

conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

**Artículo 47.—Medianerías (orientativo)**

1. Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.

2. No se permitirán medianerías lindantes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

**Artículo 48.—Cubiertas (orientativo)**

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 50%. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Quedan prohibidos los petos y la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.

2. Cuando se permita el uso en entrecubierta éste deberá adecuarse a la pendiente máxima no permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que rompan el plano de la cubierta.

3. Se prohíben las faldas de cubierta quebradas, las cubiertas planas y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, chapa o pizarra como materiales vistos.

4. El material de cobertura será de teja cerámica, perfil árabe o laja de piedra. Tan sólo se autorizará como caso excepcional el uso de la teja de cemento de perfil árabe y color rojo-teja.

5. Los cuerpos construídos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

**Artículo 49.—Vallas y cerramientos (orientativo)**

1. En el caso de que la tipología de la edificación lo permita, los cerramientos de parcela serán de fábrica de piedra hasta 1 metro de altura y el resto de cerrajería o vegetación

2. En el caso que en el entorno existan vallas de mayor altura de carácter tradicional en piedra natural, se podrá llegar a la altura de éstas utilizando el mismo sistema constructivo y materiales.

**Artículo 50.—Anuncios publicitarios (orientativo)**

1. No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios ni en espacios libres públicos, salvo señales de circulación o información institucional.

2. Los anuncios o muestras colocados en el plano de fachada deberán ocupar únicamente una franja de 0,80 m situada sobre el dintel de los huecos. La altura máxima será de 4,00 metros.

3. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderines irán colocados a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante.

**Sección Décima: Condiciones Técnicas y de Habitabilidad**

**Artículo 51.—Condiciones de superficie y programa de vivienda.**

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m<sup>2</sup>, y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.

2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.

3. En viviendas de un solo dormitorio la zona de estancia deberá ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

4. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

VIVIENDAS DE	E (M <sup>2</sup> )	E + C + K (M <sup>2</sup> )
Un dormitorio .....	14	18
Dos dormitorios .....	16	20
Tres dormitorios .....	18	22
Cuatro dormitorios .....	20	24

5. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>, de los cuales podrán corresponder 5 m<sup>2</sup> a cocina y 2 m<sup>2</sup> a terraza tendero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.

6. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m<sup>2</sup> y de dos camas de 8 m<sup>2</sup>. En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>.

7. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m, salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,20 metros.

8. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>.

**Artículo 52.—Condiciones higiénicas**

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al

menos dos habitaciones vivideras volcadas a las vías o espacios públicos o abiertos.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de todas sus fachadas y siempre que sea posible la ventilación cruzada.

4. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

5. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.

6. En las cocinas, será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta.

7. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada.

8. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc. tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.

**Artículo 53.—Condiciones de los servicios**

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.

2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.

3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc) se dispondrá de un aseo con retrete y lavabo si la superficie es inferior a 100 m<sup>2</sup>. Si la superficie supera los 100 m<sup>2</sup> deberán disponerse dos aseos. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales.

4. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.

5. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.

6. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

7. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.

8. El acceso al aseo en viviendas no se permitirá desde las estancias comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

**Artículo 54.—Condiciones de accesibilidad**

1. Toda edificación que se realiza en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria.

2. El portal en edificios de vivienda colectiva, deberá tener una anchura mínima de 2 metros y una longitud mínima de 1,50 metros.

3. Los espacios de circulación hasta las escaleras y ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

a) Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.

b) Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 28 cm.

c) Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.

d) Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.

e) Número máximo y mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 18 y 3.

f) En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cm, medida a 50 cm de la línea interior del pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm en el borde exterior.

g) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,00 m.

h) Altura mínima del pasamanos: 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

i) Cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible.

j) La separación entre balaustas de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.

5. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

6. En edificios colectivos, las escaleras tendrán iluminación y ven-