

catalogados excepto con letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

c) Las muestras colocadas en las plantas distintas a la baja podrán ocupar sólo una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima. Estarán adosadas a los antepechos de los huecos, sin reducir la superficie de iluminación de los locales, y deberán ser independientes para cada uno de ellos.

d) En edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestras en fachadas con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni huecos. Esta excepción no se aplicará en recintos históricos ni en edificios catalogados.

e) Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá en general conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros, en la misma alineación, o veinte (20) metros en la alineación de enfrente.

2. **Banderines.** Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 metros sobre la rasante a la acera, con un saliente máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros y dimensión vertical máxima de noventa (90) centímetros en planta baja o setenta (70) centímetros en las superiores. Podrán adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasarlas una altura máxima igual a su espesor. Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres (3) metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros.

3. **Anuncios Publicitarios.** Salvo lo especificado para muestras y banderines, no se permitirán anuncios públicos o privados. Excepcionalmente, podrán permitirse sobre el vallado de los solares y en bastidores rectangulares exentos con dimensiones máximas de tres (3) por dos (2) metros de altura, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

**Artículo 5.1.9.12 Chaflanes**

En los cruces de viales en los que la edificación se permita hasta la alineación de via pública, se ejecutarán chaflanes de alineación ortogonal a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones de los viales que confluyen, siempre que el ángulo formado sea menor de 120°, cuya longitud mínima vendrá determinada de acuerdo al baremo que se adjunta.

**LONGITUD DE CHAFLAN EN FUNCION DEL ANCHO DE LAS CALLES CONFLUENTES**

Ancho Calle	menor de 4 m.	de 4 mts. a 6 mts.	de 6 mts. a 8 mts.	de 8 mts. a 10 mts.	mayor de 10 mts.
menor de 4 m.	1,80 mts.	2,00 mts.	2,25 mts.	2,50 mts.	2,75 mts.
de 4 mts. a 6 mts.	2,00 mts.	2,50 mts.	2,75 mts.	3,00 mts.	3,25 mts.
de 6 mts. a 8 mts.	2,25 mts.	2,75 mts.	3,00 mts.	3,50 mts.	4,00 mts.
de 8 mts. a 10 mts.	2,50 mts.	3,00 mts.	3,50 mts.	4,00 mts.	4,50 mts.
mayor de 10 mts.	2,75 mts.	3,25 mts.	4,00 mts.	4,50 mts.	5,00 mts.

El retranqueo de alineación no justificará, en ningún caso, la invasión de la zona de chaflan en el caso de que la edificación se ejecutase, sin tal retranqueo.

**SUBCAPITULO 5.1.10 Condiciones Técnicas y de Habitabilidad**

**Artículo 5.1.10.1 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 si 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(M2)	E + C + K(M2)
— 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 7m<sup>2</sup>, de los cuales podrán corresponder 5 m<sup>2</sup> a cocina y 2 m<sup>2</sup> a terraza tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrifugo.

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 m<sup>2</sup>.

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

**Artículo 5.1.10.2 Condiciones higiénicas**

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vidriera volcada 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, entendiendo 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 5.1.10.3 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 retretes 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 retretes 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 5.1.10.4 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. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

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, o 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.