior.
- 5. La superficie de los huecos de iluminación no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil del local.
- 6. En edificios protegidos o con uso de equipamiento podrán mantenerse las condiciones existentes de iluminación y ventilación de piezas habitables, así como de las escaleras.

Artículo 112. Escaleras

- 1. No se admiten escaleras sin luz natural o sin ventilación, salvo en los tramos situados en plantas bajo rasante (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación o medio semejante) y en las interiores de viviendas unifamiliares o locales. Cuando la apertura sea a fachada o a patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 0,80 m² y de ventilación no inferior a 0,50 m².
- 2. En edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante se admite la iluminación cenital, resolviendo la ventilación por medios mecánicos o chimenea adecuada, siempre que el hueco (central o lateral) bajo el lucernario quede libre en toda su altura y tenga un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 1,00 m². El lucernario se dispondrá sobre el hueco central o lateral, podrá inscribir un círculo de

1,10 metros de diámetro y tendrá una superficie igual o superior a 5 m². En su construcción se emplearán materiales traslúcidos.

Artículo 113. Ascensores

Será obligado disponer de ascensores en los edificios de altura igual o superior a cuatro plantas (Baja + 3), o que tengan alguna planta a altura igual o superior a 14 m. desde la rasante de la calle en el eje del portal.

Artículo 114. Patios, condiciones generales.

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.
2. Según sus características se distinguen los siguientes tipos básicos:
 - a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación.
 - b) Patio de manzana: es aquel que está definido por las alineaciones interiores de la edificación, resultantes de alineaciones interiores o de otras condiciones de edificación impuestas por el planeamiento.
3. El pavimento de los patios no podrá estar a más de un metro por encima o debajo del suelo de cualquiera de los locales que abran a él. Deberá preverse el acceso a los mismos desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario.
4. Para determinar las dimensiones mínimas, la altura de los paramentos se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga luz y ventilación al mismo, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
4. Las dimensiones mínimas de los patios se mantendrán en toda su altura, sin computar, en su caso, la mayor distancia de los paramentos retranqueados.
5. Las vistas rectas se contarán a partir del paramento exterior del muro cuando los huecos sean ventanas, y desde el punto más saliente cuando existan o se prevean cuerpos salientes. Ni las vistas rectas mínimas ni las dimensiones mínimas de los patios podrán reducirse con vuelos de ningún tipo, salvo los de la cornisa y alero.
6. En los patios, excepto que las normas particulares de la Ordenanza y las Fichas de Actuaciones Integradas del presente Plan Especial determinen lo contrario, no se admitirán construcciones de ningún tipo, salvo las salidas de ventilación o de iluminación de plantas inferiores. Si se autorizasen expresamente, se permitirá la ocupación de los patios en planta baja, la cubierta de éstos no podrá situarse a menos de 3 m. de la alineación de fachada si existiera algún hueco de iluminación o ventilación correspondiente a pieza habitable. En todo caso, la cota máxima superior de la cubierta interior no podrá superar en 1,20 m. la cota del piso de cualquier pieza habitable en la primera planta del edificio.

Artículo 115. Patios interiores.

Los patios interiores cumplirán las condiciones dimensionales siguientes:

1. En viviendas unifamiliares aisladas: Los patios deberán poder inscribir un círculo con diámetro mínimo un tercio de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren ($h/3$), con un mínimo de 2 metros. Cuando, por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor de 12 metros cuadrados.
2. En otras tipologías edificatorias: Las vistas rectas tomadas en el eje de cualquier hueco de cualquier pieza habitable en un patio interior no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros. Los patios deberán poder inscribir un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{3}$ de su altura y no inferior a 3 metros, siendo la altura la correspondiente hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de las fachadas que lo encuadren.
3. En los edificios protegidos podrán mantenerse los patios existentes aunque sean de menores dimensiones que los determinados por estas Normas.

Artículo 116. Patios adosados a linderos y patios abiertos.

En caso de autorizarse, los patios adosados a linderos y los abiertos cumplirán las condiciones del artículo anterior, considerándose paramento frontal de los patios adosados la linde y, en los patios abiertos, la línea de edificación. No se permiten los patios abiertos a fachada.

Artículo 117. Patios mancomunados.

1. Para que un patio adosado a lindero pueda considerarse común a dos parcelas colindantes, para completar las dimensiones mínimas del patio, debe haberse constituido la mancomunidad o el derecho real de servidumbre entre ambas propiedades, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
2. Los patios mancomunados podrán dividir su planta inferior con rejas o cancelas, pero no con obra de fábrica. Los linderos de parcela de patios adosados no mancomunados podrán cerrarse con muro de fábrica de 3 metros de altura máxima.

Artículo 118. Patinillos

Los patinillos de ventilación e iluminación (se entiende por tales los patios con alguna dimensión menor que la reglamentaria) se autorizarán exclusivamente en supuestos de obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores y de reconstrucción, si a los mismos no abren huecos piezas habitables (excepto si éstas abren otros huecos a fachada o patio), siempre que tengan un lado mínimo de 1 metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.