

— Las alturas serán las siguientes:

	P. Baja	P. Pisos	P. Semisótano y sótano
máxima	3	2,80	—
mínima	2,50	2,40	2,20

2. Ventilación.

— Toda vivienda deberá tener al menos la estancia-salón y otra habitación con fachada al espacio público. En el caso de las viviendas unifamiliares y edificación aislada se admite la ventilación a su parcela. Todas las habitaciones vivideras (salón, cocina, dormitorios) deberán tener ventilación directa a espacio público o patio.

— En obras de rehabilitación se admite el mantenimiento de dormitorios, que ventilen a través de estancias o salas.

3. Instalaciones.

— Cada aparato sanitario y fregadero, irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible, siendo el sistema de cierre de tipo hidráulicos.

4. Escaleras.

— La distancia entre paramentos de escalera será de 2,20 m. y el ancho mínimo de cada tramo de 1 m.

— Altura máxima del peldaño será de 18,50 cm. y el ancho mínimo de pisa de 28 cm.

— Estas limitaciones no serán de aplicación a las escaleras que se desarrollen en el interior de cada vivienda particular, ni en las que den acceso a viviendas de carácter unifamiliar.

— Se permite la iluminación cenital de las escaleras generales, mediante lucernario cuya superficie sea los 2/3 de la sup. de la caja de escalera y con hueco libre central o lateral de 1 m. de lado mínimo. Igualmente se permite la iluminación cenital mediante acristalamiento de la coronación de la escalera en una superficie equivalente a la anterior.

5. Protección de huecos de fachada.

— Todos los huecos deberán contar con las adecuadas medidas de seguridad debiendo estar protegidos por antepecho o barandilla de al menos 0,95 m. de altura. Cuando por debajo de la altura de protección exista cerramiento de vidrio, éste deberá ser templado o armado.

6. Patios de luces.

— La superficie mínima de los patios a los que abran estancias, dormitorios o cocinas será de 9 m², debiendo poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro, y siendo las luces rectas como mínimas de 3 m.

— Se permiten los patios mancomunados mediante escritura pública en la que se recoja la servidumbre de las fincas afectadas, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad y no pudiendo cancelarse, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran el citado acuerdo.

7. Aislamiento y Protección contra incendios.

— Deberán cumplirse las Normas Básicas NBE-CA-82 (sobre condiciones acústicas de los edificios), NBE-CT-79 (sobre condiciones térmicas en los edificios) y NBE-CPI-82 (sobre condiciones de protección contra incendios).

3.3.3. Condiciones Estéticas.

1. Acabados de fachada.

— Todas las fachadas, medianiles y cerramientos que queden vistos al exterior o patios, deberán terminarse con estucos, revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto la piedra del lugar en mampostería, sillería o sillarejo, prohibiéndose los aplacados superficiales.

— Los revocos, enfoscados, enlucidos, estucados y revestimientos monocapa, irán acabados en colores claros, entonando con las tradicionales de la calle o entorno del edificio.

— Se prohíbe la imitación de piedra, el uso de bloque de hormigón visto, el ladrillo visto, los forrados de madera tipo "rústico", las imitaciones de

entramado de madera, así como colorerar las juntas de la fábrica de piedra y el empleo de piedra natural que no sea la característica de la zona.

2. Huecos en fachada.

— Se recomienda utilizar y conservar las proporciones, forma y tipología de los huecos tradicionales, así como la relación entre muro y hueco.

— Los huecos en planta baja deberán componerse con la fachada y construirse con el resto del edificio, dejándose completamente acabados.

— Se prohíbe la utilización en planta baja de puertas y persianas metálicas de chapa galvanizada vista sin pintar, recomendándose emplear en el Núcleo Urbano Tradicional las entarimadas en madera.

— Se prohíbe la utilización de carpintería de aluminio sin lacar en el Núcleo Urbano Tradicional, y en general los tratamientos imitativos mediante el quemado de la madera.

— Se prohíbe el uso de contraventanas metálicas y de persianas enrollables de plástico imitando madera, recomendándose las contraventanas interiores de madera.

3. Cubierta.

— El tipo de cubierta será a base de faldones de teja cerámica árabe, o de cemento perfil árabe y color rojo-teja.

— Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, chapa metálica, plástico, pizarra o imitaciones plástico-asfálticas.

— La pendiente máxima será del 50% y con faldones continuos.

— En cada tipología de edificio deberán respetarse las determinaciones específicas en cuanto a orientación y disposición de cubiertas.

— En el Núcleo Urbano Tradicional, el frente del alero no superará los 15 cm. de espesor, y su vuelo no podrá exceder de 30 cm. del vuelo máximo permitido, prohibiéndose los petos frontales.

— Se prohíbe la utilización de canes que imiten a los de madera.

4. Cuerpos volados.

— En las zonas del Núcleo Urbano Tradicional y del Vallejo, el vuelo de los balcones será de 0,30 m. como máximo, excepto en calles de 5 m. ó mayores que podrá ser de 0,50 m., debiendo resolverse su antepecho de forma diáfana, prohibiéndose los petos macizos en balcones.

— El espesor de las losas en las citadas zonas será de 15 cm. como máximo.

— Se prohíben los vuelos cerrados de fábrica.

— Los vuelos de cualquier tipo tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno, en cualquier punto de la fachada.

5. Toldos, Marquesinas, Armarios y Placas.

— Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo.

— El diseño de anuncios y placas publicitarias se deberá integrar en la composición general del edificio y adecuarse al entorno.

6. Cerramiento del solar.

— Todos los solares deberán estar correctamente vallados hasta una altura de 2 m., debiendo realizarse con mampostería de piedra o bolo del lugar hasta 1 m. como mínimo. El resto podrá ser cerrajería y/o especies vegetales.

— Se prohíbe el empleo del bloque de hormigón y ladrillo caravista.

7. Edificios y elementos de interés arquitectónico.

— Las presentes Normas incluyen un catálogo de edificios de interés arquitectónico así como su representación en el plano nº 5, indicando las características constructivas de una posible intervención en los mismos.

— En el caso de edificios no catalogados, pero poseedores de elementos de interés (puertas en arco de medio punto o adintelados ... etc), descritos en el plano nº 06 de la Información Urbanística, estos elementos en caso de derribo del edificio deberán restituirse en la composición general de la nueva construcción, manteniendo su carácter y uso.

3.4. FICHAS DE EDIFICACION.