

**Art. 59.— BAJANTES**

Las bajantes serán de zinc o de cualquier otro material que pueda pintarse o adoptar el color de la fachada. Contarán con protección, según modelo municipal, desde la rasante de la calle hasta una altura de dos metros como mínimo, debiendo acometer a la red de saneamiento.

**Art. 60.— MARQUESINAS Y TOLDOS**

Se establecen una serie de disposiciones comunes para las zonas A y B y otras específicas para cada una de ellas.

**Zonas A y B**

En las plantas bajas con porche o situadas en edificios con soportales no se permite la instalación de toldos o la construcción de marquesinas.

En las demás plantas bajas se admite la colocación de toldos de los denominados quita y pon, siempre que ninguno de sus elementos (incluidos los flecos) estén situados a altura inferior a dos metros con veinte centímetros del suelo ni a menos de cinco metros de una señal de tráfico.

El vuelo máximo de estos toldos no podrá llegar a cincuenta centímetros de distancia del bordillo de la acera y, si esta no existiese, el vuelo del toldo no podrá superar el vuelo máximo autorizado a las plantas de piso del inmueble al que pertenezca la planta baja.

Los toldos situados en las plantas de piso de un mismo edificio serán todos ellos de idéntico diseño y color.

**Zona A**

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

**Zona B**

Se autoriza la construcción de marquesinas, siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros (medidos desde el suelo a la cara inferior de la misma) y cumplan las demás condiciones exigidas para la instalación de los toldos.

**Art. 61.— ANUNCIOS. CARTELES. ROTULOS. LETREROS. ETC...**

La instalación de rótulos o letreros, se permiten exclusivamente en planta baja y adosados a fachada, de altura igual o inferior a 60 cms., situados sobre los dinteles o recercados de los huecos y sin sobrepasar las verticales de las jambas.

Los rótulos y anagramas tendrán las siguientes características:

— No se admite otro soporte que el de la fachada, sin modificar el color, textura o material de fondo.

— El rótulo solo podrá hacer referencia al tipo de establecimiento (en su acepción más simplificada) y a la denominación del mismo, sin ningún otro mensaje.

— Serán de letras sueltas, de fundición, bronce, latón, forja, acero cromado o inoxidable, metacrilato o plástico de color blanco, siendo el tamaño de los caracteres inferior a 25 cms.

Se permite igualmente en planta baja, placas de 25 cms., de dimensión máxima situadas junto a las puertas de acceso.

No es de aplicación esta ordenanza a las calles Mártires, Grande, Teatro, Cavas, Dr. Fleming, Sol (hasta C/ Pastores), Toriles, Pza. Quintiliano y Paseo Mercadal, en los que se permiten cualquier tipo de letrero siempre que se encuentre adosado a fachada y sin sobrepasar el nivel de planta baja.

**TITULO VI****CONDICIONES HIGIENICAS Y DE COMPOSICION INTERIOR DE LOS EDIFICIOS****Art. 62.— NORMA GENERAL**

En todo edificio o instalación se habrá de dar cumplimiento a la normativa legal en materia de:

- gas
- derivados del petróleo
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión
- Protección contra incendios
- Protección acústica
- Condiciones Térmicas de los edificios
- Habitabilidad e Higiene
- y a todas aquellas otras Normas que completen, modifiquen o sustituyan a las anteriores o regulen aspectos relacionados con la construcción.

**Art. 63.— PORTALES**

Deberán situarse a cota igual o superior a la de la rasante de la calle por la que se accede.

**Art. 64.— ESCALERAS**

Se ajustarán a las siguientes características:

- altura máxima de tabicas: 19 cms.
- anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 25 cms.
- longitud mínima de peldaños: 90 cms.; en escaleras curvas: 1,20 mtrs.
- anchura mínima de la escalera entre paramentos: 2 mtrs. para edificios situados en la zona A y 2,20 mtrs. para edificios situados en la zona B.
- número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.
- altura mínima de suelo a techo: 2,20 mtrs. en cualquier punto de la escalera.

- anchura mínima de rellanos con acceso a viviendas: 1,20 mtrs.
- altura mínima del pasamanos, medida en la vertical de la arista del peldaño: 95 cms.

— superficie de iluminación y ventilación: 1 m<sup>2</sup> y 400 cm<sup>2</sup> respectivamente. En edificios de hasta cuatro plantas se autoriza la iluminación y ventilación cenital, siendo la superficie del lucernario superior

a dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera y hueco central en ésta en el que pueda inscribirse un círculo de 1,10 mtrs. de diámetro.

Se podrán mantener las dimensiones y demás características de las escaleras de los edificios existentes en los que se realicen obras de reforma de éstas. No obstante las escaleras con valor singular deberán conservarse y, en caso de renovación, el peldañado del edificio antiguo se integrará en el nuevo.

**Art. 65.— ASCENSORES**

Serán obligatorios para los edificios que tengan más de tres plantas construidas por encima de la planta de acceso.

**Art. 66.— PATIOS**

Se consideran patios, a efectos de este artículo, los que den luz y ventilación a escaleras, servicios y piezas habitables.

En su interior deberá inscribirse un círculo de diámetro igual a 2/9 de la altura del patio, siendo como mínimo de tres metros. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, voladizos o salientes de cualquier género en toda su altura. En parcelas existentes (o sea, no procedentes de nuevas parcelaciones) con dimensiones de fachada igual o inferior a 14 mtrs. se permitirá la aplicación de una fórmula de compensación consistente en la reducción de hasta 50 cms. en un sentido, aumentando la otra dimensión en proporción igual a cuatro veces la reducida.

En aquellos patios que sirvan exclusivamente a escaleras y servicios, se permitirá un lado mínimo de 2,50 mts., manteniéndose la superficie mínima establecida para el mismo.

Para que un hueco pueda abrir el patio debe cumplirse la condición de que se puedan trazar dos tangentes al círculo mínimo exigido desde los extremos (mochetas).

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas de las habitaciones, medidas normalmente al plano del muro en que se encuentren y hasta el muro de enfrente, serán de 2,50 mtrs., como mínimo.

Los patios situados en los límites divisorios de los edificios (medianerías) cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre con respecto a la edificación que se construya posteriormente; la escritura se inscribirá en el registro de la Propiedad y se presentará en el Ayuntamiento al solicitarse la licencia de construcción.

En el caso de que las fincas colindantes sean de la misma propiedad, se exigirá la constitución de un servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable e irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas aunque se enajenase cualquiera de ellas.

La mancomunidad de patios supone una comunicación entre ellos en toda su altura, permitiéndose, no obstante, la separación por muros en la planta baja, o en la planta primera cuando el patio tenga su origen en esta. La altura del muro no excederá de dos metros, pero podrá disponerse encima una verja con altura no superior a otros dos metros.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de la planta más baja que ventile a él hasta la altura de la cornisa.

Todos los patios contarán con acceso a través de una puerta para poder proceder a su limpieza y mantenimiento. El acceso podrá efectuarse desde algún elemento común del inmueble o a través de una vivienda o planta baja que, teniendo el uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza del patio.

Los patios se mantendrán en las adecuadas condiciones de salubridad e higiene.

Los patios podrán cubrirse con terraza o tejado a la altura de la planta baja cuando esta no se destine a vivienda. En estos casos deberá aterrarse la superficie situada al nivel de la primera planta elevada del edificio, no pudiendo existir elemento alguno a menos de tres metros que obstaculice las luces rectas de las plantas elevadas.

**Art. 67.— ALTURA LIBRE DE CADA PLANTA**

Sótanos y semisótanos: 2,20 mtrs. de altura mínima. La altura máxima de estas plantas no tiene limitación.

Plantas bajas: 2,50 mtrs. de altura mínima y 4 mtrs. de altura máxima. Si la planta baja se destina a vivienda, irá elevada 1 mtr. sobre la rasante de la calle.

Plantas elevadas: 2,50 mtrs. de altura mínima y 3 mtrs. de altura máxima.

No necesitarán ajustarse a las limitaciones de altura libre anteriormente indicadas los edificios catalogados ni tampoco aquellos otros que autorice el Ayuntamiento a la vista del uso que pretenda darse al inmueble (Cine, Mercado, etc.), pero esta dispensa municipal no podrá dar origen a que se superen los once metros de altura, medidos desde la rasante de la calle a la cara inferior del alero.

La altura libre de cada planta se medirá de suelo a techo y deberá cumplirse la altura mínima en cualquier punto de la planta. Por excepción, en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, la altura libre mínima puede llegar a 2,20 mtrs.; en las piezas habitables podrá permitirse llegar a 2,20 mtrs. de altura libre en una superficie menor o igual a treinta por ciento del total de la habitación.

**Art. 68.— ILUMINACION Y VENTILACION DE LAS VIVIENDAS**

La superficie de los huecos de iluminación de todas las piezas habitables de las viviendas no será inferior a 1/8 de la superficie útil. La superficie real de ventilación podrá reducirse a 1/3 de la iluminación.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación y salida de