

mecánicos.

4.2.1.1.5. Habitación en Segundas Luces: Aquella habitación que está conectada espacialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable.

En la edificación existente las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando en este caso la resolución por medios forzados de una ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

4.2.1.1.6. Oscurecimiento de Locales: Todas las piezas habitables deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional de su interior.

4.2.1.1.7. Usos Permitidos en Sótano: Instalaciones, garaje, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando están conectados con ellos y en condiciones que queden reguladas por la normativa específica.

4.2.1.1.8. Usos Permitidos en Semisótano: Si hay entrada directa desde la calle, todos los usos excepto el uso residencial y el residencial público. Si no es así se aplicará 4.2.1.1.7.

4.2.1.1.9. Usos Permitidos Bajo Cubierta: No se permiten bajo cubierta otros usos que los relacionados con el almacenaje o las instalaciones del edificio.

Se consideran habitables los altillos que cumplan las condiciones establecidas en el apartado 4.2.2.5.

4.2.1.2. De los Patios:

4.2.1.2.1. Patio de Manzana: Es el espacio libre y comunal interior a la mañana.

Sus dimensiones se definen por el placamiento debiendo ser en todo caso superiores a las que se fijan en el cuadro general.

4.2.1.2.2. Patio de Parcela: Espacio libre interior a la parcela.

Para su dimensionamiento se atenderá a la regulación establecida en el cuadro general.

4.2.1.2.3. Patio de Luces: Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él. Sus dimensiones mínimas se fijan en el cuadro general.

4.2.1.2.4. Patio Abierto: Se entiende por patio abierto aquél que se desarrolla en fachadas, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado. Quedan prohibidos.

4.2.1.2.5. Cuadro General de Dimensionamiento de Patios:

Tipo de Paramento	Distancia entre el paramento con hueco y paño frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego	Paramento frontal con huecos	Paramento frontal ciego
Dormitorios	1/2 H	1/3 H	3,70 m.	3,70 m.
Estancias	≥ 4 m.	≥ 4 m.		
Cocinas	1/3 H	1/4 H	2,70 m.	2,50 m.
Locales de Trabajo	≥ 3 m.	≥ 3 m.		
Escaleras	1/4 H	1/4 H	2,50 m.	2,50 m.
Baños, Tenderos	≥ 2,5 m.	≥ 2,5 m.		

(H = Altura Edificable)

4.2.1.2.6. Construcciones en Patios: En los patios de manzana y de parcela son posibles las construcciones en planta baja destinadas a talleres, almacenes, usos agrícolas y/o ganaderos, de acuerdo con la legislación específica que sea de aplicación.

Estas construcciones tendrán una altura máxima igual a la planta baja de la edificación principal.

En los patios de luces queda prohibido todo tipo de construcción.

4.2.1.3 De la Seguridad:

4.2.1.3.1. Señalización de Fincas: Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente, al menos su numeración provista de iluminación para ser visible de noche.

4.2.1.3.2. Señalización de Salidas y Escaleras de Emergencia en Edificios de Uso Público: Será obligatorio su establecimiento, así como el de la señalización complementaria de localización de extintores, o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro.

4.2.1.3.3. Acceso a las Edificaciones desde Espacios Públicos: Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.

4.2.1.3.4. Accesibilidad Interior: Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros, o entre ellos y el exterior: Portales, Escaleras, Rellanos, Rampas, Galerías, etc.

Con independencia de la norma reguladora de cada uso, las condiciones generales serán:

— Anchura mínima de escalera pública en edificio público: 1,5 m.

— Las escaleras interiores de uso privado de vivienda o locales tendrán la anchura y el diseño que mejor convenga al usuario.

— Se admitirá la iluminación cenital de las cajas de escaleras. En este caso la ventilación se resolverá por un sistema forzado (estático o dinámico).

— La superficie mínima en planta del lucernario será aquella en la que se pueda inscribir un círculo de Ø 1 m.

— La superficie mínima, en planta, del hueco (ojo de la escalera) en cada planta, deberá coincidir con la proyección del lucernario cenital.

— Cuando la escalera tenga iluminación por fachada o patio, tendrá una superficie de iluminación mayor del 15% de la superficie de la caja de escalera en cada planta. La superficie de ventilación será mayor del 5% de la superficie de la caja de escalera en cada planta. La rampa peatonal máxima admisible en cualquier edificio será del 12% de pendiente. El ancho mínimo será de 1 m.

4.2.1.3.5. Barandillas, Antepechos y Balaustres: Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída, deberán estar protegidas por antepechos o barandillas de altura mínima de 0,90 m.

Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos de un diámetro mayor de 15 cm.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados.

4.2.1.3.6. Supresión de Barreras Arquitectónicas: Será de aplicación el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas en todos los edificios públicos.

4.2.1.3.7. Protección contra Incendios: Las nuevas construcciones deberán cumplir la NBE-CPI-82. Deberá cumplirse, por la edificación existente, la Norma Básica en todo el territorio, adecuándose en lo posible a las determinaciones de la misma, o si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, forzándose la erradicación.

4.2.1.4. De los Servicios:

Todo servicio o instalación estará dimensionado adecuadamente para el uso que se demande.

Cuando existan dotaciones obligatorias establecidas por normativas específicas de rango superior, deberán verificarse con independencia de lo que aquí se regula.

4.2.2. Condiciones del Uso Residencial:

4.2.2.1. Vivienda Exterior:

Sin perjuicio de las condiciones generales sobre piezas habitables y de la ordenanza específica de la zona donde se localiza, toda vivienda tendrá fachada de longitud igual o superior a 4 m. sobre calle, plaza pública o espacios libres (zonas verdes, o patios de manzana ajardinados) públicos o privados.

4.2.2.2. Programa Funcional de la Vivienda:

Serán vinculantes, como mínimo, las determinaciones que se establezcan en las Normas de Diseño de la Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública.

Cualquier modificación de dichas normas, sobre el programa de la vivienda, será de aplicación automática a esta Normativa, excepto en aquellos términos que queden regulados de manera específica por ella.

Toda vivienda contará necesariamente con una plaza de garaje resuelta en el interior de la parcela

4.2.2.3. Vivienda Mínima:

Será aquella que conste de: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio y las superficies de almacenaje correspondientes.

4.2.2.4. Superficie Mínima de Vivienda:

La superficie mínima útil cerrada no podrá ser menor de 40 m² (sin la inclusión de espacios exteriores).

4.2.2.5. Altura:

La altura mínima de una vivienda será de 2,60 m.

En la planta bajo cubierta-los altillos, para ser considerados como habitables, tendrán una altura mínima en fachada de 1,50 m. y al menos en el 50% de su superficie una altura mínima de 2,60 m.

4.2.2.6. Accesibilidad:

El acceso se hará por espacios públicos. Toda una vivienda tendrá en contacto con la calle o plaza pública un hueco practicable de 1,50 m² con anchura mínima de 0,80 m. para facilitar la entrada y salida del mobiliario.

Puerta de acceso a las viviendas: ancho libre mínimo 0,80 m.

4.2.2.7. Condiciones de Distribución:

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse ni a través de los dormitorios ni de la cocina.

Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

4.2.2.8. Iluminación:

Los espacios destinados a estancia, tendrán huecos al exterior para iluminación natural, de dimensión no inferior al 15% de la superficie en planta. En cocinas y dormitorios no será inferior al 10% de la planta.

4.2.2.9. Ventilación:

Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos en una superficie no inferior al 10% de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.

Las viviendas tendrán un conducto de ventilación activada (estática o dinámica) en la cocina.

Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación.

Los aseos que no ventilen por fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación activada (estática o dinámica).

La vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire por conducto de un volumen por hora (sin abrir ventana).

La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada