

6. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m² y de dos camas de 8 m². En toda vivienda habrá el menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².

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 metros.

8. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m².

Artículo 52.— Condiciones higiénicas.

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos dos habitaciones vivideras volcadas 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, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientables 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 iluminación.

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

7. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrán 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 53.— 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 m². Si la superficie supera los 100 m² 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 aparatos sanitarios 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 aparatos sanitarios será siempre hidráulico sifónico.

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 m.. 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 54.— 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 anchura mínima de 2 m. y 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:

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 un 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.

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.

i) Cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible.

j) La separación entre balaustas de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.

5. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

6. En edificios colectivos, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m² y 400 cm² respectivamente.

7. En edificios de hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la de la escalera, dejando un hueco libre en toda la altura en el que se pueda suscribir un círculo de 1,10 m. de diámetro.

8. En viviendas colectivas y cuando se instala ascensor, éste tendrán unas dimensiones mínimas de 1,20 x 0,90 y una puerta de al menos 0,80 m.

9. En portales de viviendas colectivas se eliminarán las barreras arquitectónicas hasta el ascensor, existiendo un desnivel máximo del 11%.

10. En viviendas colectivas las puertas tendrán un mínimo de 0,70 m.

Artículo 55.— Condiciones de seguridad.

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,95 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm.

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

3. En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

Artículo 56.— Condiciones acústicas.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Norma Básica vigente sobre condiciones acústicas en los edificios (NBE-CA).

Artículo 57.— Condiciones térmicas.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Norma Básica vigente sobre condiciones térmicas en los edificios (NBE-CT).

Artículo 58.— Condiciones de protección contra incendios.

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las Norma Básica vigente sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios (NBE-CPI).

Capítulo IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 59.— Aplicabilidad de las Condiciones.

Las condiciones fijadas en este capítulo referentes a urbanización han de entenderse como guía, a falta de mejor criterio, que ha de orientar a los redactores de los proyectos. En consecuencia no tendrán carácter vinculante siendo el proyecto de urbanización el que establezca las condiciones en cada caso.

Sección Primera: Abastecimiento de agua.

Artículo 60.— Condiciones sanitarias.

Las aguas que se destinan al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica que se marcan en la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características.

Artículo 61.— Red de distribución.

1. La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables.

2. Las conducciones se situarán bajo las aceras pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de calzada sea superior a 12 metros y cuando la importancia del tráfico o tipo de pavimento lo requiriese.

3. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada, con arreglo a los siguientes criterios:

a) Se utilizará preferentemente la red mallada, que será obligatoria en grandes ramales o zonas cuya configuración urbana no sea básicamente lineal.

b) La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.a. ni inferior a 18 m.c.a.

c) Se colocarán bocas de riego cada 100 m. situadas en las aceras próximas al bordillo y en las zonas de paso de jardines. En calles de anchura no superior a 15 m se colocarán al tresbolillo.

d) La red quedará dividida en sectores mediante llaves de corte.

e) Se colocarán válvulas de desagüe en arquetas registrables en los puntos bajos y ventosas o llaves de purga en los puntos altos.

Artículo 62.— Profundidad y separación a otras instalaciones.

1. Las conducciones estarán separadas de los conductos de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas medidas en cm.:

	Distancia	
	horizontal	Distancia vertical
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20
Alcantarillado	60	50
Telefonía	30	—
Gas	50	50

2. Las conducciones de agua siempre quedarán por encima de las de Alcantarillado.

3. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías contra el tráfico rodado y otras cargas exteriores así como de las variaciones de temperatura. La profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías a la superficie no será inferior a 0,80 m. En aceras