

tratamiento de fachada.

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 82. 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 pintado en negro, con lamas y sombrerete del mismo material.

Artículo 83. 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 84. Muestras, banderines y anuncios publicitarios.

Se prohíbe todo tipo de elemento publicitario en esta zona, salvo para uso público e institucional que cumplirá lo dispuesto en el Art. 42 de estas Ordenanzas.

Sección Décima.— CONDICIONES TECNICAS Y DE HABITABILIDAD.

Artículo 85. Superficie y programa de vivienda.

1. La superficie útil mínima de la 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 m ²
.vivienda de 2 dormitorios	16 m ²
.vivienda de 3 dormitorios	18 m ²
.vivienda de 4 dormitorios	20 m ²
b. Estar-Comedor-Cocina:	
.vivienda de 1 dormitorio	18 m ²
.vivienda de 2 dormitorios	20 m ²
.vivienda de 3 dormitorios	22 m ²
.vivienda de 4 dormitorios	24 m ²
c. Cocina	7 m ²
d. Dormitorios:	
.1 cama	7 m ²
.2 camas	9 m ²
.Al menos uno por vivienda de	11 m ²
e. Pasillos, ancho mínimo	0'85 m
f. Vestíbulos, ancho mínimo	1'20 m
g. Aseos	1'50 m ²

Artículo 86. 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 87. 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 88. 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 89. Condiciones de seguridad.

1. Los huecos más bajos 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 90. Condiciones acústicas.

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

Artículo 91. Condiciones térmicas.

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

Artículo 92. 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.

CAPITULO 3.— CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

Sección Primera.— ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 93. Condiciones sanitarias.

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

Artículo 94. Depósito regulador.

Se instalará un nuevo depósito regulador por no disponer, con el existente, de presión suficiente para abastecer la zona de Suelo Urbano Ampliado.

Artículo 95. 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 la calzada.

3. Se utilizará preferentemente una red mallada:

- a. La presión estática en cualquier punto estará comprendida entre 18 m.c.d.a. y 60 m.c.d.a.
- b. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso y se colocarán llaves de desagüe en arquetas registrables.
- c. Se colocarán bocas de riego al tresbolillo, a una distancia no mayor de 100 metros.

Artículo 96. Profundidad y separación con otras instalaciones.

1. Las conducciones estarán separadas, como mínimo, las siguientes distancias:

	HORIZONTAL	VERTICAL
Electricidad Alta Tensión	30 cm	30 cm
Electricidad Baja Tensión	20 cm	20 cm
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Telefonía	30 cm	

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

3. La profundidad mínima desde la generatriz superior de las tuberías a la superficie no será inferior a 1 metro.

Artículo 97. Consumo diario y caudal punta.

1. El consumo diario y caudal punta se calcularán multiplicando el