

determinada de acuerdo al cuadro siguiente:

Ancho de calle	menor de 6 m.	de 6 m. a 8 m.	de 8 m. a 10 m.	mayor de 10 m.
menor de 6 m.	2,50 m.	2,75 m.	3,00 m.	3,25 m.
de 6 m. a 8 m.	2,75 m.	3,00 m.	3,50 m.	4,00 m.
de 8 m. a 10 m.	3,00 m.	3,50 m.	4,00 m.	4,50 m.
mayor de 10 m.	3,25 m.	4,00 m.	4,50 m.	5,00 m.

Se permite la ocupación en planta sótano del espacio ocupado por el chaflán.

En los chaflanes con una longitud no superior a 3 m., se permitirá que los planos de vuelos se prolonguen hasta encontrarse en esquina. Para el resto de casos, no podrá volarse en prolongación, debiéndose producir un plano de vuelo adicional paralelo al chaflán.

CAPITULO III. CONDICIONES ESTETICAS

Art. 6.3.1. Ambito de aplicación

Las condiciones de este capítulo se entenderán referidas a todas las construcciones a realizar en el término municipal, sin perjuicio de la aplicación de las siguientes disposiciones:

— Normas de aplicación directa, derivadas de lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo y su concordante el 98 del Reglamento de Planeamiento.

— Las afecciones que pudieran derivarse de la ordenanza específica de la zona de ordenación en que la obra se incluye, contenidas en la correspondiente ficha.

— Las afecciones propias de elementos incluidos en el Catálogo de Protección.

— Las disposiciones específicas sobre suelo no urbanizable.

Art. 6.3.2. Composición

Las nuevas construcciones y las reformas exteriores en edificios ya existentes responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen.

A este respecto, la Memoria del Proyecto correspondiente expondrá de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, con documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:100 del edificio propuesto y sus colindantes. El alzado de los edificios colindantes podrá sustituirse por un esquema dimensionado de los elementos significativos acompañado de fotografías.

Tanto en la redacción de proyectos de construcción de nueva planta, como en la ejecución de los mismos y reformas de plantas bajas, se considerará la fachada en su conjunto como un diseño unitario, incluyéndose por lo tanto el tratamiento de las plantas bajas con criterios de continuidad respecto a las superiores. Como mínimo se tratará el exterior de los portales y los pilares de la fachada, ejecutándose simultáneamente al conjunto de la obra.

Art. 6.3.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios

En edificios construidos y a partir de la planta baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma con la solución unitaria o global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

Se permite el cerramiento de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento, sin obra de fábrica de ningún tipo, así como los citados cambios de carpintería, incluso persianas, con las siguientes condiciones:

— La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio.

— Una vez adoptados los modelos correspondientes, no es necesaria la ejecución total del edificio, admitiéndose su ejecución parcial.

— Los modelos de cerramiento deberán ser ligeros, con perfilera fina y de color similar al existente o dominante en la carpintería y cerrajería exterior del edificio. Cuando existan superposiciones de cerramientos próximos (doble ventana o similar) debe procurarse un despiece coincidente con el de la carpintería existente, admitiéndose una reducción de despieces, pero no un incremento de los mismos.

Art. 6.3.4. Medianeras

Todas las medianeras visibles desde la vía pública deberán recibir tratamiento de fachada.

Se tratarán con materiales de fachada las medianeras de edificios de nueva construcción que tengan diferencias de altura con los edificios contiguos. Igualmente se tratarán aquéllas que quedaran vistas temporalmente.

Si la nueva edificación dejara al descubierto medianeras de las edificaciones colindantes, deberá adjuntar un estudio del tratamiento de las mismas al proyecto de petición de licencia.

Art. 6.3.5. Acabado de locales en planta baja

Los huecos de planta baja deberán seguir la ley general de composición de huecos del edificio en cuanto a ejes, admitiéndose una dimensión diferente dentro de la unidad de composición de eje continuo. Las fachadas en planta baja podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que en el resto, pero en cualquier caso será una solución unitaria.

Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, quedando prohibidos los cerramientos provisionales.

Art. 6.3.6. Cubiertas

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad, con una pendiente máxima del 50%, quedando prohibidas las azoteas. Los aleros se resolverán en el mismo plano que el faldón de cubierta a que correspondan.

Las construcciones permitidas por encima de la cubierta deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

Como material de cubierta será obligado el empleo de la teja curva, preferiblemente la cerámica tipo árabe, admitiéndose la tipo romana (cerámica o de hormigón) siempre en los tonos rojizos similares a la tradicional.

Art. 6.3.7. Cerramiento de parcelas y solares

Quedan prohibidos los cerramientos que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.

En suelo urbano el cerramiento de la parcela a vía o espacio público será opaco y tendrá una altura mínima de 2 m. Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados para las plantas bajas y fachadas.

En el caso de edificación aislada la opacidad puede reducirse a 1 m., admitiéndose a partir de esta altura cierres vegetales y/o metálicos.

CAPITULO IV. CONDICIONES TECNICAS Y DE HABITABILIDAD

Art. 6.4.1. Condiciones higiénicas

1. 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°.

2. 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.

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

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

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

Art. 6.4.2. 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 dispondrán los siguientes servicios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 100 m² o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. Apartir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para cada sexo. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales.

4. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 2,00 m.

5. 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 acceso desde un dormitorio.

Art. 6.4.3. Condiciones de accesibilidad

1. Toda edificación que se realice en suelo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria.

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

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

4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

— Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.

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

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

— Ancho mínimo de tramos: 1,00 m.

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

— 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.

— 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.