

Especiales:

- 19.^a Comercial.
- 20.^a Histórica, arqueológica, artística, monumental y estética.
- 21.^a Ferroviaria.
- 22.^a Portuaria.
- 23.^a Franca.
- 24.^a Militar.
- 25.^a Sanitaria.
- 26.^a Sanitaria con tolerancia de vivienda.

Zonas verdes:

- 27.^a Deportiva.
- 28.^a Recreativa.
- 29.^a Cementerios.
- 30.^a Parque urbano.
- 31.^a Parque forestal.
- 34.^a Protección de carreteras.
- 38.^a Bosque.

2. La delimitación de cada una de estas zonas es la que figura en el plano a escala 1 : 10.000 adjunto a estas Ordenanzas (anexo n.º 1).

Art. 2.º Los tipos de ordenación correspondientes a las zonas enumeradas en el artículo anterior son, de conformidad con lo establecido en las Normas urbanísticas del Plan comarcal, los que se determinan en el anexo n.º 2 de estas Ordenanzas.

Art. 3.º Los planes parciales de ordenación que se aprueben como desarrollo del Plan comarcal podrán modificar la división del terreno urbano, a efectos de su distinta utilización, a que se refieren los artículos anteriores, mediante la creación de otras nuevas zonas, la variación del perímetro de las actuales o la alteración de la reglamentación del uso posible en cada una de ellas.

TITULO PRIMERO

ORDENANZAS DE VOLUMEN

CAPÍTULO PRIMERO

Urbanización y parcelación

Art. 4.º 1. Cuando para un sector o núcleo determinado no exista plan parcial aprobado, el propietario o asociación de propietarios interesados en su urbanización podrán formar dicho plan, que deberá ser redactado por técnico legalmente competente y contener los documentos que prescribe el art. 10 de la Ley de 12 de mayo de 1956, sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana.

2. El plan parcial así formado será sometido a la consideración del Ayuntamiento, que podrá admitirlo o no a trámite, y, en este segundo caso, introducir las modificaciones que estime convenientes y proponer su aprobación definitiva.

3. Las personas a quienes interese edificar en terrenos ordenados según planes o, en su defecto, alineaciones y rasantes aprobadas pero no llevadas a la práctica,

podrán presentar al Ayuntamiento el correspondiente proyecto de urbanización para su tramitación y aprobación, si procediere. Dicho proyecto deberá ser redactado por técnico legalmente competente y contener los documentos indicados en el art. 11 de la citada Ley, estar debidamente relacionado con los planes y proyectos oficiales y con las urbanizaciones existentes y detallar minuciosamente y fundadamente la parcelación con indicación del tamaño de las parcelas y sus condiciones de edificación, de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas.

4. Los proyectos redactados por particulares habrán de consignar, además de los indicados en el apartado 3, los siguientes datos:

- a) memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización ;
- b) nombre, apellidos y dirección de los promotores y de los demás propietarios afectados ;
- c) modo de ejecutar las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas ;
- d) compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares ;
- e) garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, y
- f) medios económicos de toda índole de que se disponga.

Art. 5.º 1. Los terrenos de propiedad particular, destinados a espacios libres para el servicio de uno o varios edificios independientes, que tengan o puedan tener sobre aquéllos servidumbres de paso, luces, vista o desagüe, deberán estar dotados de las necesarias instalaciones de pavimentación, alcantarillado, iluminación, riego y vegetación, cuyo establecimiento y conservación correrá en todo caso a cargo exclusivo de los propietarios interesados.

2. Los mencionados espacios libres de edificación deberán cercarse con valla de 1 m. de altura como mínimo, en todo el perímetro que linde con la vía pública, y en sus accesos se indicará en forma visible el carácter particular de la propiedad. La parte opaca de la valla indicada no podrá tener una altura superior a 1 m.

3. Cuando los espacios libres o los edificios que de ellos se beneficien pertenezcan a varios propietarios, éstos responderán solidariamente de las obligaciones impuestas en los párrafos anteriores, y deberán constituirse en asociación para el cumplimiento de dichas obligaciones. La distribución de los gastos entre los propietarios asociados será, salvo pacto en contrario, proporcional al volumen edificable que corresponda a la propiedad de cada uno.

4. En el ejercicio de la función de policía urbana, la Alcaldía podrá sancionar con multa, en la cuantía máxima autorizada por la Ley, la infracción de lo dispuesto en este artículo, y requerir a los propietarios afectados para que, en el plazo que al efecto se señale, establezcan o reparen las instalaciones de los espacios libres, cuando existiere perturbación o peligro de perturbación grave de la tranquilidad, seguridad, salubridad o moralidad ciudadana, con el fin de restablecerlas o conservarlas. Si este requerimiento no fuera atendido, la Corporación municipal podrá acordar la ejecución de las obras necesarias, por cuenta y riesgo de los interesados, y exigir por anticipado, y, en su caso, por el procedimiento de apremio, de la asociación y, en su defecto, de cada uno de los propietarios, el importe íntegro de aquéllas.

Art. 6.º 1. Las superficies y longitudes de fachada mínimas a la vía pública de cada parcela y para cada zona serán, salvo casos muy especiales o comprendidos entre edificios ya construidos, las siguientes:

| Zonas | Fachada mínima | Parcela mínima |
|---|-------------------|-------------------|
| | metros | m.² |
| 1. ^a Casco antiguo | 6 | — |
| 2. ^a Ensanche intensivo | 8 | — |
| 3. ^a Ensanche semintensivo | 7 | — |
| 4. ^a Residencial urbana intensiva | 15 | — |
| 5. ^a Residencial urbana semintensiva | 15 | — |
| 6. ^a Suburbana semintensiva | 6 | — |
| 7. ^a Suburbana extensiva | 5 | — |
| 8. ^a Suburbana aislada | 8 | 150 |
| 9. ^a Ciudad jardín intensiva | 10 | 250 |
| 10. ^a Ciudad jardín semintensiva | — | 400 |
| 11. ^a Ciudad jardín extensiva | — | 1.000 |
| 13. ^a Bosque urbanizado | — | 4.000 |
| 14. ^a Tolerancia de vivienda e industria | 8 | — |
| 19. ^a Comercial | 8 | — |
| 25. ^a Sanitaria | — | 1.000 |
| 26. ^a Sanitaria con tolerancia de vivienda | — | 600 |
| 38. ^a Bosque | — | 50.000 |

2. En las zonas 8.^a, 9.^a y 10.^a, cuando se proyecten edificios pareados, las longitudes de fachada y las superficies de parcela mínima se reducirán en un 20 por 100. Esta reducción no se permitirá, para análogo supuesto, en la zona 11.^a o de ciudad jardín extensiva.

3. Las zonas 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31 y 34.^a no están sujetas a mínimos de fachada ni de superficie.

CAPÍTULO II

Alineaciones, rasantes y profundidad edificable

Art. 7.º 1. Toda construcción de nueva planta o de adición de plantas a otra existente, deberá sujetarse a las alineaciones y rasantes oficiales de la calle de su emplazamiento. Se exceptúan de ambas obligaciones las cercas provisionales. En las construcciones que, por razón de la zona de edificación donde radiquen, deban o puedan separarse de las alineaciones oficiales, las cercas definitivas de sus solares se sujetarán a éstas y a las rasantes que rijan.

2. En la construcción de vados no se alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de fachada y acera.

Art. 8.º Tendrán la consideración de alineaciones, a los efectos de estas Ordenanzas, además de las de la vía pública:

1.º Las que correspondan a los patios interiores de manzana en las zonas en que tales patios existan, si bien serán admitidos los retranqueos o separación de tales alineaciones interiores en los casos en que la reglamentación de cada zona no lo exija.

2.º Las fijadas para los bloques aislados, cuando queden determinadas por los planes de ordenación de una manzana o sector.

Art. 9.º 1. En las zonas de Casco antiguo y de Ensanche intensivo, las construcciones se ajustarán a la alineación oficial de la calle y deberán ocupar todo el ancho del solar en todas las plantas que se construyan hasta la altura reguladora.

2. En la zona de Ensanche Semintensivo, las construcciones deberán situarse en la alineación oficial de la calle en todas sus plantas, y ocupar todo el ancho del solar al menos en la planta baja, salvo en casos muy singulares y justificados y siempre que recaiga informe favorable de la Comisión de Urbanismo, o cuando el Ayuntamiento, a petición de todos los propietarios de la manzana, autorice una ordenación especial.

3. En las zonas Residencial urbana intensiva y semintensiva, en los tipos de edificación continua y manzana cerrada, será obligatorio que las construcciones se sitúen en la alineación oficial de la calle y del patio central de manzana, y que ocupen todo el ancho del solar en todas las plantas que se construyan hasta la altura reguladora.

4. En la zona Suburbana semintensiva y extensiva, las construcciones deberán situarse en la alineación de la vía pública, en la planta baja, permitiéndose los retranqueos en las medianerías en todas las plantas, y en la alineación oficial de la calle en las plantas superiores a la planta baja.

5. En la zona Suburbana aislada, las construcciones deberán retrasarse un mínimo de 3 m. de la alineación oficial de la calle, y de 1'50 m. de los demás límites de parcela.

6. En la zona de Ciudad jardín intensiva, la distancia mínima desde la fachada a la vía pública hasta la alineación oficial de la calle será de 3 m. Las distancias promedias entre las demás fachadas y los límites de parcela serán de 3 m., sin que la distancia mínima pueda ser menor de 2 m.

7. En la zona de Ciudad jardín semintensiva, la distancia promedia de las fachadas a la vía pública, hasta la alineación oficial de la calle, será de 6 m., sin que en ningún punto dicha separación pueda ser menor de 4 m. Las distancias promedias entre las otras fachadas y los límites de la parcela serán de 3 m., sin que la mínima pueda ser menor de 2 m.

8. En la zona de Ciudad jardín extensiva, la distancia promedia de las fachadas a la vía pública, hasta la alineación oficial de la calle, será de 10 m., sin que en ningún punto dicha separación pueda ser menor de 6 m. Las distancias promedias entre las otras fachadas y los límites de la parcela serán de 5 m., sin que la mínima pueda ser menor de 4 m.

9. En la zona de Bosque urbanizado, la distancia mínima de las fachadas a la vía pública, hasta la alineación oficial de la calle, será de 15 m., y las distancias mínimas a los demás límites de la parcela será de 10 m.

10. En la zona de Tolerancia de vivienda e industria, será obligatorio que las construcciones se ajusten a la alineación oficial de la calle en todas su plantas, pero podrán retrasarse de los lindes laterales. Según la categoría de las industrias de que se trate, la separación de las medianerías podrá ser obligatoria, pero evitándose medianerías al descubierto, visibles desde la vía pública.

11. En las zonas de Gran y Mediana industria no se establece limitación en cuanto a alineaciones de los edificios emplazados en las mismas.

12. En la zona Comercial será obligatorio que las fachadas se ajusten a la alineación oficial y ocupen la totalidad del ancho del solar en todas sus plantas, y será obligatoria la construcción a toda altura hasta la máxima establecida por estas Ordenanzas. Esto no obstante, en circunstancias especiales, debidamente justificadas en el proyecto, se admitirán los retrocesos de fachada, siempre y cuando no se produzcan con ello medianerías al descubierto.

13. En la zona Sanitaria, la distancia mínima de las fachadas a los lindes de la parcela deberá ser igual, como mínimo, a la altura del edificio.

14. En la zona Sanitaria con tolerancia de vivienda, todas las fachadas de los edificios que se construyan en una parcela deberán distar, como mínimo, 5 m., de las alineaciones oficiales y límites de la parcela. En los edificios sanitarios, la separación será, como mínimo, igual a la altura del edificio.

15. La distancia promedia de separación o retranqueo de las fachadas con respecto a las alineaciones oficiales o lindes del solar a que se refiere este artículo, se calculará partiendo de una sola edificación ideal que ocupe el tanto por ciento máximo de superficie edificable del solar.

CAPÍTULO III

Alturas

Art. 10. Los edificios de la zona de Casco antiguo podrán elevarse hasta una altura máxima establecida por el Ayuntamiento para cada sector de calle, situado entre dos esquinas o chaflanes con las calles transversales, cuya altura será el promedio de las alturas de los edificios existentes en relación con la longitud de sus fachadas. Para establecer este promedio se dividirá, por la suma de las longitudes de las fachadas, la de los productos de cada longitud por su altura respectiva, considerándose construidas hasta la altura reguladora máxima correspondiente a la calle aquellos solares no edificados o edificados a menor altura, y como construidos hasta la misma altura reguladora máxima los que formen esquina o chaflán con las calles transversales; se tomará como altura definitiva la que corresponda a la inmediata superior a dicho promedio en el cuadro de alturas del artículo siguiente. Esta altura podrá ser fijada discrecionalmente por el Ayuntamiento cuando consideraciones de orden especial de la calle así lo aconsejen.

Art. 11. 1. En las zonas de Ensanche intensivo, Residencial urbana intensiva, de Tolerancia de vivienda e industria, Industriales y Comercial, las alturas reguladoras máximas y el número de plantas tope serán las establecidas en el siguiente cuadro:

| Ancho de la calle | Altura reguladora máxima metros | Planta tope |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| De menos de 8 m. | 12'20 | Planta baja y 2 pisos |
| De 8 m. a menos de 12 | 15'25 | Planta baja y 3 pisos |
| De 12 m. a menos de 15 | 18'30 | Planta baja y 4 pisos |
| De 15 m. a menos de 20 | 21'35 | Planta baja y 5 pisos |
| De 20 m. a menos de 30 | 24'40 | Planta baja y 6 pisos |
| De 30 m. en adelante | 27'45 | Planta baja y 7 pisos |

2. En la barriada de la Barceloneta, sector limitado por los paseos Nacional y Marítimo, y las calles de Andrés Doria, de Cermeño y de Ginebra, las calles de menos de 12 m. de anchura se asimilarán, a los efectos de altura reguladora máxima y número de plantas tope, a las de dicha medida. No se autorizarán en las casas, con frente a tales calles, las construcciones previstas en los apartados a) y g) del art. 25 de estas Ordenanzas.

Art. 12. En las zonas de Ensanche semintensivo, Residencial urbana semintensiva y Suburbana semintensiva, las alturas reguladoras máximas y número de plantas tope serán las establecidas en el siguiente cuadro:

| Ancho de la calle | Altura reguladora máxima | Planta tope |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| | metros | |
| De menos de 11 m. | 12'20 | Planta baja y 2 pisos |
| De 11 m. a menos de 15 | 15'25 | Planta baja y 3 pisos |
| De 15 m. en adelante | 18'30 | Planta baja y 4 pisos |

Art. 13. 1. En las zonas Suburbanas extensiva y aislada, en las de Ciudad jardín, en la de Bosque urbanizado y en los edificios destinados a vivienda en la zona Sanitaria con tolerancia de vivienda, la altura máxima edificable será la de 11 m., correspondiente a planta baja y dos pisos.

2. En las restantes zonas regirán las alturas fijadas en las reglamentaciones especiales que para cada caso se aprueben.

Art. 14. En todos los casos la planta baja podrá ser sustituida por semisótanos y entresuelo.

Art. 15. En las zonas de Casco antiguo, Ensanche, Residencial, Suburbana semintensiva, Suburbana extensiva, de Tolerancia de vivienda e industria, Industrial y Comercial, las alturas reguladoras máximas se contarán, a los efectos de estas Ordenanzas, en la vertical de la cara externa de la pared de fachada hasta la línea de arranque de la cubierta y con arreglo a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Art. 16. Para los edificios de frente a una sola vía, si la rasante de la calle, tomada en la alineación oficial, es tal que la diferencia de niveles entre el centro de la fachada y el punto de cota más elevado de dicha rasante, en el trozo correspondiente a la mencionada fachada, es menor de 0'60 m., la altura reguladora máxima se tomará en el eje de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto (fig. 1). Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0'60 m., la mencionada altura se tomará, a partir de 0'60 m., por debajo del punto de cota más elevado de la rasante en la porción antes indicada. Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a diferencias de elevación de altura reguladora máxima sobre la rasante de la acera, entre determinados puntos de la fachada, superiores a 3 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda (figs. 2 y 3).

Art. 17. Cuando se trate de edificios con frente a dos o más vías de igual anchura, formando esquina o chaflán, si se proyecta dar a todo el edificio la misma altura, se operará con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola, en igual forma que la prevista en el artículo anterior. Si, por el contrario, dada la rasante de las calles se prefiere, o resulta obligado en méritos de lo establecido en el artículo anterior, dar al edificio alturas distintas, podrán considerarse subdivididas las fachadas en dos o más secciones y se operará con ellas independientemente, con arreglo a lo regulado en dicho artículo (figs. 4 y 5).

Art. 18. 1. Para los edificios con frente a dos o más vías, de igual o distintas anchuras, que no formen esquina ni chaflán, si se pretende dar a todo el edificio una altura igual, ésta será el promedio de las que correspondan a las distintas fachadas, siempre que el exceso de altura que se produzca en cualquiera de ellas no sea superior a 3 m. Si así fuera, habría de rebajarse la altura media a este límite máximo. Si, por el contrario, se proyectase establecer alturas distintas, las que

resultaren mayores sólo podrán extenderse hasta donde encuentren superficies regladas, cuyas generatrices resbalen por líneas horizontales situadas en los paramentos exteriores de la alineación oficial de fachada a las alturas reguladoras máximas que correspondan a los otros frentes y perpendicularmente a las mismas, y cuya inclinación sobre el plano horizontal sea de 45° (figs. 6 y 7).

2. Cuando de la aplicación de las reglas del párrafo anterior resulte limitación en la altura reguladora máxima, se respetará ésta desde la fachada a la calle que la produzca hasta una profundidad determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones oficiales (fig. 8).

Art. 19. 1. Cuando se trate de edificios con frente a dos o más vías de distinta anchura, formando esquina o chaflán, si se proyecta dar al edificio una altura única, ésta vendrá determinada por la altura reguladora máxima correspondiente a la fachada a la vía de menor anchura, siempre que ésta, por razón de las rasantes de las calles, no produzca en ninguna fachada un exceso de altura superior a 3 m. Si así fuera deberá rebajarse la altura a este límite máximo (fig. 9).

2. Si se desea dar al edificio alturas diversas, se permitirá que las alturas reguladoras máximas correspondientes a las calles de mayor ancho puedan correrse por las calles más estrechas adyacentes hasta una profundidad equivalente al doble del ancho de la calle, con un tope máximo de 30 m., contados desde la arista de la esquina o chaflán. En el caso de que el doble ancho de la calle fuera inferior a 20 m., se considerará esta profundidad como la que pueden alcanzar las alturas mayores. El resto del edificio podrá construirse a la altura que corresponda por el ancho de la calle a la que dé frente; esto no obstante, las alturas más elevadas podrán extenderse hasta donde encuentren planos inclinados a 45°, trazados por líneas horizontales, situadas unas en el paramento exterior del edificio en la alineación oficial, a la altura reguladora máxima que le corresponda, según la calle a que dé frente, y otras a estas mismas alturas en las líneas divisorias con los predios vecinos (fig. 10).

Art. 20. En las zonas Suburbana aislada, de Ciudad jardín, Bosque urbanizado, Sanitaria y Sanitaria con tolerancia de vivienda, la altura máxima edificable, calculada de acuerdo con lo reglamentado en los artículos 13 y 15, se aplicará a partir de la cota natural del terreno en el centro de gravedad de la planta del edificio (fig. 11).

Art. 21. La altura de los locales auxiliares permitidos en determinadas zonas de edificación aislada, de conformidad con el art. 44, no podrá sobrepasar un máximo de 3'30 m., medidos en la forma indicada en el artículo anterior.

Art. 22. 1. En las zonas Residenciales urbanas, con bloques independientes, y en general siempre que en una manzana la construcción tenga dicho carácter, la altura reguladora máxima se tomará sobre la cota promedia de las cotas que corresponden a los puntos medios de las diferentes fachadas que limitan cada manzana (figura 12).

2. En las demás zonas, las alturas reguladoras máximas se aplicarán de acuerdo con su reglamentación propia, y de no fijarse en ésta de modo especial el procedimiento a seguir para su determinación, se aplicará por analogía el dispuesto para la zona que le sea más afín.

Art. 23. 1. El ancho de la calle, a los efectos de determinación de las alturas edificables, se estimará en la suma de las distancias mínimas de los extremos del solar, en la alineación oficial, al eje de la vía. Cuando esta suma resultare inferior en un 3 por 100 o menos, a la medida en virtud de la cual, según determinan los cuadros contenidos en los arts 11 y 12 de estas Ordenanzas, se pase de una a otra altura reguladora máxima, se considerará como si la anchura de la calle o porción de la misma de que se trate alcanzare aquella medida, a los efectos de los expresados artículos y sus concordantes (fig. 13).

2. El espacio vial, formado por los chaflanes de calles, no se considerará nunca como plaza, ni influirá en el cálculo de la anchura de aquélla (fig. 14).

Art. 24. 1. Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas edificables, que vendrán fijadas por la mayor de las alturas reguladoras máximas correspondientes a las calles que forman la plaza o afluyen a la misma en las manzanas que la limitan o determinan (fig. 15).

2. No se tendrán en cuenta, a los efectos de la determinación de las alturas edificables, aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza (fig. 16).

3. En aquellas plazas parcialmente edificadas a distinta altura que la indicada en los párrafos anteriores, o en las que lo aconsejen consideraciones estéticas, de carácter o similares, el Ayuntamiento podrá fijar la altura reguladora máxima o la ordenación especial correspondiente.

Art. 25. En las zonas de Casco antiguo, Ensanche, Residencial, Suburbanas semintensiva y extensiva, de Tolerancia de vivienda e industria, de Gran y mediana industria y Comercial, sobre la altura reguladora podrán elevarse tan sólo:

a) un cuerpo de construcción retirado 3 m. por lo menos de las alineaciones oficiales anteriores o de vía pública, y posteriores por el patio central de manzana con altura de techo no superior a 3'20 m. de luz y una cámara de aire con desván que no excederá de un metro, también de luz, en la parte más alta. Cuando el patio central de la manzana tenga una superficie mayor de 1.000 m², dicho cuerpo no será necesario que se retire de la indicada alineación posterior (fig. 17). En zona suburbana extensiva no será necesario que se retire de la alineación anterior, cuando se trate de calles de 30 o más metros de anchura;

b) las construcciones que queden comprendidas —incluso sus cubiertas, remates, molduras, cornisas y barandillas (excepto si estas últimas son de hierro y muy caladas)— en el espacio limitado por superficies regladas, cuyas generatrices resbalen por líneas horizontales situadas sobre las alineaciones oficiales a la altura reguladora máxima y perpendicularmente a las mismas, y cuya inclinación sobre el plano horizontal sea de 45°. Las construcciones previstas en los apartados a) y b) no podrán en ningún caso comprender en conjunto más de dos plantas ni rebasar los 8 m. de altura sobre la reguladora máxima (fig. 18);

c) los tubos de chimenea y ventilación con sus remates, cuya altura y situación se sujetará a lo que se dispone en el art. 94;

d) las barandas de fachada anterior y posterior y las de patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima;

e) las separaciones entre azoteas, situadas directamente sobre la altura reguladora máxima, las que no podrán tener más de un metro de altura formado con material opaco y dos metros más con verja. Las que correspondan a los cuerpos de edificios regulados por los apartados a) y b) de este artículo, si bien su composición no podrá diferir de las que acaba de indicarse, se atenderán a lo que en dichos apartados se dispone (fig. 19);

f) los armazones de hierro para los anuncios, que podrán elevarse lo que el Ayuntamiento en cada caso estime conveniente, y

g) los remates de fachada de carácter exclusivamente decorativo, que no podrán destinarse, por tanto, en ningún caso, a ser ocupados o habitados, y serán tolerados exclusivamente en los casos en que, por razón de ornato, se estime oportuno.

Art. 26. 1. En las zonas Suburbana aislada, la Ciudad jardín, Sanitaria y de Bosque urbanizado, se tolerarán, sobre la altura reguladora máxima, las construcciones previstas en los apartados c), d), e), f) y g) del artículo anterior, y asimis-

mo todas las construcciones que queden comprendidas en el espacio limitado por los tendidos de cubierta, siempre que la pendiente de las mismas no rebase los 45° y se inicie a un nivel igual o inferior a la cota correspondiente a los techos para las distintas plantas edificadas.

2. En los edificios de vivienda de carácter unifamiliar se tolerarán igualmente los remates de fachada, miradores, cúpulas, flechas, torres y demás elementos que formen parte de la composición general del edificio, sin que tales elementos puedan ocupar más del 20 por 100 de la superficie edificable del solar, ni se rebase con ello el volumen máximo autorizado en cada zona.

Art. 27. 1. La altura total de cada planta, incluido el grueso del techo, no podrá ser inferior a 3,05 m., pero será imprescindible que quede al menos una altura interior de 2,80 m. de luz.

2. En las zonas Suburbana semintensiva, Suburbana extensiva y Suburbana aislada, dicha altura libre interior mínima podrá reducirse a 2,50 m., y la altura total, incluido el grueso del techo, no podrá ser inferior a 2,75 m.

3. En las zonas donde se construyeren edificios o bloques de edificios aislados sin patios interiores, podrán reducirse las alturas mínimas fijadas en el párrafo 1 de este artículo a las establecidas para las zonas suburbanas.

4. En las dependencias de servicios consistentes en cuartos de baño, despensas, lavaderos, «offices» y, en general, habitaciones que no sean de estar, cocinas, comedores ni dormitorios, la altura libre podrá reducirse hasta un mínimo de 2 m.

5. En las zonas de Casco antiguo, Ensanche intensivo, Tolerancia de vivienda e industria y Comercial, regirá para las plantas bajas la altura de 4 m. de luz, para calles de 20 o más metros, y la de 3,70 de luz, para las restantes. En las zonas de Ensanche semintensivo, Residencial urbana, Suburbana semintensiva e Industrial, la altura podrá reducirse a 3,30 m. Se podrán tomar todas ellas desde el nivel de 0,60 m. como máximo, inferior al de la rasante de la calle.

6. Para los vestíbulos de escalera regirá en todos los casos la luz mínima de 2,80 m.

Art. 28. 1. A los efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores, se reputarán:

a) *plantas bajas*, los locales cerrados, que tengan plantas superiores y cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de la acera o a 0,60 m. como máximo por debajo de ésta en su punto más alto, o resulte ser el primero que se halla por encima de la misma, sin tener debajo un semisótano, pues en este último caso se denominará piso entresuelo (fig. 20);

b) *semisótanos*, los locales que, sin ser plantas bajas ni cubiertos, tengan la parte superior de su techo a un nivel de un metro o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera frente a la fachada, y su suelo se halle a más de 0,60 m. por debajo de la misma en el mismo lugar. Esta medida podrá reducirse siempre que la luz libre resultante para los correspondientes locales no sea inferior al mínimo permitido (fig. 21); y

c) *sótanos*, los locales en que la parte superior de su techo no llegue a estar a un nivel de un metro por encima de la rasante de la acera (fig. 22).

2. En las zonas Suburbana aislada, de Ciudad jardín, Sanitarias y de Bosque urbanizado, al objeto de la clasificación anterior, en vez de la rasante de la calle se tomará el nivel del terreno, que, no siendo exclusivamente patio de luces, quede alrededor del edificio.

3. En las zonas Residenciales Urbanas de bloques aislados, se estará a lo que determinen los planes parciales.

Art. 29. Se tolerará la construcción de altillos en las plantas bajas que, una vez divididas, presenten, a lo menos, debajo y encima, una altura mínima libre de 2,50 m. de luz, tengan sus locales una cubicación en un 10 por 100 superior a la que establece el art. 80 y reúnan las demás condiciones exigidas para las distintas dependencias por los restantes artículos de estas Ordenanzas, sin que puedan tener entrada independiente de la del local a que pertenezcan, excepto los que se destinen a portería. Estos entresuelos interiores y altillos distarán, al menos, 3 m. de las fachadas, exceptuándose tan sólo de esta condición los que se construyan con fines exclusivamente industriales o comerciales. Cuando la parte alta esté destinada solamente a depósito o almacenamiento de materiales, no será preciso se atenga dicha parte superior a la altura mínima antes indicada (fig. 23).

Art. 30. 1. Queda permitida la construcción de sótanos no habitables con las siguientes condiciones:

1.^a Que su altura mínima libre sea de 2 m. de luz, a contar desde el suelo hasta el punto más bajo del techo.

2.^a Que comuniquen con patio, calle o jardín, o con la parte superior del edificio por medio de un tubo-patio o patinejo de ventilación en el que pueda inscribirse un círculo de 0,60 m. de diámetro de sección mínima interior.

2. No se permitirá destinar los sótanos a viviendas, salvo lo previsto en el artículo 31.

3. Si, por necesidades industriales, se requiriesen condiciones especiales distintas de las enumeradas, podrá prescindirse de estas últimas, tomando el Ayuntamiento las oportunas garantías para el caso de desaparición de la referida industria.

Art. 31. 1. Para que los semisótanos puedan ser habitables deberán reunir las condiciones requeridas para las plantas bajas y, además, la de que lleguen hasta su pavimento los patios de luz y ventilación.

2. En los edificios emplazados en terrenos en que exista gran diferencia de nivel entre la acera de la calle o parte anterior del edificio, y la posterior o interior del solar, podrá ser habitable la parte baja de aquél, aunque resulte sótano con relación a la calle o parte anterior, siempre que, considerada la fachada posterior como principal, y como rasante el nivel natural del terreno en ella, se observen con relación a dichas fachadas y rasantes posteriores, para sus diversos locales, todas las demás prescripciones que se contienen en estas Ordenanzas. Esta planta deberá estar dotada de doble pared, con cámara de aire intermedia en las partes que estén en contacto con las tierras bajo el nivel de las mismas, y en su construcción se habrán de adoptar, además, cuantas precauciones sean técnicamente necesarias para evitar que puedan resultar húmedos.

Art. 32. 1. En las fincas sitas en la zona Comercial, y en los inmuebles que tengan fachada a calles consideradas como de primera categoría o primera especial en las Ordenanzas fiscales, o que den frente a vías públicas de una anchura igual o superior a 30 metros, sólo se autorizarán obras de nueva planta o de adición de pisos cuando con las obras proyectadas se alcance la altura reguladora máxima que corresponda según lo dispuesto en estas Ordenanzas.

2. Lo establecido en el párrafo anterior será también aplicable a los solares edificables obligatoriamente hasta la altura reguladora máxima en virtud de reglamentaciones anteriores a estas Ordenanzas, aunque las vías públicas a que den frente aquéllos no reúnan las condiciones que se especifican en el párrafo anterior.

Superficie edificable, interiores de manzana y edificios auxiliares

Art. 33. 1. En las zonas de Casco antiguo, Ensanche, Residencial urbana con edificación continua, Suburbana semi-intensiva y extensiva, de Tolerancia de vivienda e industria, y Comercial y en aquellas manzanas en las que en parte se dé alguna de las calificaciones de zona enumeradas, será edificable el 73 por 100 del área total de la manzana, con un mínimo de 8.000 m.², si tiene una extensión superior a 10.000 m.², y el 80 por 100, si no llega a tal superficie. El resto se destinará a patio central. En las restantes zonas se estará a lo que se determina en los artículos correspondientes de estas Ordenanzas o los planes parciales que las afecten (*).

2. En la superficie edificable no se entenderán comprendidos los vuelos de los balcones, tribunas o miradores, y galerías de la fachada posterior de los edificios recayentes al patio central.

Art. 34. 1. El perímetro del patio central, o línea posterior de edificación, que tiene, a todos los efectos legales, la calidad de alineación oficial, será semejante, en lo posible, al exterior formado por las alineaciones oficiales de la manzana.

2. Cuando por la forma de la manzana, dimensiones, proporcionalidad y parcelación de la misma, estado de hecho de su edificación, condiciones de edificabilidad de los solares resultantes, importancia absoluta y relativa de cada una de las vías que la circundan, así como por la relación de dichos solares y edificios con éstas, no sea posible o simplemente conveniente determinar el perímetro del patio central en la forma indicada en el párrafo anterior, el Ayuntamiento lo fijará libremente, teniendo en cuenta dichas circunstancias, y podrá modificar no tan sólo su configuración, sino también su situación y superficie.

Art. 35. 1. Si a causa del patio central, en alguna manzana quedase una zona inferior a 20 m. de profundidad para la edificación, se disminuirá aquél hasta obtener dicha zona edificable mínima, siempre y cuando el repetido patio central no resultase de una superficie menor del 10 por 100 de la total de la manzana, ni de la cifra absoluta de 100 m.², o no permitiera trazar en su interior un círculo de 8 m. de diámetro. Si ello sucediera, serán estas tres condiciones las que limitarán su extensión mínima; las que, por otro lado, habrán de cumplirse también cuando la profundidad edificable, resultante de la aplicación estricta del art. 33, sea superior a 20 m., aunque para ello se hubiese de reducir esta última. Si, efectuadas las anteriores operaciones, la profundidad edificable resultase inferior a 12 m., la manzana se considerará totalmente edificable, pero no se consentirá la edificación de viviendas que no tengan fachada al exterior de la misma.

2. Cuando, por cualquier circunstancia, la profundidad de la zona edificable resultase ser superior a 30 m., se la limitará a esta medida, que se considerará máxima.

3. Los ángulos agudos del perímetro del patio central inferiores a 45° se biselarán, despreciándose su superficie útil en el cálculo de la profundidad edificable. Dichos biseles tendrán 6 m. de longitud, a menos que sea posible hacerlos coincidir con un linde de finca, sin que dicha medida sufra un aumento o disminución superior a un metro.

Art. 36. Cuando se trate de edificios destinados a iglesias o salas de espectáculos, que por sus especiales características y configuración, sea conveniente que se mantenga su altura a mayor profundidad de la fijada por los arts. 33 y 34, podrán

(*) Redactado, este párrafo, según acuerdo de 16 de octubre de 1965.

construirse aquéllos rebasando dicha profundidad edificable, siempre que se cumplan las siguientes condiciones (fig. 24):

1.^a La superficie total en planta, edificada en cada solar a mayor altura de la de 5,50 m. que tolera el art. 39 de estas Ordenanzas, no podrá, en ningún caso, exceder de la que corresponde a dicho solar, como consecuencia de la profundidad edificable obtenida según el cálculo establecido en los artículos anteriores.

2.^a La edificación, dentro del patio central, a mayor altura de la de 5,50 m., estará limitada lateralmente por dos planos verticales que formen ángulo de 45° con la alineación del patio central y que pasen por la intersección de los límites del solar con dicha alineación. Asimismo se limitará superiormente por un plano horizontal situado a la altura reguladora máxima y por un plano inclinado a 45° que pase por una recta paralela a la línea de profundidad media de la manzana, y situada en el mismo plano vertical que ésta y a una altura de 5,50 m. sobre la rasante del punto medio de la fachada del solar.

3.^a El propietario que construya un edificio en estas condiciones estará obligado a la decoración de las paredes medianeras propias y vecinas que puedan resultar aparentes, así como a la conservación de dicha decoración.

Art. 37. 1. Las profundidades edificables que resulten para cada manzana, como consecuencia del establecimiento del patio central, se medirán, en los respectivos solares, normalmente a sus fachadas a la vía pública.

2. Las porciones de solar que excedieran de la antedicha profundidad se considerarán siempre como formando parte del patio central, aunque estuvieran en zona edificable a toda altura (fig. 25).

3. Cuando los linderos naturales del solar no sean normales a la fachada, sólo se permitirá construir si el ángulo que éstos forman con la normal a la alineación oficial, en su punto de intersección, es inferior o igual a 25°; cuando dicho ángulo sea mayor a 25°, no se permitirá construir ninguno de los dos solares colindantes, debiendo previamente proceder a su regularización (fig. 26).

4. Los casos particulares a que den lugar alineaciones curvas o quebradas, o solares de ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Art. 38. 1. Cuando el Ayuntamiento, a petición de todos los propietarios de una manzana, o de un trozo de calle, les autorizase a retirar sus edificios una determinada cantidad, dejando una faja anterior destinada a jardín, la superficie de éste no se considerará comprendida ni se computará en el espacio o perímetro reservado a patio central, y la profundidad edificable se medirá a partir de la alineación oficial.

2. Si, por el contrario, dicha faja anterior de patio o jardín viene impuesta por la zona especial en la que radiquen las construcciones, si no se dispone otra cosa en su reglamentación propia, la profundidad edificable se calculará tomando como base la superficie limitada por las alineaciones oficiales, como si la mencionada faja no existiese, pero se aplicarán a partir de la línea en que deban situarse de hecho los edificios, con las restricciones, no obstante, que se especifican en el art. 35.

Art. 39. 1. En el patio central sólo se permitirá la construcción de sótanos y de plantas bajas, dentro de una altura máxima de 5,50 m., sobre la cota de la rasante oficial de la acera —en el punto en que, según los arts. 16 a 19, debe medirse la altura reguladora máxima— en el centro de la fachada del edificio, hasta una profundidad límite de la mitad de la distancia de dicha fachada a la opuesta de la manzana. Si el solar tuviera mayor profundidad, sin llegar a la otra calle, el resto no podrá edificarse a mayor altura de la que correspondería, siguiendo la regla precedente, por razón de esta última calle, a un solar ideal obtenido trazando desde los dos puntos extremos posteriores del solar real las perpendiculares a la línea

oficial de fachada opuesta. Si, por el contrario, llegase a dicha calle opuesta, a los efectos de las expresadas alturas, se considerará dividido idealmente en dos, a base de la limitación de profundidad que acaba de expresarse, cada uno de ellos con su altura respectiva. Igual criterio regirá para los solares de forma angular, con frente a dos vías adyacentes. Sobre esta altura podrán levantarse verjas de cerramiento de propiedades, de una elevación máxima de 3 m., o paredes cuya altura no sea superior a 1,80 m., así como claraboyas de iluminación o ventilación de planta baja, u otros elementos de la cubierta de la misma, cuya superficie total no pase del 5 por 100 de la superficie de patio central cubierta, ni su altura de 1,50 m., sobre los 5,50 m. antes indicados. Podrán también construirse pequeñas glorietas o cuartos de servicios hasta una superficie que, sumada a la de las claraboyas o elementos de cubierta mencionados anteriormente, no lleguen al susodicho 5 por 100 en el punto más alto de sus paredes o cubierta, de 3 m. sobre los 5,50 m. de la rasante de la acera de que antes se ha hablado. Se consentirá también la instalación de chimeneas en las condiciones reglamentarias, aunque excedan de las alturas fijadas (fig. 27).

2. Si tuviere que salvarse el desnivel entre una planta del edificio y el jardín o terrado del mismo por medio de escaleras, éstas deberán ser construidas con peldaños de huella sola y sin frontal, y barandillas caladas.

3. En todos los casos se autorizará la construcción de balcones de vuelo no superior a 0,80 m. de promedio, y de tribunas, las cuales podrán tener un voladizo máximo de 3 m. en la planta baja e inmediatamente superior, y de 2 m. en las restantes plantas, y sin que el ancho de estas tribunas pueda sobrepasar de la mitad de amplitud de la fachada posterior de la casa.

4. Los vuelos de estos balcones y tribunas no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección del eje de la medianera con la fachada y formando con ésta un ángulo de 45° , sin que en ningún caso las tribunas puedan acercarse a menos de 1 m. del eje de la medianera, ni las aristas de los huecos de las ventanas y balcones a menos de 0,40 m. de dicho eje.

Art. 40. En el área interior de las manzanas de la zona de Tolerancia de vivienda e industria se permitirán construcciones no destinadas a vivienda, cuya altura, a contar desde la rasante oficial, no pase de 5,50 m. en una faja de 2 m. de ancho contigua a la zona de altura máxima. Partiendo del perímetro interior de esta faja como base, y de un vértice proyectado sobre el centro de la manzana, a una altura de 15 m. a partir de su rasante promedia, se supondrá una pirámide, cuyas caras serán el límite máximo y absoluto de las construcciones (fig. 28).

Art. 41. 1. Cuando el patio central de manzana se halle atravesado por un pasaje calificado como de regulación automática, se permitirá, con frente al mismo, la construcción de edificios de una altura reguladora máxima de 7,80 m., pero no se autorizarán sobre ésta ninguna de las construcciones previstas en los apartados a), b) y g) del art. 25, distintas de las casas de escalera, las que habrán de quedar incluidas por debajo de planos inclinados a 45° , que pasen por líneas horizontales situadas a la altura reguladora máxima sobre las líneas de edificación anterior y posterior.

2. La profundidad edificable correspondiente a estas construcciones será igual a la mitad de la distancia que medie entre la alineación del pasaje y la línea o perímetro del patio central situada tras él (fig. 29).

3. Los edificios emplazados en las esquinas que formen el pasaje con las vías periféricas, en cuanto a alturas, se sujetarán a las disposiciones contenidas en el art. 17.

Art. 42. Los pasajes se regularán por las normas fijadas en el artículo anterior, siempre y cuando el Ayuntamiento no haya dictado o no apruebe en lo sucesivo reglas especiales, atendidas circunstancias de situación, parcelación u otras dignas de tener en cuenta.

Art. 43. En las restantes zonas que no se rijan por los artículos anteriores, por carecer de patio central, las superficies edificables máximas se regirán por el presente cuadro:

| | Por 100 | |
|---|--|---|
| Residencial urbana intensiva | 70 | } Con edificación aislada. |
| Residencial urbana semintensiva | 70 | |
| Suburbana aislada | 50 | } El 2.º piso, el 50 por 100 de la superficie ocupada por la planta inferior. |
| Ciudad jardín intensiva | 40 | |
| Ciudad jardín semintensiva | 30 | |
| Ciudad jardín extensiva | 20 | |
| Bosque urbanizado | 5 | |
| Gran industria | Totalmente. | |
| Mediana industria | Totalmente. | |
| Zona sanitaria | 30 | |
| Zona sanitaria con tolerancia de vivienda | 40 | |
| Zona deportiva | Sólo edificaciones deportivas, sin que las destinadas a vivienda rebasen de 90 m. ² por cada 5.000 m. ² de zona deportiva. | |

La limitación del 50 por 100 de superficie del segundo piso que se señala para determinadas zonas podrá dispensarse siempre que, con la solución que se adopte, no se sobrepase el volumen que resultaría de seguirla.

Art. 44. 1. En las zonas de edificación aislada que a continuación se especifican se tolerarán los locales auxiliares, compuestos de una sola planta, destinados a porterías, lavaderos, garages, cuadras o dependencias análogas, con los que se podrá ocupar parte de la superficie destinada a jardín, que señala el art. 9.º

2. Estas construcciones no podrán, sin embargo, invadir la faja de superficie libre adyacente a las alineaciones oficiales, salvo que se trate de sustitución de tierras desmontadas, y podrán ocupar, como máximo, la superficie indicada en el siguiente cuadro:

| | Por 100 de la parcela |
|---|--------------------------|
| Zona de Ciudad jardín intensiva | 10 |
| Zona de Ciudad jardín semintensiva | 7 |
| Zona de Ciudad jardín extensiva | 4 |
| Zona de Bosque urbanizado | 1,5 |
| Zona Sanitaria | 4 |
| Zona Sanitaria con tolerancia de vivienda | 4 |

CAPÍTULO V

Patios

Art. 45. 1. Se entenderá por *patio de parcela* la superficie no edificada situada dentro de la zona edificable y destinada a permitir la ventilación e iluminación de las dependencias del edificio.

2. Los patios de parcela se clasificarán en dos categorías:

1.^a Comprenderá los patios que den luz y ventilación a comedores, cocina-comedores y salas de estar de las viviendas.

2.^a Abarcará los que den luz y ventilación a dormitorios, despachos, escaleras, distribuidores, salas de paso, recibidores, pasillos, cocinas o piezas análogas.

3. No obstante, en toda vivienda tendrá que haber forzosamente, por lo menos, un dormitorio capaz para dos camas, que reciba luz y ventilación del exterior o de un patio de primera categoría, de cuya obligación quedan tan sólo dispensadas las viviendas anejas a las tiendas, así como las destinadas a portería.

Art. 46. 1. Los patios de parcela tendrá la forma y dimensiones necesarias para que las luces rectas mínimas de los huecos que en ellos se abran para obtener las superficies mínimas de ventilación e iluminación que fija el art. 82, tomadas en el centro de los mismos, sean de 3 m., en los de primera categoría, y de 2 m., en los de segunda; cuando los huecos de ventilación tengan superficie superior a la exigida en el art. 82, las distancias antes indicadas se tomarán a partir del centro de un hueco teórico de la superficie mínima exigida. Será, además, indispensable para los de primera categoría que se pueda inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de la altura del patio, con un mínimo de 3 m.

2. Tanto en los patios de primera categoría como en los de segunda, no se permitirá estrangulaciones en su planta, que den lugar a dimensiones inferiores a 1 m., tomadas perpendicularmente a cualquiera de las caras del mismo (fig. 30).

Art. 47. 1. La superficie de los patios estará igualmente en relación con su altura y no será inferior a la que se fija en el siguiente cuadro:

| Altura de patio | 1. ^a categoría | 2. ^a categoría |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | m.2 | m.2 |
| De menos de 10,15 m. | 10 | 5 |
| Desde 10,15 m. a menos de 16,25 m. | 14 | 7 |
| Desde 16,25 m. a menos de 22,35 m. | 18 | 9 |
| Desde 22,35 m. en adelante | 22 | 11 |

2. La altura consignada en el cuadro anterior se medirá desde el pavimento del local que requiera la luz y ventilación del patio que la proporcione hasta encima de la pared propia del edificio o baranda maciza que lo rodee en su parte superior, y deberá llegar en cada caso hasta la cota de 1 m. por encima del nivel del suelo de la habitación que los necesite para su ventilación (fig. 31).

Art. 48. Podrán establecerse *chimeneas de ventilación* o *patinejos* para ventilar exclusivamente los cuartos de baño, retretes, lavaderos y despensas, cuyos locales pueden prescindir de la ventilación directa a patios. Dichos patinejos tendrán forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en su planta un círculo de 0,60 m. de diámetro. Serán registrables y sus paredes se estucarán interiormente en caliente en toda su altura, o se revestirán de material cerámico vidriado o de otro que reúna análogas condiciones.

Art. 49. 1. En los proyectos de adición de plantas en edificios ya construidos se exigirá el cumplimiento de una de las dos condiciones siguientes:

1.^a Que la superficie de los patios del edificio existente, con permiso concedido, en relación a la categoría de dichos patios y a la altura que alcanzará después de su ampliación, cumpla las disposiciones de estas Ordenanzas, o se reforme para que las satisfaga.

2.^a Que se adopte para los patios de la parte que constituya la ampliación en altura una superficie al menos un 20 por 100 superior a la que correspondería a los mismos patios, en relación a su categoría y a su altura total, con arreglo a las disposiciones de este artículo, si el edificio en su conjunto fuera de nueva construcción.

2. La condición referente a la disposición escalonada se podrá admitir en casas de nueva planta cuando los patios sobrepasen los 22,35 m. de altura. En tal caso, cada una de las secciones de patio, excepto la inferior, tendrá que aumentarse un 20 por 100 del mínimo antes indicado.

Art. 50. Si un patio quedase rodeado incompletamente por las paredes propias del edificio a partir de determinada altura, para ser ésta tenida en cuenta en el cálculo de su superficie, habrá de considerarse como patio escalonado a los efectos de aumento de la misma sobre los mínimos establecidos. No se considerarán comprendidos en este caso los patios lindantes con líneas medianeras que no tengan legalmente establecida la mancomunidad, aun cuando no esté edificado el solar colindante.

Art. 51. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios interiores con galerías, lavaderos en voladizo, ni salientes de ningún género.

Art. 52. 1. Cada patio de por sí habrá de tener la superficie mínima fijada en los artículos anteriores. Se exceptúan, no obstante, los que estén separados entre sí, tan solo por la escalera, siempre y cuando esta última se presente abierta hacia ellos, sin pared maciza continua que los aisle. En tal caso, cada uno de estos patios, en la porción comprendida entre las prolongaciones laterales de las caras internas de los muros que formen la caja de escalera, podrá tener una superficie de un 25 por 100 inferior a la mínima que de no ser así se requeriría, con tal que la escalera y dichos patios se cubran con claraboya acristalada que deje una superficie libre lateral, sin cierre alguno, con un mínimo del 20 por 100 superior a la de los patios.

2. Cuando exista un solo patio de iluminación y ventilación de la escalera en las condiciones indicadas en el párrafo anterior, también podrá cubrirse con claraboyas en condiciones análogas a las allí descritas, pero sin reducción de superficie.

3. Los demás patios podrán también cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, cuya superficie sea, por lo menos, un 20 por 100 superior a la del patio. Los patios sin cubrir habrán de poseer en su punto más bajo un desagüe provisto del sifón correspondiente.

Art. 53. Será obligación inexcusable de los propietarios de las fincas tener las paredes de los patios y patinejos limpias y con buen aspecto, a cuyo efecto deberán ejecutar periódicamente las obras de conservación que sean necesarias.

Art. 54. 1. Tendrán la consideración de *patios mixtos* los patios de parcela abiertos por una o varias caras al patio de manzana o a la calle. Dichos patios no deberán cumplir, en cuanto a dimensiones, las superficies mínimas fijadas para los cerrados, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias entre paredes y luces rectas establecidas para aquéllos.

2. Sólo se consentirán patios mixtos a la calle en las casas en que tal disposición esté prevista o tolerada por la Ordenanza especial de la zona.

Art. 55. 1. Tendrán la consideración de *patios de parcela mancomunados* aquellos cuya superficie pertenezca a la edificable de dos o más fincas contiguas, y que sirvan para dar luz y ventilación a las mismas. Será indispensable, a los efectos de las presentes Ordenanzas, que dicha mancomunidad de patios se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. Los patios mancomunados deberán tener la forma y superficie señalada en los arts. 45, 46 y 47, para cada caso, y los huecos que en ellos se abran deberán tener las luces rectas previstas en el citado art. 46.

CAPÍTULO VI

Fachada y vuelos salientes

Art. 56. 1. En la construcción de mesetas de balcones, miradores o tribunas, cornisas, aleros, saledizos o cualquier otro cuerpo saliente sobre la alineación de fachada, que forme parte integrante de la composición del edificio, el máximo de salida no podrá exceder de la quinta parte de la distancia que separa dicha alineación del eje de la calle o plaza correspondiente al edificio.

2. Sin embargo, nunca será el vuelo mayor de 1,50 m. cuando su perímetro exterior esté limitado por una recta paralela a la alineación oficial, ni de 2 m. en los demás casos.

3. En calles de menos de 10 m. de anchura, las tribunas o miradores no podrán ocupar en cada planta más de la mitad de la longitud de la fachada. En la barriada de la Barceloneta, sector limitado por los paseos Nacional y Marítimo, y las calles de Andrés Doria, De Cermeño y de Ginebra, no se autorizará la construcción de miradores o tribunas, ni la de balcones que no tengan barandilla de hierro.

4. A los efectos de determinar la superficie mínima de las distintas dependencias de la vivienda, fijada en el artículo 80 de estas Ordenanzas, no se computará la parte edificada correspondiente a tribunas.

5. Además de lo establecido en los apartados anteriores sobre balcones, cornisas, aleros, saledizos o cualquier otro cuerpo saliente, el volumen total de las tribunas no podrá exceder del que resulte de aplicar a un tercio de la superficie de la fachada (una vez deducida la altura de la planta baja en la forma que determina el art. 57), el vuelo que autoriza el apartado 1 de este artículo, según el ancho de la calle, con un máximo de 1,50 metros (*).

Art. 57. 1. En los cuatro primeros metros de altura de todo edificio de las zonas de Casco antiguo, Ensanche intensivo, de Tolerancia de vivienda e industria y Comercial, emplazado en calle de 20 o más metros de anchura, en los 3,70 m. en los que radiquen en calles de menos de 20 m. de dichas zonas, y en los 3,30 m. de las zonas de Ensanche semintensivo, Residencial urbana, Suburbana, Semintensiva e Industrial, los salientes de fachada sólo podrán adelantar o retrasar, con respecto a la alineación oficial, como máximo, la vigésimaquinta parte de la distancia expresada en el artículo anterior, pero sin exceder jamás de la décima parte de la anchura de la acera, ni, en absoluto, de 0,40 m., y esto únicamente en cuanto afecte a la quinta parte de fachada del edificio, excepto los zócalos, que podrán sobresalir en toda su longitud hasta 0,15 m.

(*) Redactado según Acuerdo de 13 de febrero de 1964.

2. Cuando la calle tenga desnivel, dichos 4, 3,70 ó 3,30 m. se contarán desde el punto más alto de la rasante de la acera.

Art. 58. Las marquesinas, así como los aleros y saledizos decorativos de las instalaciones comerciales, se situarán siempre en forma que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellos puedan pender se hallen en todo lugar a menos de 2,50 m. de altura sobre la rasante de la acera al pie de la fachada. Su vuelo no excederá de ninguna de las siguientes dimensiones: de la quinta parte de la distancia que separa la fachada del edificio del eje de la calle o plaza a la que dé frente; de 1,50 m. si su perímetro exterior está limitado por una recta paralela a la fachada, y de 2 m. en los demás casos; del ancho mínimo de la acera frente a dichos elementos, menos de 0,60 m. Cuando se trate de marquesinas, y éstas sean traslúcidas, la única medida limitativa del vuelo será la indicada en último lugar, sin que dicho vuelo o saliente, a contar de la alineación de fachada, sea, no obstante, superior a 3 m. Si los repetidos elementos se situasen por sobre de las alturas indicadas en el artículo anterior, para cada zona, su vuelo se regulará exclusivamente por lo dispuesto en dicho artículo, sin perjuicio de que las marquesinas traslúcidas puedan, en este caso, avanzar también hasta 0,60 m. del bordillo de la acera, con la limitación máxima de 3 m. antes establecida. Ninguno de estos elementos, si su vuelo es superior a 1 m., verterá las aguas a la vía pública.

Art. 59. Con independencia de los salientes que puedan existir en las fachadas, se ajustarán siempre a las alineaciones oficiales, sin avances ni retrocesos de clase alguna, los 5 cm. de paramento general de fachada o pared de cerca de cada finca, contiguos a sus vecinos. Sólo podrá dejar de cumplirse este requisito para dar lugar a la formación de zócalos en los dos primeros metros de altura, y al establecimiento de cornisas y molduras horizontales. Si dos o más edificios se compusiesen formando un solo bloque, con fachada unificada, bastará se cumpla este requisito en los extremos del conjunto que forme dicha fachada.

Art. 60. 1. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 56, 57, 58 y 59, la anchura de la calle se contará por metros enteros, despreciando las fracciones.

2. Si un edificio da frente a vías de distinta anchura, regirá para cada tramo de fachada la anchura de la vía respectiva.

Art. 61. Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle, excepto cuando formen parte de un conjunto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 62. 1. Las aristas de las ventanas y balcones no podrán acercarse a menos de 0,40 m. del eje de las paredes medianeras.

2. Los vuelos de los balcones y miradores no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección del eje de la medianera con la fachada formando con ésta un ángulo de 45°. Si dos o más edificios se compusiesen formando un solo bloque con fachada unificada, bastará que se cumpla este requisito en los extremos del conjunto que forme dicha fachada.

3. Las aristas de las aberturas situadas en los costados de las tribunas normales a la fachada o formando con ella ángulo mayor de 30° por la parte interior, deberán distar del límite lateral del solar un mínimo de 1 m. (fig. 32).

CAPÍTULO VII

Cercas

Art. 63. 1. Todo terreno o solar no edificado que linde con una vía pública en las zonas de Casco antiguo, Ensanche intensivo, Comercial y Tolerancia de vivienda e industria, deberá cerrarse con una cerca definitiva de piedra, ladrillo,

mampostería, hormigón o material similar, o bien provisional de tabique revocado con mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Estas cercas habrán de tener 2 m. de altura mínima, tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Sin embargo, si las cotas extremas difieren en más de 1 m., se considerará dividido en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de 1 m.

2. En las demás zonas de la Ciudad los terrenos o solares no edificados que lindan con una vía pública ya explanada, deberán, transcurridos dos años de abierta la calle, cerrarse con una cerca de análogas características que la indicada en el párrafo anterior, pero únicamente hasta una altura máxima de 1 m. y habrán de cerrarse a mayor altura, hasta un mínimo de 2 m., con verja traslúcida de hierro, madera, hormigón armado, tela metálica o alambrada.

Art. 64. Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial, y los paramentos, tanto de éstas como de las provisionales, se revocarán, pintarán o se dejarán acabadas como si se tratase de una fachada.

Art. 65. Si dejase de cercarse debidamente un solar, después de apercibido su propietario o representante, la cerca la construirán las Brigadas municipales, con cargo a la finca.

Art. 66. 1. Todo propietario podrá cercar su finca en el linde con los predios vecinos hasta la altura que estime conveniente, con tal que no rebase 1 m. sobre la altura reguladora máxima de cada finca. En el interior de los patios de manzana la altura de cerca podrá elevarse 1,80 m. sobre la altura de 5,50 permitida para las construcciones en el interior de dicho patio que tolera el art. 39 de estas Ordenanzas.

2. En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de 1 m. sobre el nivel natural de las tierras; pero podrán elevarse hasta 3 m. las rejas o verjas traslúcidas de cualquier clase.

CAPÍTULO VIII

Obras en edificios calificados como fuera de ordenación

Art. 67. 1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan comarcal o parcial o de los proyectos de alineaciones vigentes, que resulten disconformes con los mismos, se califican como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

3. En todo caso se autorizarán las obras de consolidación de las paredes medianeras, que sean necesarias como consecuencia del derribo de los edificios colindantes.

Art. 68. 1. Cuando resultaren industrias emplazadas en zona no adecuada, según el Plan comarcal o los parciales que lo desarrollen, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones del artículo anterior.

2. Sin embargo, se admiten las tolerancias que establece el art. 113 de estas Ordenanzas.

Art. 69. 1. A los efectos de lo dispuesto en los artículos anteriores, se considerarán como obras de consolidación que aumentan la duración de los edificios, mejorando sus condiciones de vida, y, por tanto, no podrán ejecutarse en los sujetos a expropiación, los apeos y recalces de cualquier género, y la construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes, o contrafuertes de cualquier clase, fábrica o material, adosados, apoyando o sustituyendo a las fábricas existentes; pilares, columnas, o apoyos de cualquier denominación, forma o material, incluso si dichos apoyos se ejecutan para reforzar o sustituir paredes de carga; entramados y estructuras resistentes de techos, cubiertas, sótanos, abovedados, arcos, vigas, cargaderos, tirantes o tornapuntas de cualquier material, y pieza de sillería.

2. Por el contrario, no se considerarán obras de consolidación los chapados de cantería en los zócalos de las fachadas, siempre que su espesor no exceda de 0,15 m. y que al colocarlos no se refuercen los cimientos; ni la apertura de huecos, cuando no precise colocar dinteles resistentes, mientras no se introduzca refuerzo alguno en las jambas.

Art. 70. Sobre un edificio parcialmente afectado no se autorizará el levantamiento de nuevos pisos, excepto cuando concurren las siguientes condiciones:

a) que no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años;

b) que el nuevo piso o pisos proyectados se sujeten a la alineación aprobada, y no impliquen consolidación del edificio antiguo;

c) que al proyecto se acompañe el de reforma en el que se demuestre la posibilidad de derribar la parte afectada y mantener la restante;

d) que el propietario renuncie al derecho de solicitar, en su día, que la expropiación comprenda la totalidad de la finca o que se le indemnicen los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial, y

e) que la autorización se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Art. 71. En ningún caso se consentirá convertir una pared de cerramiento, no alineada, en fachada de una construcción, aunque tenga solidez suficiente.

Art. 72. No se permitirá obra de ninguna clase en los arcos y puentes existentes que van de uno a otro lado de las calles. Se exceptúan los arcos y puentes que formen parte de un conjunto de urbanización, aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 73. En las fincas que deben avanzar por causa de nueva alineación se podrán ejecutar, en el terreno que antes pertenecía a la vía pública, las obras convenientes a sus propietarios, siempre que, adquiriéndolo previamente, se construya un cerramiento definitivo en la nueva alineación, o la crujía o crujías de fachada en la nueva línea, o una planta baja, con tal que estas obras puedan realizarse con sujeción a las presentes Ordenanzas, o se cumplan éstas por medio de la reforma de lo existente. En todo caso es obligatorio decorar los lienzos de muros medianeros con las casas vecinas que hayan de quedar al descubierto.

Art. 74. Las disposiciones establecidas para las obras de nueva planta se aplicarán, en lo posible y procedente, a las obras de reparación y mejora que se regulan en este capítulo.