

2. No se permiten medianerías lindantes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse al menos 3 m. y tratar como fachada el paramento resultante.

Artículo 40. Cubiertas.

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 40%.

2. Quedan prohibidos los petos y la elevación del borde inferior del alero sobre la cara superior del último forjado.

3. No se permiten huecos verticales que rompan el plano de la cubierta. No se permiten los faldones de cubierta quebrados ni cuerpos por encima de la cubierta.

4. El material de cobertura será de teja cerámica perfil árabe o teja de cemento de perfil árabe y color rojo-teja.

5. Todo elemento de evacuación de humos y gases por encima de la teja será de tubo de acero o de fábrica de ladrillo visto o revestido, con remate de lamas y sombrero metálico. Se prohíben los aspiradores estáticos de hormigón.

Artículo 41. Vallas y cerramientos.

1. Los cerramientos de parcela serán de fábrica de piedra hasta 1 m. de altura y el resto de cerrajería o vegetación.

2. En el caso de que existan en el entorno tapias de piedra de mayor altura, se podrá llegar hasta esta altura con el mismo sistema constructivo.

Artículo 42. Muestras, banderines y anuncios publicitarios.

1. Muestras: Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 10 cm. y cumplirán las siguientes condiciones:

a. No se permiten en edificios catalogados ni recintos históricos, excepto con letras sueltas de tipo clásico sobrepuestas directamente a la fachada.

b. En el resto de edificios no podrán cubrir elementos decorativos ni huecos de fachada.

c. No se permiten muestras luminosas.

2. Banderines: Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura superior a 2'25 m. sobre la rasante, con un saliente máximo de 0'45 m., una dimensión vertical máxima de 0'90 m. y nunca más arriba de planta baja. No se permitirán banderines luminosos.

3. Anuncios publicitarios: Salvo los anteriores, no se permiten.

4. En todo caso, para su instalación se requerirá la conformidad de los propietarios de los locales y viviendas del inmueble e inmuebles adyacentes.

Sección Décima.— CONDICIONES TECNICAS Y DE HABITABILIDAD.

Artículo 43. Superficie y programa de vivienda.

1. La superficie útil mínima de vivienda será de 30 m2.

Contará, por lo menos, con un estar-comedor-cocina, un dormitorio y un aseo.

2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice a otra como paso directo.

3. Superficie útil mínima según usos:

a. Cuarto de Estar:

.vivienda de 1 dormitorio	14 m2
.vivienda de 2 dormitorios	16 m2
.vivienda de 3 dormitorios	18 m2
.vivienda de 4 dormitorios	20 m2

b. Estar-Comedor-Cocina:

.vivienda de 1 dormitorio	18 m2
.vivienda de 2 dormitorios	20 m2
.vivienda de 3 dormitorios	22 m2
.vivienda de 4 dormitorios	24 m2

c. Cocina

7 m2.

d. Dormitorios:

.1 cama	7 m2
.2 camas	9 m2
.Al menos uno por vivienda de	11 m2

e. Pasillos, ancho mínimo

0'85 m

f. Vestíbulos, ancho mínimo

1'20 m

g. Aseos

1'50 m2

Artículo 44. Condiciones higiénicas.

1. No se permiten viviendas en sótanos.

2. Todas las piezas habitables, salvo aseos y despensas, tendrán luz y ventilación directas por huecos de superficie total mínima de 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a 1/3 de la iluminación.

3. En aseos y despensas que no tengan ventilación directa se dispondrá de ventilación activada (shunt).

4. Los huecos procedentes de calderas, calentadores, campanas extractoras,... tendrán evacuación directa y exclusiva al exterior.

5. En cocinas donde haya combustión de gases se dispondrá un hueco con rejilla en fachada, de dimensiones 15x15 cm. a una altura aproximada de 20 cm sobre el pavimento, y un conducto de ventilación independiente (shunt) hasta la cubierta del edificio.

Artículo 45. Condiciones de los servicios.

1. En toda edificación serán preceptivas las instalaciones de agua fría y caliente, energía eléctrica para usos domésticos y red de saneamiento interna y hasta la red general. Estas instalaciones cumplirán las reglamentaciones

vigentes para cada una de ellas.

2. En todas las viviendas se instalará cuando menos un cuarto de aseo con retrete, lavabo y ducha. En la cocina se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.

3. Los cuartos húmedos (aseos y cocinas) deberán ir revestidos de azulejos hasta una altura mínima de 1'40 m. y en duchas hasta 1'95 metros.

4. No se accederá directamente al aseo desde otra estancia, salvo que la vivienda posea más de uno completo y se entre al otro desde un dormitorio.

5. En todos los edificios y locales con actividades de carácter público, se dispondrá de un aseo con inodoro y lavabo si la superficie es menor de 100 m2 y de dos si es igual o mayor de 100 m2 o si existen trabajadores de ambos sexos. En todo caso se accederá a ellos por un vestíbulo independiente.

6. Quedan prohibidas las fosas sépticas y los pozos negros.

Artículo 46. Condiciones de accesibilidad en edificios de vivienda colectiva.

1. En edificios de vivienda colectiva, el portal tendrá una anchura mínima de 1'50 m. y una longitud mínima de 1'50 m.

Los espacios de circulación hasta la escalera o ascensor tendrán una anchura mínima de 1'20 m. y estarán al nivel de la entrada si existe este último.

2. En edificios de vivienda colectiva, las escaleras cumplirán:

a. Altura máxima de tabicas 18'5 cm.

b. Ancho mínimo de huella 27 cm.

c. Ancho mínimo de la escalera entre paramentos 2'20 m.

d. Ancho mínimo de un tramo 1'00 m.

e. Número máximo de peldaños en un solo tramo 18

f. Número mínimo de peldaños en un solo tramo 3

g. En escaleras curvas, los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cm. medidos a 40 cm. de la línea interior del tramo.

h. Ancho mínimo de mesetas con acceso a vivienda 1'20 m.

Ancho mínimo de mesetas intermedias 1'00 m.

i. Altura mínima de pasamanos 0'95 m.

j. Iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de 1 m2 y de 400 cm2 respectivamente.

k. Iluminación y ventilación cenital en escaleras con un hueco central mínimo de 1'10 m. de diámetro y un lucernario de 2/3 de la superficie de la escalera.

3. En edificios de vivienda colectiva, las puertas tendrán un ancho mínimo de 0'70 metros.

Artículo 47. Condiciones de seguridad.

1. Los huecos a una altura menor de 0'90 m. llevarán barandilla o protección hasta 0'95 m. como mínimo.

2. Cuando haya cerramientos de vidrio por debajo de 0'90 m. estos serán templados o armados.

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

Artículo 48. Condiciones acústicas.

En toda nueva construcción o rehabilitación se cumplirá la NBE-CA-88.

Artículo 49. Condiciones térmicas.

En toda nueva construcción o rehabilitación se cumplirá la NBE-CT-79.

Artículo 50. Condiciones de protección contra incendios.

1. En construcciones o locales dedicadas a usos industriales se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-82.

2. En el resto de edificios de nueva construcción o rehabilitaciones se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-91.

TITULO II.B

NORMAS DE APLICACION EN SUELO URBANO SUELO URBANO AMPLIADO

CAPITULO I.— CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 51. Usos compatibles.

Se admitirá la coexistencia de los siguientes usos:

- a. Residencial
- b. Agropecuario
- c. Público e institucional
- f. Aparcamiento.

Artículo 52. Uso residencial.

1. En esta zona se permite el uso residencial basado fundamentalmente en la ocupación de las antiguas edificaciones existentes mediante su rehabilitación o en la construcción limitada de edificios de nueva planta sujetos a las condiciones que se expresarán posteriormente.

2. No se podrá dar este uso en parcelas que no posean acceso rodado, agua, electricidad y saneamiento.

Artículo 53. Uso agropecuario.

Se estará a lo dispuesto para el Suelo Urbano Consolidado en el Art. 7 de estas Ordenanzas.

Artículo 54. Uso público e institucional.

Se estará a lo dispuesto para el Suelo Urbano Consolidado en el Art. 10 de estas Ordenanzas.

Artículo 55. Uso de aparcamiento.

1. Se permite el uso de aparcamiento en planta baja.

2. El recinto estará aislado del resto del edificio y de otros usos con muros y forjados con una Resistencia al Fuego mínima de 120.

3. Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-91 en lo que se refiere a